

**ANEJO 14: INFORME SOBRE LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA
PROTECCIÓN Y UTILIZACION DEL DPM-T**

I) ANTECEDENTES

En el presente expediente de deslinde se ha constatado la existencia de terrenos que a día de hoy presentan un importante grado de antropización, habiendo perdido sus características naturales de playa o zona marítimo-terrestre como consecuencia de la misma. Estos terrenos ya no formarían parte de la ribera del mar puesto que no reúnen las características que establece la Ley de Costas en su artículo 3 para tipificarlos como tales

Estas zonas antropizadas del DPMT se corresponden con seis franjas de terrenos, que a continuación se expondrán de manera pormenorizada, las cuales por las características de la zona en donde están ubicadas, se consideran que son necesarios para garantizar el uso y la protección del DPMT.

Resulta ineludible para su mejor comprensión, realizar una descripción específica de las particularidades de los citados terrenos, que se corresponden con las zonas detalladas a continuación.

II) DESCRIPCION DE LOS TERRENOS

Descripción por tramos de los terrenos deslindados de conformidad con el artículo 4.5 y 4.9 de la Ley de Costas.

1. **Vértice M-8 a M-10.** Sector de unos 76 metros de longitud de poligonal de deslinde coincidente con la zona marítimo terrestre aprobada por OM de 26-04-1966. Se trata de una zona completamente antropizada. Los bienes de DPMT incluyen el paseo marítimo y parte de los jardines situados al interior del paseo marítimo. En esta zona, debido a la pérdida de las características naturales del terreno, se ubica la ribera de mar en el muro del paseo peatonal para incluir en ella los bienes que cumplen con las características descritas en el artículo 3.1.b) de la Ley de Costas de 1988 y, subsidiariamente el artículo 3.1.a) ya que también hasta el muro alcanza el agua del mar durante los mayores temporales conocidos. Al interior de la ribera de mar, los bienes están justificados por lo expuesto en el artículo 4.5 de la Ley de Costas de 1988.

2. **Vértice M-10 a M-24.** Sector de unos 228 metros de longitud de poligonal de deslinde. Sobre esta zona rocosa se ha seguido construyendo el paseo peatonal antes mencionado y que termina al final del sector; en el vértice M-24. El límite interior de los bienes de DPMT se sitúa en el borde interior del paseo peatonal construido por el Estado por lo que estos bienes forman parte del demanio por lo descrito en el artículo 4.9 de la Ley 22/88, de Costas, debiendo mantenerse adscritos al DPMT por resultar necesarios para la defensa y uso del mismo. La ribera de mar, ubicada en el exterior del paseo peatonal, dado que hasta esa zona se ubican los terrenos naturales descritos en el artículo 3.1.a) de la Ley de Costas de 1988 ya que hasta esa zona alcanza el agua del mar durante los mayores temporales conocidos.

3. **Vértice M-31 a M-38.** Sector de unos 172 metros de longitud de poligonal de deslinde. En este sector se encuentra la playa "El Salón"; se trata de una playa con dimensiones variables dependiendo de las corrientes que desplazan la arena a resguardo de poniente o de levante. Los bienes de dominio público marítimo terrestre incluidos por la delimitación de este sector, coincidentes con los de la zona marítimo terrestre aprobada por OM de 26-04-1966, se corresponden con lo indicado en el artículo 4.5 de la Ley 22/88, de Costas. Al final del tramo existen unas edificaciones que ocupan tanto parte del DPMT como la servidumbre de tránsito. La ribera de mar, entre los vértices R-34 y R-38, se define porque las arenas de la playa llegan hasta el muro en el que se ubica el límite de la ribera del mar. Así mismo, entre los vértices de ribera de mar R-39 y R-44, las arenas alcanzan hasta la zona delimitada por esa poligonal por lo que en ambas zonas queda

definida por el artículo 3.1.b) de la Ley 22/88, de Costas.

