

UNIVERSIDAD POLITECNICA DE VALENCIA

ESCUELA POLITECNICA SUPERIOR DE GANDIA

DIPLOMATURA EN TURISMO

---



UNIVERSIDAD  
POLITECNICA  
DE VALENCIA



ESCUELA POLITECNICA  
SUPERIOR DE GANDIA

# **Ley de Costas: el modelo de desarrollo hacia la sostenibilidad**

***TRABAJO FINAL DE CARRERA***

Autor/es:

**Sheila Oláiz Pérez**

**Sara Pizarro Yela**

Director/es:

**Dra. Francisca Ramón Fernández**

***GANDIA, 2012***

## ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>3</b>
<b>1. El turismo en las ciudades costeras.....</b>	<b>4</b>
<b>2. La Ley de Costas: definición y aspectos sociológicos.....</b>	<b>15</b>
<b>3. La Ley de Costas: aspectos legales y análisis de problemas relacionados.....</b>	<b>26</b>
<b>3.1. El objeto de la Ley de Costas.....</b>	<b>27</b>
<b>3.2. Análisis de problemas relacionados.....</b>	<b>29</b>
<b>4. Obligaciones y derechos de la Ley de Costas con los afectados y la sociedad.....</b>	<b>37</b>
<b>5. Las ventajas de la Ley de Costas.....</b>	<b>45</b>
<b>6. Los riesgos de la Ley de Costas.....</b>	<b>46</b>
<b>7. Validez y eficacia de la Ley de Costas dependiendo del lugar de situación.....</b>	<b>47</b>
<b>8. Infracciones y sanciones.....</b>	<b>73</b>
<b>9. La Ley de Costas: efectos socio-económicos. Estudio de diversos casos relacionados.....</b>	<b>79</b>
<b>10. El futuro de las costas y parajes naturales en el sector turístico actual.....</b>	<b>88</b>
<b>11. Estudio de la Ley de Costas en la Comunidad Valenciana respecto a las otras comunidades.....</b>	<b>102</b>
<b>12. Análisis de la Ley de Costas en un lugar concreto: el ejemplo de Valencia.....</b>	<b>106</b>
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>114</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>115</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>116</b>

## INTRODUCCIÓN

El objetivo principal de este Trabajo Final de Carrera es investigar sobre la Ley de Costas en general y dentro del ámbito turístico en particular. Se investigará el concepto de la Ley de Costas, su regulación, sus procedimientos, normas, objeto, ámbito de aplicación, derechos y obligaciones y todo lo que concierne a la misma.

Otro de los objetivos importantes será investigar tanto sobre los aspectos legales de la ley, como los efectos socio-económicos que conlleva sobre el turismo de ciudades.

Luego ya analizaríamos los dos puntos de vista de la Ley de Costas, el ecológico y urbanístico.

Hablaríamos de la Ley de Costas en la CV, respecto al resto de las comunidades de España.

En otro punto de nuestra exposición, trataríamos sobre el grado de cumplimiento de la Ley de Costas.

Y por último nos centraríamos en conocer las opiniones de los afectados por la Ley de Costas.

Cuántas veces estamos en playas y nos giramos estando frente al mar y vemos a tan solo unos metros, urbanizaciones, casas, restaurantes...nuestro trabajo se centra sobre todo en nuestra Comunidad porque es donde más problemas ha dado esta Ley.

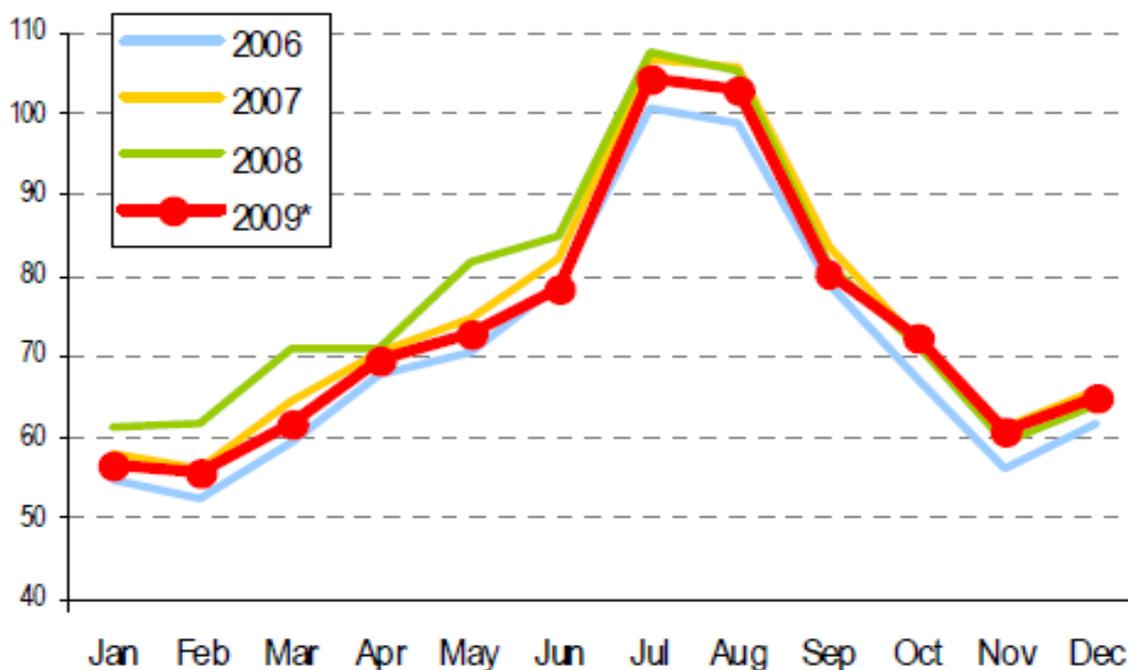
El Parlamento Europeo ha pedido una solución ya, y el gobierno no ha dialogado aun con los más de 800 afectados por esta Ley en el derribo de sus propiedades.

¿Naturaleza o propiedades?, este trabajo va a hacer que se reflexiones sobre un tema de actualidad de hace muchos años y en el que aún en España no ha habido una solución clara.

## 1. El turismo en las ciudades costeras

Desde mediados del siglo XX-1951 recibíamos 1,2 millones de viajeros extranjeros al año, y apenas 10 años después esa cifra se ha multiplicado por siete.

**Gráfico 1. Evolución de turistas internacionales a nivel mundial**



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de OMT. (\*) Previsión

Y es que aunque la construcción llegó a suponer casi la quinta parte del Producto Interior Bruto en la última y aun reciente etapa de bonanza económica, el turismo, con un peso de entre el 10,5% y el 10,80% en la riqueza nacional –lo que supone más de 100.000 millones de euros anuales- y una generación de empleo que supera el 13% del total, está llamado a ser su relevo natural, tras bastantes años en los que se ha movido la sombra del ‘ladrillo’ pero, al mismo tiempo, con arriesgados vínculos con éste que ahora le pasan factura en forma de abusos urbanísticos y destinos masificados en las costas.

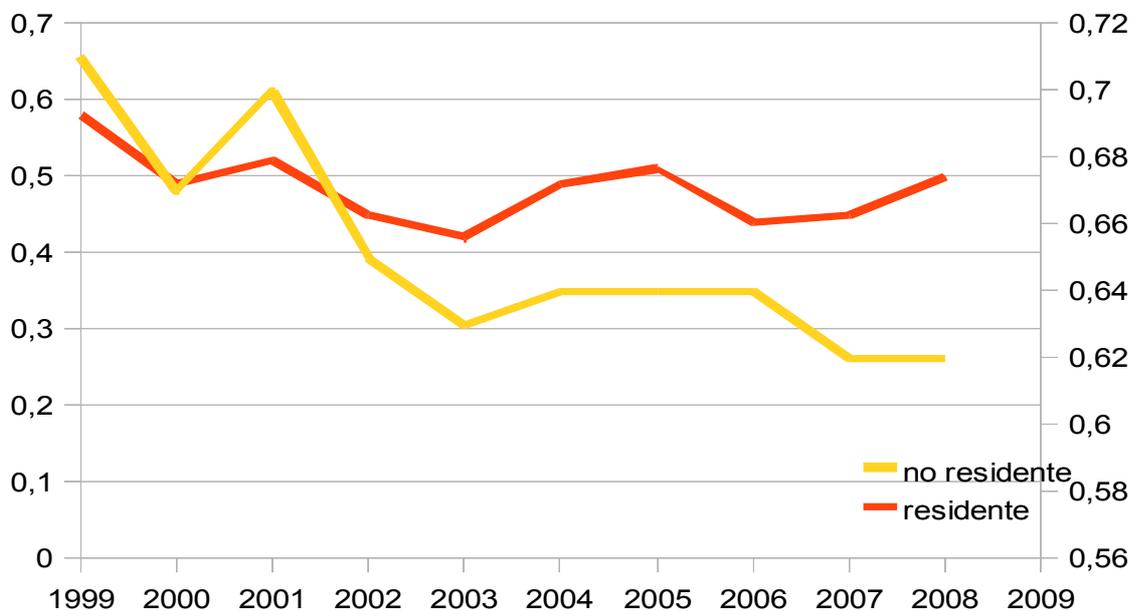
Pero eso, más allá de ayudas económicas de origen público de mayor o menor importancia, y más o menos acertadas en sus fines, en lo que existe una coincidencia general, dentro de un sector donde también existen voces discordantes, es en la necesidad de un cambio de filosofía. «Al igual que en el petróleo hay que refinarlo, también la oferta turística hay que enriquecerla y complementarla», afirma J.M.M, presidente de la Asociación Empresarial de Agencias de Viajes Españolas (AEDAVE). «Nuestro crudo, es decir, nuestras playas y el sol, va a existir siempre, pero ya no basta solo con eso, y tampoco podemos seguir por vía de ofertas sobre ofertas, porque ese

camino tiene un recorrido corto y lastra nuestro futuro», apunta.

Una idea similar plantean J.A.M, presidente de la Mesa del Turismo, una de las plataformas de esta industria y John Kester, responsable del área de Tendencias de Mercado y Competitividad en la Organización Mundial del Turismo (OMT). El primero tiene claro que «se acabó el turista que viene aquí a tostarse, porque por menos dinero podrá hacerlo en otro país». «Nosotros tendremos que darle más seguridad en todos los sentidos –explica-, pero también más alternativas, porque no olvidemos que son los médicos los que recomiendan no exponerse más de dos horas al sol ». El segundo, por su parte, reconoce que «nunca diría que la fórmula del ‘sol y playa’ está agotada, pero quizá si anticuada». «Por eso, hay que dar más peso a otros segmentos, desde el turismo cultural al deportivo, el de salud, el rural, el gastronómico...».

Es lo que llamaríamos el modelo de la «excelencia turística», en palabras de P.A, responsable del área de Economía Aplicada en la consultora Analistas Financieros Internacionales (AFI) para quien la «masificación» que llegó con los últimos años de bonanza económica, que provocó a su vez «exceso de oferta», hace «casi obligatorio una reconversión, sobre todo de destinos, pero también de algunas empresas».

**Gráfico 2. Evolución del índice de estacionalidad**



Fuente: IET. Elaboración propia a partir de los datos de Familitur y Frontur.