4. **Vértice M-51 a M-54.** Sector de unos 91 metros de longitud de poligonal de deslinde coincidente con el deslinde aprobado por OM de 26-04-1966. Se trata de la parte oriental del "Balcón de Europa" cuya morfología es la misma que en el sector anterior, es decir, acantilados verticales antropizados en donde se ha construido un paseo peatonal a media altura (unos 5 metros sobre el nivel del agua) y construcción en su coronación de una plaza pavimentada. Por tanto, estos terrenos cumplen con lo establecido en el artículo 4.5 de la Ley de Costas si bien siguen siendo necesarios para la protección y utilización del DPMT. Entre los vértices M-51 y M-53 la ribera de mar deja de ser coincidente con el DPMT para desplazarse al exterior hasta el muro del paseo peatonal por cumplir con lo establecido en el artículo 3.1.b) de la Ley de Costas de 1988 y no habiéndose constatado ni por cálculos teóricos ni por evidencia fotográfica, que el mar alcance más al interior de la zona delimitada como ribera del mar. Entre los vértices M-53 y M-54 ubicados al interior de la playa de Calahonda los terrenos se caracterizan por ser una playa de unos 30 metros de anchura con fondo reformado durante los años 2021 y 2022 hasta la parte alta, en la que se encuentran las edificaciones del núcleo urbano de Nerja. El DPMT, entre estos vértices, se ajusta a lo establecido en el artículo 3.1.b) de la Ley de Costas de 1988 porque se delimita la superficie hasta donde se encuentran las arenas de la playa.

5. **Vértice M-105 a M-114.** Sector de unos 174 metros de longitud de poligonal de deslinde coincidente con el deslinde aprobado por OM de 26-04-1966 en el que se construyó un muro para defender la zona semi-acantilada de los embates del mar en los años en los que las corrientes y los temporales dejaron esta zona de la playa con escasa anchura y los golpes de mar extremos podían causar riesgos de seguridad al alcanzar la base de estos acantilados como así ocurrió en 2016. En esta zona, la ribera de mar se ubica en la base de la zona acantilada ya que hasta esta parte llegan las arenas de la playa y, por tanto, cumple con lo establecido en el artículo 3.1.b) de la Ley de Costas. Los acantilados en esta zona no se consideran sensiblemente verticales ya que no cumplen los requisitos establecidos en el artículo 5.4 del Reglamento General de Costas (ángulo con el plano horizontal superior a 60 grados sexagesimales). Se incluyen por tanto en el dominio público marítimo terrestre en virtud del artículo 4.5 de la Ley de Costas de 1988 al coincidir con la zona marítimo terrestre aprobada por OM de 26-04-1966, siendo estos terrenos necesarios para la protección y estabilidad de la costa por lo que se conservan en el demanio.

6. **Vértice M-114 a M-126.** Sector de unos 620 metros de longitud de poligonal de deslinde. Se trata de una zona completamente antropizada ubicada en la playa de Burriana en la que hay un paseo marítimo construido por el Estado, y diversas edificaciones más al interior. El DPMT se ajusta, por tanto, a lo establecido en el artículo 4.9 de la Ley de Costas de 1988. Entre los vértices M-114 y M-125A la ribera de mar y el DPMT no son coincidentes ubicándose dicha ribera en el límite exterior del paseo marítimo que es hasta donde llega la zona de arena de la playa. Entre el vértice M-125B y M-126 existe una zona acantilada por lo que se ajusta a lo establecido en el artículo 4.4 de la Ley de Costas y conecta este segmento de la poligonal con el vértice de deslinde contiguo para mantener la continuidad espacial del dominio público marítimo terrestre.

III) INFORME SOBRE NECESIDAD PARA LA PROTECCIÓN Y UTILIZACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE DE TERRENOS QUE HAN PERDIDO SUS CARACTERÍSTICAS NATURALES DE RIBERA DEL MAR

El deslinde se concreta en la operación jurídica que lleva las definiciones legales a su plasmación física tramo a tramo, es decir, determina para cada porción de terreno si pertenece o no al demanio público según su adecuación o no a las características previstas en la Ley. Para aquellos casos en que, en aplicación de la Ley de Costas de 1988, existan terrenos que pasen a ser DPM-T a pesar de que con la legislación anterior no lo fuesen, se estará a lo dispuesto en sus Disposiciones Transitorias según se prevé para cada caso en la propia Ley.