Y es que la locomotora del turismo español lleva 20 años a pleno nivel –desde 1988, cuando

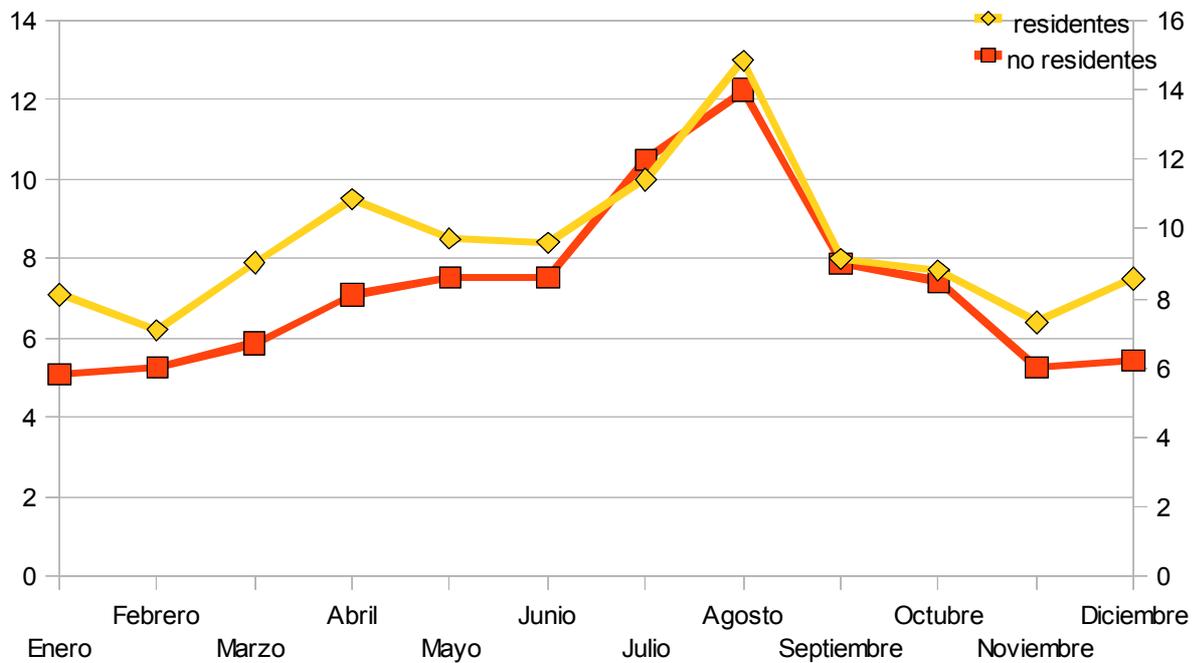
el país recibió 54,1 millones de viajeros internacionales (sólo cinco y medio menos que su máximo histórico de 2008, con 59,7 millones), no ha abandonado el podio internacional- y ya ofrece claros síntomas de agotamiento en alguno de sus niveles. «No es que vayamos a descarriar ni mucho menos», apunta J.F.V, catedrático de Marketing en la escuela de negocios ESADE, «pero sí tendremos que cambiar de combustible, porque el ‘más madera’ en forma de precios cada vez más bajos –este verano, tanto las agencias como los touroperadores han ofrecido descuentos medios de entre el 15% y el 30% respecto a sus precios de 2008- del que casi hemos abusado para combatir el desánimo generado por la crisis económica internacional ya no nos va a servir para competir con otros destinos claramente más baratos».

«Hay que apostar muy fuerte por un cambio de paradigma –sostiene V.-, porque la demanda turística actual, y más aun la del futuro, cada vez pasara menos tiempo en un destino». «Estamos hablando -continúa- de estancias de fin de semana o un ‘puente’, nada de 15 días». Para que esos turistas generen negocio en tan poco tiempo habrá que ofrecerles productos de más valor añadido y mayor calidad, de modo que repitan esos viajes cortos para realizar actividades distintas. La receta no es nueva, pero desde Exceltur, considerado por muchos el principal ‘lobby’ turístico al agrupar a las empresas más grandes, creen es hora de ponerse manos a la obra.

«Ese cambio no se consigue de hoy para mañana -advierte el vicepresidente ejecutivo de la organización, J.L.Z -, pero habrá que empezar algún día y ahora, por la coyuntura económica negativa y el daño que nos está haciendo, parece un momento ideal para ello». Tiene claro que hay que «hay que dejarse de lecturas autocomplacientes –en referencia velada a algunos comentarios escuchados en los últimos meses tanto desde algunas empresas- y no basarnos en los ranking».

Las últimas estadísticas reflejan que las llegadas de turistas al país cayeron un 11,4% en el primer semestre (las pernoctaciones hoteleras, por ejemplo, bajaron un 6,4% en junio), pese a lo cual aun recibimos 23,5 millones de turistas, lo que permite aventurar al cierre de 2009 se estará cerca de los 50 millones, es decir, en el nivel de esta década.

### **Gráfico 3. Distribución temporal de los turistas en España según lugar de residencia**



Fuente: IET. Elaboración propia a partir de los datos de Familitur y Frontur.

«Pero lo importante es el dinero que se gastan esas personas» (hasta abril habían reducido casi un 12% sus desembolsos), apunta Z., «porque en agosto seguro que tendremos nuestras playas llenas, aunque... ¡a qué precio!». Exceso de oferta y agotamiento de destinos son, a su juicio, síntomas claros de la enfermedad que padece el turismo español que, si bien no acabaran con él, sí pueden dejarle «realmente mal».

Por este motivo y «la necesidad acuciante de reinventarse y reposicionarse», en Exceltur esperaban que el Consejo de Ministros –el primero dedicado casi de forma monográfica el sector en los últimos años- se viera «un cambio real de filosofía» y sobre todo un papel «claro» del Estado ante las comunidades autónomas para liderar y «coordinar» este proceso de cambio hacia un turismo «de mayor calidad» pero también «más sostenible». En ambos casos, el sabor agrí dulce que parece haberles dejado esta a la espera de conocer la ‘letra pequeña’ de esos acuerdos –dotados con 1030 millones de euros de las arcas públicas, en su mayoría a través de líneas de financiación del Instituto de Crédito de Oficial- en boca del ministro Sebastián.

Donde sí les ha sabido claramente a poco es en la Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos (CEHAT), cuya lista de peticiones a la Administración –que incluía desde medidas fiscales y aplazamientos en las cotizaciones sociales, hasta flexibilización en la contratación por temporadas y medidas contra la oferta ilegal de alojamientos- apenas ha sido satisfecha. Para su presidente, J.M., la solución a los problemas financieros a las empresas «requiere

de medidas de mayor alcance». «Nosotros somos los primeros que no queremos magnificar la crisis, pero la rentabilidad está ya bajos mínimos».

«El turista de hace cinco años se va a parecer bastante poco al que tendremos dentro de otros cinco». Quien así habla es J.A.M., presidente de la Mesa del Turismo, foro que reúne un gran número de los empresarios del sector. A su juicio, el uso de Internet como una herramienta de marketing es ya algo básico, porque «las contrataciones de última hora y a través de la red son un hecho de importancia creciente, y están aquí para quedarse».

**Tabla 1. Cuota de mercado de los viajes recibidos según comunidades autónomas**

<b>Ranking</b>	<b>Grado de concentración</b>	<b>Ranking</b>	<b>Grado de concentración</b>
1 Andalucía	17,00%	10 Extremadura	12,90%
2 Cataluña	13,50%	11 Asturias	2,60%
3 C. Valenciana	10,50%	12 Murcia	2,20%
4 Castilla y León	9,80%	13 País Vasco	2,10%
5 Castilla-La Mancha	7,00%	14 Cantabria	1,90%
6 Madrid	6,30%	15 Navarra	1,80%
7 Galicia	5,00%	16 Baleares	1,60%
8 Aragón	4,20%	17 La Rioja	0,90%
9 Canarias	3,10%	18 Ceuta y Melilla	0,10%

Fuente: IET. Elaboración propia a partir de los datos de Familitur.

No obstante, los expertos creen que este cambio de costumbres no ha llegado de la noche a la mañana, por más que la crisis lo haya acelerado, sino que «se lleva produciendo desde hace cuatro o cinco años», según J.F.V, catedrático de Marketing de la escuela de negocios ESADE. «Hoy, como ayer, busca un clima y ambiente agradables pero no le bastaba con eso: quiere hacer actividades muy divertidas», argumenta J.K, responsable de tendencias de mercado de la Organización Mundial del Turismo (OMT). «El nuevo turista –explica J.L.Z, vicepresidente ejecutivo de la alianza Exceltur, que reúne a las principales empresas del sector- va a estar menos tiempo en un sitio y, sobre todo, valorara mucho mas su dinero». «No es tanto que quiera precios bajos –extremo al que concede una gran importancia el cliente vía Internet-, sino que será muy exigente con lo que pague y tendrá menos alegría en el gasto», añade.

Cultura, deporte/aventura, salud o gastronomía son sólo algunas de las actividades complementarias que, para el nuevo turista, serán obligatorias allí donde vaya. El cambio no se queda aquí. A las familias, usuarias tradicionales de los servicios turísticos, le han quitado cada vez más peso los jóvenes y los profesionales en viajes de negocios, pero también colectivos de importancia creciente, como los denominados ‘sosos’. Son los solteros solitarios, junto a los

divorciados, «un nuevo segmento que hasta ahora no aparecía las encuestas y que habrá que atender», apunta Valls.

Cuando la crisis aprieta, se revisan las prioridades. Los que pierden el empleo, porque al llegar al paro se les acaba el consumo; los que aún mantienen su puesto de trabajo, porque al mirar a su alrededor se les desvanecen las alegrías y se les exageran los temores.

**Tabla 2. Viajes de los residentes en España según tipo de alojamiento y destino**

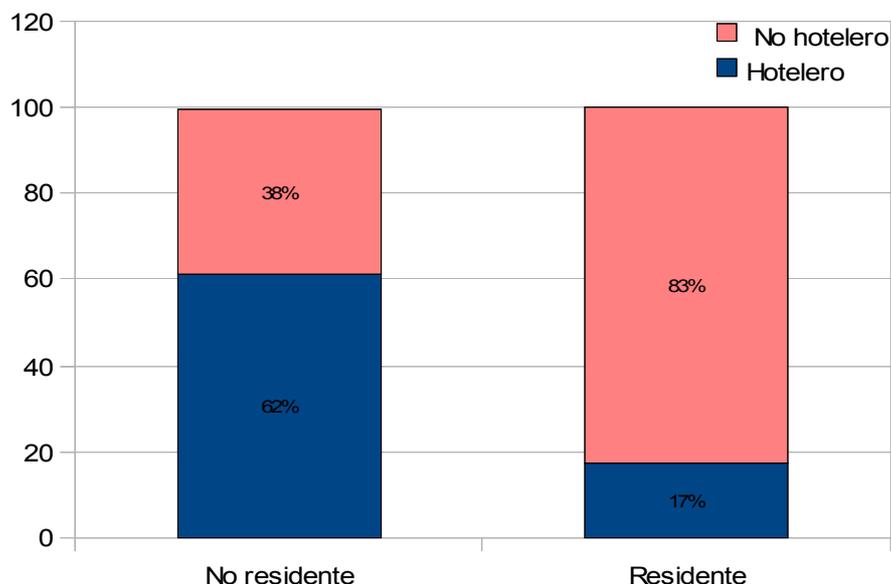
**Año 2009. Valor absoluto, % vertical y % variación interanual**

	Número de viajes		% Vertical		% variación interanual	
	Turismo emisor	Turismo interno	Turismo emisor	Turismo interno	Turismo emisor	Turismo interno
Hotelero	6.653.262	27.497.639	51,8	17,3	-2,0	-1,4
No hotelero	6.202.563	131.550.184	48,2	82,7	15,2	-0,5
Vivienda de familiares o amigos	3.086.987	54.353.342	24	34,2	2,9	-0,3
Vivienda alquilada	561.810	14.837.000	4,4	9,3	43	-8,3
Vivienda propia	410.295	48.161.375	3,2	30,3	-2,6	2,0
Otros	2.143.471	10.920.771	16,7	6,9	36,5	-0,3

Fuente: IET. Movimientos turísticos de los residentes en España. Elaboración propia a partir de los datos de Familitur.

El turismo es ya un bien casi de primera necesidad; pero es también muy elástico. Es decir, no hace falta prescindir de las vacaciones para reducir la factura. Se pueden aproximar los desplazamientos y acortar su duración. Como consecuencia de ello, el sector se duele de la coyuntura. Los datos correspondientes al primer semestre del año son todos malos. Las pernoctaciones hoteleras han caído un 6,4% a pesar de los esfuerzos de los propietarios, que han llegado a España 23,5 millones de turistas; una cifra estimable que, sin embargo, es un 11% menor que la correspondiente al mismo periodo del año anterior.