En este supuesto concreto, en las zonas en donde la línea viene determinada por la existencia de un deslinde de zona marítimo terrestre previo (artículo 4.5 de la Ley), es necesario realizar un análisis tanto técnico como jurídico, para comprobar su adecuación a la normativa vigente.

Asimismo, la necesidad de definir aquellos terrenos que han perdido sus características naturales de playa y que ya no resultan útiles para la utilización y protección del DPMT, se configura como un paso previo insoslayable para la posible desafectación de los mismos y obedece a la doctrina sentada por el Tribunal Supremo (vid STS de 25 de abril de 2014 sobre recurso de casación, con el número 5603/2011 entre otras) en donde se señala que: *«la remisión que hace el artículo 4.5 de la Ley de Costas al procedimiento de desafectación previsto en el artículo 18 de la misma Ley lleva a considerar que los terrenos que han perdido sus características naturales de playa, acantilado o zona marítimo-terrestre no han de mantenerse indefinidamente en el ámbito del dominio público por el solo hecho de que un deslinde, practicado antes de la desnaturalización de los terrenos, los incluyó en su día como demaniales»*.

La misma doctrina jurisprudencial continúa expresando que *«la remisión que el mencionado artículo 18 (desafectación) hace, a su vez, a lo dispuesto en el artículo 17 de la propia Ley de Costas obliga a considerar que sólo procederá el mantenimiento como bienes de dominio público de los terrenos, que han perdido sus características de demanio natural por accesión, cuando esos terrenos resulten necesarios para la protección o utilización de dicho dominio»*.

Visto todo lo anterior cabe aclarar que una posible desafectación de los terrenos en cuestión sería objeto de un procedimiento distinto, en el que deberá comprobarse si se dan los presupuestos legalmente establecidos para esta desafectación. Así, la resolución que apruebe o no el deslinde en este tramo no hará pronunciamiento alguno en este sentido.

No obstante, en el presente procedimiento de deslinde sí que se debe dejar constancia de aquellos terrenos pertenecientes al DPM-T que no forman parte de la ribera de mar en los que concurren circunstancias por las que podrían considerarse innecesarios para la protección o utilización de dicho dominio (artículos 17, 18 y 19 de la Ley de Costas) o en caso contrario los motivos por los que, a pesar de haber perdido sus características naturales de zona marítimo terrestre, deben permanecer afectos a dicho demanio.

En la primera parte de este epígrafe se ha realizado una descripción exhaustiva de los terrenos en relación a los elementos que lo componen, todo ello a efectos de demostrar la desnaturalización de los mismos, lo cual no supone una exclusión automática ni mucho menos del demanio público toda vez que no existe en derecho la desafectación tácita del dominio público marítimo terrestre.

En el caso de estos 6 tramos, todos tienen en común un aspecto, lo cual determina que se pueda subsumir la explicación a la necesidad de mantener esos terrenos afectos a un único argumento, que no es otro que la concurrencia de tres circunstancias, la orografía del terreno, la existencia de sendas o paseos marítimos (en las zonas 1, 2, 3 y 6) que aseguran el tránsito y el acceso al DPMT (también para llevar a cabo las pertinentes labores de conservación y mantenimiento) y por último la alta densidad urbanística en las zonas inmediatamente adyacentes al DPMT en todo el tramo.

A ello hay que sumar que, en las zonas en las que no han sido ejecutadas obras de paseo marítimo o senderos, están llevándose a cabo en la actualidad (o están proyectadas) la realización de una senda litoral que pueda garantizar un mejor acceso y el tránsito a lo largo de todo el tramo, para lo cual se solicitaron en su día los títulos pertinentes (vid **anejo nº 11** ocupaciones), facilitando de este modo la accesibilidad en zonas de difícil tránsito a todos los usuarios de las playas.