**Gráfico 4. Distribución del alojamiento según procedencia**



Fuente: IET. Elaboración propia a partir de los datos de Familitur y Frontur.

**Tabla 3. Viajeros y pernoctaciones en alojamientos turísticos reglados por origen residente o no residente**

Año 2009	Hoteles y similares	Apartamentos	Acampamentos	Alojamientos turismo rural	Total
<b>Viajeros</b>	77.640.072	7.635.062	6.230.311	2.708.583	<b>94.214.028</b>
Residentes	45.324.897	2.646.947	4.273.958	2.441.521	<b>54.687.323</b>
No residentes	32.315.175	4.988.115	1.956.353	267.062	<b>39.526.705</b>
<b>Pernoctaciones</b>	251.904.459	58.929.031	30.663.647	7.901.745	<b>349.398.882</b>
Residentes	1.09.839.818	14.784.101	16.724.589	6.637.824	<b>147.986.332</b>
No residentes	142.064.641	44.144.930	13.939.058	1.263.921	<b>201.412.550</b>

Fuente: INE. EOH, EOAC, EOAP, EOTR.

**Tabla 4. Oferta turística de alojamientos: establecimientos y plazas**

Establecimientos	Plazas	Establecimientos	Plazas
Datos absolutos		T.var.interanual	
Acampamentos	1.233	770.367	0,4
Apartamentos	168.246	586.357	3,2
Hoteles y similares	18.330	1.733.383	1,9
Alojamientos turismo rural	15.779	144.331	6,9
<b>Total</b>	<b>203.588</b>	<b>3.234.438</b>	<b>12,4</b>

Fuente: INE. Directorio de establecimientos turísticos. Elaboración propia

**Tabla 5. Demanda turística de alojamientos: viajeros y pernoctaciones**

	<b>Viajeros</b>	<b>Pernoctaciones</b>	<b>Viajeros</b>	<b>Pernoctaciones</b>
	Datos absolutos		T.var.interanual	
Acampamentos	6.230.311	30.663.646	-0,5	-1,3
Apartamentos	7.635.061	58.929.033	-7,7	-13,8
Hoteles y similares	77.640.065	251.904.454	-6,6	-6,6
Alojamientos turismo rural	2.708.580	7.901.756	3	0,3
<b>Total</b>	<b>94.214.017</b>	<b>349.398.889</b>	<b>-6,1</b>	<b>-7,4</b>

Fuente: INE. EOH, EOAC, EOAP, EOTR. Elaboración propia.

En España, ya no somos sólo ‘receptores’ de turismo. El incremento registrado en la riqueza de los españoles y la consolidación internacional de los empresarios nos han posicionado también como país ‘emisor’ de turistas que, en un porcentaje elevado, utilizaron organizaciones e instalaciones situadas en el extranjero pero de propiedad y gestión españolas. Aunque las estadísticas que lo reflejan llegan con retraso, las ofertas que prueban los escaparates de las agencias de viaje apuntan a descensos de importancia. Aquí, los males proceden de nuestra propia crisis y aparecen cuando estrujamos los presupuestos destinados a las actividades de ocio.

**Tabla 6. Viajes, pernoctaciones y estancia media de los viajes de los residentes en España según destino**

<b>Turismo emisor</b>	Turismo interno	Total	
<b>Número de viajes</b>	<b>12.855.822</b>	159.047.823	171.903.649
<b>% sobre el total</b>	<b>7,50%</b>	92,50%	100,00%
<b>Número de pernoctaciones</b>	107.490.083	684.574.730	792.064.813
<b>% sobre el total</b>	<b>13,6%</b>	86,4%	100%
<b>Estancia media</b>	8,4	4,3	4,6

Fuente: IET. Movimientos turísticos de los residentes en España. Elaboración propia a partir de los datos de Familitur.

El sector ha tenido siempre una importancia capital. Primero, gracias a su capacidad para captar divisas; luego, como impulsor de la inversión y del empleo. Siguiendo la moda inaugurada por bancos y cajas, perfeccionada por el sector del automóvil y culminada por las comunidades autónomas, los empresarios del sector del Turismo se han puesto a la cola de la larga comitiva que mira hacia el gobierno en busca de respaldo financiero y apoyos fiscales.

Una de las paradojas que presenta el sector turístico español, ahora que se habla tanto de

modernización y desarrollo sostenible, son los chiringuitos de playa, que a lo largo de décadas se han convertido en un icono más de nuestras costas.



Fuente: Programa 42. Blog paralelo al programa de radio "Cualquier día", 22 abril 2009

A priori, parecerían elementos de pasado, poco acordes con la nueva oferta complementaria de mayor calidad que se busca. Pero desde las grandes empresas turísticas, representadas por Exceltur, puntualizan que «no podemos quitar símbolos sólo porque sí, sobre todo cuando son un elemento recreativo de primera magnitud».

«Hay que buscar un punto de tolerancia», explica su vicepresidente ejecutivo, J.L.Z, quien reclama al Gobierno que «evite posiciones extremas», para cerrar sólo los locales con deficiencias y tener «cierto margen» con el resto.

La clave está en la Ley de Costas, cuya aplicación rigurosa provocaría que la mayoría de los chiringuitos desaparecieran o se tuvieran que instalar en los paseos marítimos, lo cual equivaldría a lo mismo para muchos.

Puntos como la distancia mínima con la orilla del mar (100 metros), la ocupación máxima de los locales (150 metros cuadrados, y solo 100 cerrados) o su ubicación exacta están ahora en discusión. Miles de familias –solo en Andalucía esta actividad genera 40.000 empleos y 500 millones de euros anuales- están en vilo por esta situación.



Construcción al borde del mar en Altea, Alicante. Fuente: Denuncia: Ley de costas. [elblogdenotasdejose.com](http://elblogdenotasdejose.com)



Construcciones en dominio público en Cala Cantalars, Alicante. Fuente: [laverdad.es](http://laverdad.es)



Oropesa del Mar, Castellón. Fuente: [levante-emv.com](http://levante-emv.com)



Zona de la playa de Pinedo, en Valencia, amenazada por la ampliación del Real Club Náutico de Valencia, que se realizará sin Estudio de Impacto Ambiental. Fuente: playas.es

## 2. La Ley de Costas: definición y aspectos sociológicos

España tiene una gran longitud de costa, aproximadamente 4.964 kilómetros, de los que el 24% corresponden a playas, con un patrimonio público de unas 13.560 hectáreas, valioso por las grandes posibilidades que ofrece, pero escaso ante las crecientes demandas que soporta, y muy sensible y de difícil recuperación en su equilibrio físico.

Nuestra costa está afectada, como ocurre en otros países del mundo, por un fuerte incremento de la población y la consiguiente intensificación de usos turístico, agrícola, industrial, de transporte, pesquero y otros.

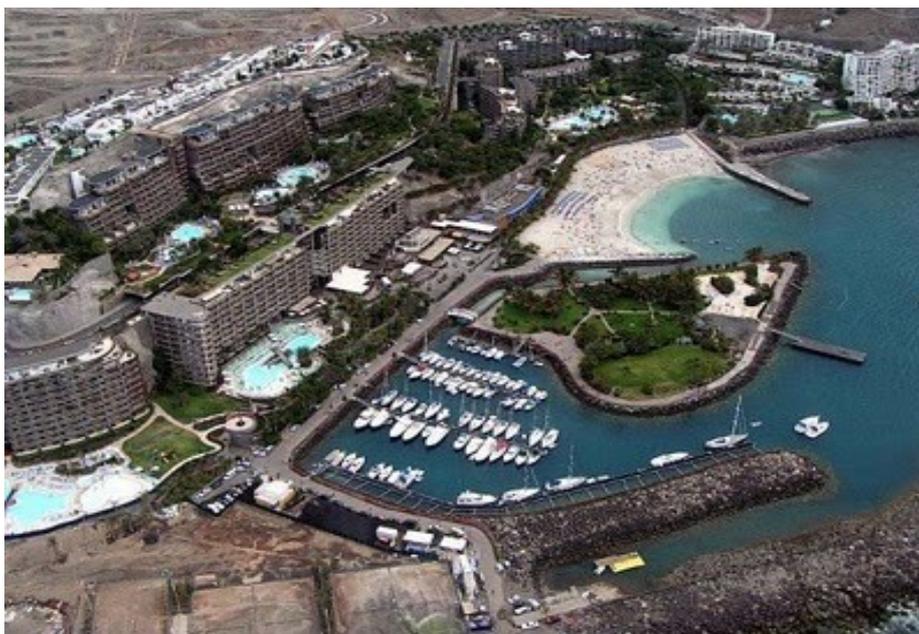


Fuente: lasprovincias.es

En efecto, en la orla litoral, de una anchura de unos cinco kilómetros, que significa el 7% de nuestro territorio, la población española, que era a principios del presente siglo del orden del 12% de la población total, es actualmente alrededor del 35% de ésta, con una densidad cuatro veces superior a la media nacional. Esta proporción llega a su vez a triplicarse estacionalmente en ciertas zonas por la población turística, ya que el 82% de ésta se concentra en la costa.

En resumen, puede decirse que se está produciendo un acelerado proceso de traslado de población desde las zonas interiores hacia el litoral, de forma que alrededor de un 40% de la costa española ya está urbanizada o tiene la calificación de urbanizable, un 7% de ella está dedicada a

instalaciones portuarias, un 3% a instalaciones industriales, y un 8% a usos agrícolas, no teniendo aún el 42% usos claramente definidos o irreversibles. A esta situación se ha llegado, en general, en actuaciones inconexas, sin la necesaria coordinación entre la legislación del dominio público marítimo y la del suelo, sin tener en cuenta la interacción tierra-mar, ni la necesidad de establecer medidas que garanticen la conservación de estos espacios singularmente sensibles al deterioro, ni los costes externos a la propia acción ni la rentabilidad o valor social del medio.



Fuente: AEPLC (Asociación Europea de perjudicados por la ley de costas), 18 noviembre de 2009

Diversos son los factores que han incidido negativamente sobre la conservación de este escenario natural, revalorizado por el cambio en las costumbres humanas y por la civilización del ocio como fenómeno de masas. Por una parte, la disminución de los aportes sólidos de los ríos y arroyos ha ocasionado la regresión del 17% de línea de costa, debido a que por los embalses construidos y las repoblaciones forestales realizadas el 80% del territorio nacional, que incluye los terrenos abruptos y, por tanto, los principales suministradores de sedimentos, ya no aporta áridos a aquella, a lo que hay que añadir en otros casos su reducción por la disminución de caudal, debido a las captaciones de agua. 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 marítimas sin tener en cuenta sus perjudiciales efectos, con barreras que bloquean el flujo de arena a lo largo de la costa.

Se ha producido, además, con demasiada frecuencia la desnaturalización de porciones del

dominio público litoral, no solo 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.



Fuente: diagonalperiodico.net

Entre los casos más lamentables de degradación física puede citarse la destrucción de los más importantes núcleos generadores de vida en el medio marino, las marismas. Muchos de estos espacios vitales para la producción orgánica y biológica han sido destruidos bajo pretendidos motivos sanitarios, económicos o agrícolas, incluso con subvenciones económicas y exenciones tributarias, habiendo sido dedicados realmente a una edificación especulativa.

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.



En sus 36 kilómetros apenas queda terreno libre. Según la citada Estrategia, hay "numerosas actuaciones, edificaciones sobre la playa, paseos marítimos, terrazas y jardines dentro del dominio público marítimo terrestre". Esta es la primera línea de litoral que, según la Ley de Costas de 1988, es de uso público.