Por otro lado, y tal y como se ha descrito ampliamente en **el anejo nº 3** de estudios del medio físico complementarios (a los estudios contenidos en el proyecto conservado), el presente proyecto se ha redactado teniendo en cuenta los nuevos criterios técnicos, introducidos por el RD 668/2022 de 2 de agosto por el que se modifica el Reglamento de Costas de 2014, todo ello para la determinación del alcance del oleaje y de extensión de las playas y zonas dunares como bienes que pertenecen al DPMT introducidos en la normativa de Costas aprobada con posterioridad a la redacción del proyecto conservado y a la incoación del expediente de deslinde de este tramo de la costa de Nerja.

Cabe volver a incidir llegados a este punto, en relación a la morfología actual de la costa en el tramo de deslinde de Nerja que nos ocupa, la presencia de la altísima presión antrópica que existe en todo él, así como recordar el deber de protección del medio ambiente natural que emana de la Constitución Española de 1978 (artículo 45), y aquello que al respecto se hace referencia en la Exposición de Motivos de la Ley de Costas de 1988:

*“[...] A este olvido de que los áridos son un recurso escaso, con un largo o costoso proceso de renovación, hay que añadir la destrucción de dunas litorales, las extracciones abusivas de áridos y, en muchas ocasiones, **la ejecución de obras a lo largo de la costa.***

*Se ha producido además con demasiada frecuencia la **desnaturalización de porciones del dominio público litoral**, no sólo porque se ha reconocido la propiedad particular, sino también por la **privatización de hecho que ha supuesto el otorgamiento de determinadas concesiones** y la carencia de accesos públicos, con el resultado de que ciertas extensiones de la ribera del mar han quedado injustificadamente sustraídas al disfrute de la colectividad”.*

*“[...] **Las consecuencias del creciente proceso de privatización y depredación, posibilitado por una grave dejación administrativa**, han hecho irreconocible, en numerosas zonas, el paisaje litoral de no hace más de treinta años, con un urbanismo nocivo de altas murallas de edificios al mismo borde de la playa o del mar, vías de transporte de gran intensidad de tráfico demasiado próximas a la orilla, y vertidos al mar sin depuración en la mayoría de los casos.*

*Este doble fenómeno de destrucción y privatización del litoral, que amenaza extenderse a toda su longitud, **exige de modo apremiante una solución clara e inequívoca**, acorde con la naturaleza de estos bienes, y que, **con una perspectiva de futuro, tenga como objetivos la defensa de su equilibrio y su progreso físico, la protección y conservación de sus valores y virtualidades naturales y culturales, el aprovechamiento racional de sus recursos, la garantía de su uso y disfrute abierto a todos**, con excepciones plenamente justificadas por el interés colectivo y **estrictamente limitadas en el tiempo y en el espacio, y con la adopción de las adecuadas medidas de restauración**”.*

[...] 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 bienes 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”.

Inciendiando en esta cuestión los paseos peatonales suponen, de hecho, una pequeña barrera ante la acción de los temporales que afectan de manera natural prácticamente toda la superficie de las playas descritas pero que, dado el incremento en la severidad y frecuencia de los temporales, puede verse fácilmente superados por el alcance del agua del mar en un futuro próximo.

Mencionar en relación a las obligaciones que el artículo 45 de la CE expresa respecto a la conservación del medio ambiente natural y la perspectiva de futuro que ha de tenerse en cuenta por las consecuencias del cambio climático (en las que España se encuentra implicada mediante la firma de numerosos Acuerdos Internacionales), que la existencia de estas infraestructuras artificiales, aunque actualmente podrían ser consideradas como barreras defensivas frente a los temporales (defensa de las edificaciones existentes tras ellas, no de la playa o de la costa en general), se ha de tener en consideración los escenarios que los modelos matemáticos, realizados para diferentes escalas territoriales y de tiempo, indican sobre el aumento del nivel del mar y de la severidad de los temporales por las consecuencias del cambio climático, por lo que es muy previsible que los terrenos ocupados actualmente por los senderos peatonales, otras infraestructuras y las edificaciones existentes al interior de los paseos peatonales sean, en un futuro, alcanzados por el oleaje y en alta probabilidad “reintegrados” al Dominio geomorfológico Marino, ocasionando inundaciones en las edificaciones ubicadas al interior del DPMT debido a que dicha infraestructura lineal, una vez superada por el oleaje, continuará su avance y además podrá crear en algunas zonas bolsas de agua ya que la barrera pavimentada creada impediría la evacuación del agua hacia el mar, siempre y cuando no haya sido destruida por la acción del oleaje sobre ella. Todo ello implicará unas mayores pérdidas económicas, así como un incremento en las posibles indemnizaciones y/o ayudas de las Administración al ámbito privado afectado. Adicionalmente, se tendrá que tener en consideración las posteriores