Fuente: EL PAÍS 21/10/07

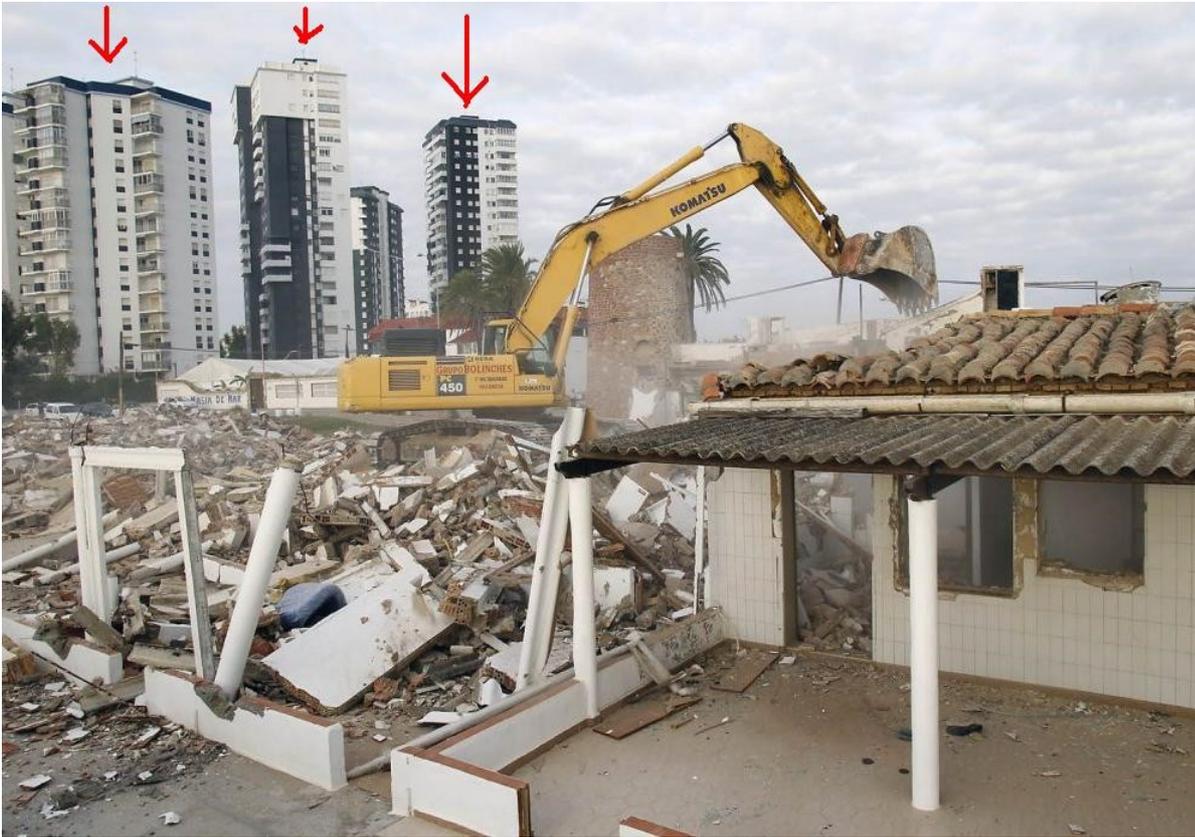
La insuficiencia de la legislación vigente para la consecución de los objetivos descritos es tan notoria que resulta superfluo insistir sobre ella. La Ley de Costas de 26 de abril de 1969 se redujo a un esfuerzo codificador de carácter competencial, de asignación de las atribuciones de los diversos departamentos y entidades llamados a actuar sobre el dominio público marítimo. La Ley de Protección de las Costas Españolas de 1980 solo vino a llenar, y de forma no plenamente satisfactoria, una de las importantes lagunas de la anterior, al tipificar las infracciones en esta materia y determinar las correspondientes sanciones, así como el procedimiento para su imposición. Pero es obvio que ni la perspectiva competencial ni la sancionadora son, por sí solas, el punto de

partida adecuado para una regulación completa de los bienes de dominio público en cuestión.

Más aún, el carácter fragmentario de la legislación vigente obliga a aplicar, como derecho supletorio, disposiciones legales del siglo XIX. De una parte, la legislación sobre puertos, procedente de la de aguas y centrada, como su propia denominación indica, en la construcción y explotación de las infraestructuras portuarias. De otra, la de obras públicas, que, por su carácter general, desconoce los asuntos específicos del dominio público marítimo-terrestre, está inspirada por una configuración del papel del Estado, hoy claramente desfasada y, comprensiblemente, dada su época, no tiene la preocupación por la conservación de la naturaleza, que es necesaria actualmente ante el número e intensidad de las agresiones producidas.

Y, así, son fallos graves de la vigente legislación, puestos de relieve por los expertos y tratadistas del tema, la escasa definición de zona marítimo-terrestre y de playa, que no llega a cubrir la realidad natural; la prevalencia de la posesión particular amparada por el Registro de la Propiedad, con reivindicación a cargo del Estado, y la adquisición privada del dominio público; las servidumbres obsoletas e insuficientes; la ausencia total de medidas de protección en el territorio colindante; la usucapión veintenal como título legitimador del uso; la actitud meramente pasiva de la Administración en el otorgamiento de títulos de ocupación o uso; el tratamiento indiferenciado de autorizaciones y concesiones, y la generalización de estas, con lo que ello supone de ampliación de los derechos de sus titulares sobre el dominio público; la falta de garantías eficaces para la conservación del medio por parte de los mismos, y el levantamiento de las ocupaciones a costa del Estado; la ausencia de determinaciones y normas conservacionistas del paisaje y del medio; la lentitud del procedimiento sancionador, e incluso la obsolescencia de algunas competencias por la nueva organización del Estado.

Ante la simultaneidad de una gran presión de usos y la falta de una legislación adecuada, los hechos evidencian que España es uno de los países del mundo donde la costa, en el aspecto de conservación del medio, está más gravemente amenazada, y hora es ya de poner fin a su grave y progresivo deterioro y a las alteraciones irreversibles de su equilibrio.



Fuente: I.B.B European. 17 / 11 / 2010

La presente Ley viene, además, a cumplir el mandato expreso en nuestra Constitución, que en su artículo 132.2 ha declarado que son bienes de dominio público estatal los que determine la Ley y, en todo caso, la zona marítimo-terrestre, las playas, el mar territorial y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental. Esta es la primera vez en nuestra historia legislativa que por una disposición del máximo rango se clasifican determinados bienes como de dominio público, con la particularidad de que los únicos a los que la Constitución atribuye directamente esa definición pertenecen precisamente al dominio público marítimo-terrestre. Y es evidente que ello ha sido para cortar, de una vez por todas, las anteriores confusiones y actitudes contrarias a la demanialidad de espacios tan importantes.