“reclamaciones” a las Administraciones por parte de la ciudadanía y de los agentes económicos afectados, que ya se están produciendo, de una inversión económica mayor por parte de ellas, para la recuperación de las zonas dañadas, como puede ser la regeneración artificial de las playas, creación de infraestructuras para mantener la arena en aquellos lugares donde de manera natural no existirían determinadas playas, creación de escolleras, o la reparación de las infraestructuras existentes, como pueden ser los paseos peatonales (en parte causantes de los daños), para mantener el sistema económico de la costa mediterránea claramente insostenible, medioambientalmente hablando, y escasamente resiliente ante las consecuencias del cambio climático, como ya se está viendo con los temporales de los últimos años y los daños que producen.

En los tramos descritos en el epígrafe anterior, los terrenos demaniales sitos al interior de la línea de ribera han perdido, en mayor o menor medida, sus características naturales de playa, estableciéndose de hecho ese límite interior de la ribera del mar de conformidad con el artículo 3.1.a) y b de la Ley de Costas a lo largo de todo el tramo.

A pesar de haber perdido sus características naturales de playa y zmt como consecuencia de la alta presión urbanística existente en la zona, los terrenos de dominio público delimitados en esta zona, que se encuentran ya en parte ocupados por instalaciones, se consideran necesarios para la utilización y uso del DPMT, toda vez que sirven de freno para el avance de la acción edificadora, así como garantizan el acceso y el uso público al resto de la playa, por lo que resulta evidente que de este modo, es decir continuando afectos al DPMT, estarán investidos de mayor protección frente a actuaciones de consolidación de ocupaciones entre otras.

Dada su proximidad con la ribera del mar, y la continua regresión que sufren los terrenos como consecuencia del embate de las olas, en donde en algunos puntos se han tenido que reforzar las escolleras de defensa sitas en el borde exterior de la ribera se considera que dichos terrenos, aunque desnaturalizados, deben preservar su demanialidad dado que de este modo se asegura, entre otros, la defensa de la costa y el acceso necesario para el cuidado y mantenimiento de dicha zona.

Visto lo anterior, en todo el tramo del deslinde en que concurren las circunstancias de desnaturalización de los terrenos, se parte para fundamentar la necesidad de mantener los mismos afectos al DPMT, en mayor o menor medida, en dos aseveraciones subsumibles (ambas en su totalidad o parcialmente) a los 6 puntos anteriormente definidos.

Por un lado, se basa dicha motivación en el aspecto urbanístico, y la función de la protección superior que supone la demanialidad de unos terrenos a la hora de amortiguar la expansión urbanizadora en la zona, y por otro la seguridad y el mantenimiento del dominio público y su ribera para la garantía tanto del acceso como de la integridad física de los usuarios de las playas teniendo en cuenta además las previsibles modificaciones que se puedan dar en la fisonomía de las mismas como consecuencia del cambio climático.

Es por ello por lo que, aun siendo aplicable ambos razonamientos en ambas zonas, tanto el del freno de la antropización (al que se le añade la posibilidad de reversión recuperando las características naturales del DPMT), como el de la preservación del medio y la garantía para todas las personas tanto de accesos como de la seguridad en el mismo, en los puntos 1, 2 y 6 ganaría más peso el argumento que llamamos “urbanístico” y en el 3, 4 y 5 el de “garantía en la correcta y segura utilización del demanio”.

Para el primero de los argumentos y a efectos de dotarlo de mayor legitimidad si cabe a lo ya expresado a lo largo de todo el presente anejo y del proyecto, procede decir

que en el caso de los terrenos de DPMT ocupados por el paseo (al inicio del tramo y al final del tramo) las edificaciones sitas en DPMT en la playa del Salón así como a poniente del balcón de Europa principalmente, a pesar de haber perdido sus características naturales de playa como consecuencia de la presión urbanística existente en la zona, los terrenos de dominio público delimitados, se consideran necesarios para la utilización y uso del DPMT, toda vez que sirven de freno para el avance y consolidación de la acción edificadora, así como garantizan el acceso y el uso público al resto de las playas, por lo que resulta evidente que de este modo, es decir continuando afectos al DPMT, estarán investidos de mayor protección frente a actuaciones de consolidación de ocupaciones entre otras.

Es por ello que el resto de los terrenos que se definen en el presente proyecto y que son demaniales en aplicación del 4.5 y 4.9 de la ley de Costas, se consideran totalmente necesarios para el uso y sobre todo para la protección del dominio público marítimo-terrestre.

Todo lo expresado encuentra el pertinente refrendo jurisprudencial en multitud de sentencias, entre otras las STCS de AN de 14 de noviembre de 2018 y de 10 de marzo de 2020, en donde en relación precisamente con la declaración de mantenimiento de terrenos antropizados en DPMT realizaban una serie de consideraciones que, analizados en conjunto, resultan de aplicación al presente supuesto, y de este modo se remite a lo que exponen dichas salas lo que resulta de aplicación en este caso concreto, señalando a efectos de constatación las referidas sentencias.

IV) CONCLUSIONES

Es por ello que, a la vista de los datos anteriormente citados, se puede decir, que estos terrenos que se declaran necesarios para el demanio puesto que, en parte garantizarían que la playa que en esta zona se encuentra, presumiblemente, en un alto grado de regresión podría recuperar en un futuro sus características naturales de playa al eliminar barreras arquitectónicas que pudieran influir en la dinámica del litoral y en la traslación de las arenas todo ello si fuese necesario realizar las operaciones jurídicas y físicas pertinentes.

Pues bien, aplicando esto al presente proyecto ya se ha argumentado suficientemente al respecto que los terrenos que no forman parte de la ribera del mar son necesarios para la utilización y principalmente para la protección del dominio público marítimo-terrestre puesto que se trata de zonas ocupadas que o bien son necesarias para el tránsito, el acceso o uso del dominio público marítimo-terrestre o bien terrenos concesionales con usos inicialmente vinculados al dominio público marítimo-terrestre que igualmente, por su uso, no deben perder su naturaleza demanial (paseos, sendas escaleras de acceso, chiringuitos etc..)

Tal y como se señala en la Memoria de este proyecto procede decir que aunque la ribera del mar sigue el borde exterior del paseo o de las zonas antropizadas, límite efectivo de la playa actual o en su caso del alcance de las olas, el uso principal de estos paseos, sendas o escaleras es precisamente el acceso a las playas y el tránsito peatonal, y teniendo en cuenta la gran afluencia de usuarios de las playas de este término municipal, la mejor garantía para mantener el uso común, libre y gratuito de estos terrenos es que sigan perteneciendo al demanio protegidos por las normas especiales que para su uso impone la normativa de costas.

Por último y respecto al segundo argumento mencionado, el relativo a la garantía que supone dejar afectos al DPMT aquellos terrenos deslindados en virtud del artículo 4.5,

que son zonas más escarpadas o cuyos accesos se ven comprometidos por las características físicas de los terrenos, se considera que a pesar de haber perdido esas características naturales estos terrenos son necesarios para la garantizar tanto el uso como la debida protección del dominio público marítimo terrestre puesto que dada su proximidad con la ribera del mar que en estos caso viene determinada por el alcance de las olas en la mayor parte del tramo, se considera necesario el mantenimiento de los terrenos afectos al DPMT, (de los que forman parte además las escolleras que sirven precisamente de protección de los mismos) puesto que ello le dota de una mayor seguridad a la zona pudiendo garantizar de este modo además la accesibilidad a la zona para poder llevar a cabo los trabajos necesarios para la protección y mantenimiento de dichos terrenos.