En esta Ley, referida básicamente a la gestión y conservación de este patrimonio natural, se desarrollan asimismo los principios establecidos en el artículo 45 del texto constitucional y se recogen los criterios contenidos en la recomendación 29/1973 del Consejo de Europa, sobre protección de zonas costeras, en la Carta del Litoral de 1981 de la Comunidad Económica Europea y en otros planes y programas de la misma.

En este contexto, en modo alguno se puede considerar a la presente Ley como una mera reforma de la actual. Se trata, en rigor, de una Ley nueva, con una concepción distinta de la

regulación del dominio público marítimo-terrestre, sin perjuicio de lo que para materias concretas se establezca en las correspondientes leyes especiales a las que esta se remite. No obstante su mayor ámbito, la Ley dedica su principal atención a la costa o litoral, que es donde se plantean los mayores problemas. De ahí su denominación.

La Ley es, pues, en muchos puntos, profundamente innovadora. Se han recogido las enseñanzas de nuestra propia experiencia y la de países con problemas análogos al nuestro. En algunos casos la innovación consiste en restaurar en toda su pureza principios de hondo arraigo en nuestro derecho histórico pero que habían quedado debilitados en su aplicación. En otros casos, en cambio, se incorporan preceptos y técnicas de nuevo cuño, con los que se trata de dar solución a los problemas derivados de la congestión y degradación del litoral a que antes se ha hecho referencia.

En esta línea, se ha considerado conveniente eliminar la posibilidad de adquirir la propiedad de los terrenos ganados al mar o de cualquier otra porción del dominio público como consecuencia de la realización de obras, ya que estas actuaciones proporcionan frecuentemente cobertura a operaciones de especulación inmobiliaria, y en todo caso van en detrimento del dominio público. Con la derogación además de la Ley de 1918 sobre paseos marítimos, y derogada ya, por la nueva Ley de Aguas, la de desecación y saneamiento de marismas, de aquella misma fecha, la presente Ley se propone justamente lo contrario; no solo mantener en este dominio público los espacios que reúnen las características naturales del medio, sino además establecer mecanismos que favorezcan la incorporación de terrenos al dominio público, ampliando la estrecha franja costera que actualmente tiene esta calificación demanial.

A este respecto, conviene destacar también que la denominación de dominio marítimo-terrestre, utilizada en esta Ley, se considera más adecuada que la hasta ahora empleada de marítimo, precisamente porque pone de relieve la existencia y necesidad de un espacio terrestre complementario de aquél, para cuya denominación genérica se vuelve a utilizar la expresión tradicional de ribera del mar.

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 solo 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.

Asimismo se actualiza la denominación y el régimen de la anterior servidumbre de vigilancia, sustituyéndola por la de tránsito público, y se mantiene la de paso o acceso al mar, previendo la existencia de los necesarios para garantizar el uso público del mar y su ribera. Como novedad significativa debe mencionarse la limitación de extracciones de áridos en los tramos finales de los cauces, que trata de paliar la grave situación producida por la disminución de aportaciones de áridos a la costa, obligando a soluciones alternativas para la continuidad de su aprovisionamiento, así como otorgando a la Administración derecho preferente para la explotación, a este fin, de yacimientos de áridos.

El último título de la Ley trata de las competencias administrativas. En él se detallan sólo las que corresponden a la Administración del Estado y a los Municipios, mientras que las propias de las Comunidades Autónomas son objeto de una mención genérica, remitiendo su alcance y contenido a lo establecido en los respectivos Estatutos. En cuanto a las competencias de la Administración del Estado ha parecido conveniente dejar al desarrollo reglamentario la concreción de los departamentos y organismos que deben ejercerlas en cada caso, ya que de otro modo hubiera sido

necesario entrar en un grado de detalle impropio de un texto legal y, además, inoportuno por las modificaciones a que está sujeta la organización administrativa. Todo ello sin perjuicio de mantener inalterada la atribución de competencias realizada por otras leyes específicas en materias relacionadas con el objeto de la presente. En todo caso y habida cuenta de la concurrencia de competencias que se produce sobre el espacio litoral, se ha procurado favorecer la coordinación con los instrumentos de ordenación territorial y urbanística mediante un sistema de consultas e informes recíprocos, que, siguiendo esquemas ya diseñados en la normativa vigente, salva las competencias de las respectivas entidades y permite su articulación en un marco de colaboración.

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.

## Una norma con muchos afectados



Fuente: LA RAZON

En este contexto, se regula con precisión la situación de las edificaciones existentes que resulten incompatibles con las disposiciones de la nueva Ley. Si se construyeron ilegalmente, se abre la posibilidad de legalizarlas, cuando sea posible por razones de interés público. Si se construyeron legalmente, se respetan los derechos adquiridos, atemperando la situación de la obra a la naturaleza del terreno en que se emplaza. Si está en el dominio público, se mantiene la concesión hasta su vencimiento; si está en la zona de servidumbre de tránsito, queda fuera de ordenación con las consecuencias previstas en la actual legislación urbanística; por último, si está en el resto de la

zona de servidumbre de protección, se permiten obras de reparación y mejora de cualquier tipo, siempre que lógicamente, no supongan aumento de volumen de las ya existentes.

Estos son, en síntesis, los motivos que justifican la promulgación de la presente Ley, para afrontar los graves problemas que hoy afectan a las costas españolas, como instrumento indispensable para que este patrimonio colectivo especialmente valioso como espacio natural de libertad sea preservado para el uso y disfrute de todos los ciudadanos.

### **3. La Ley de Costas: aspectos legales y análisis de problemas relacionados**

La Ley de Costas (22/1988) entró en vigor el 28 de julio de 1988, con objeto de lograr la “determinación, protección, utilización y policía del dominio público marítimo terrestre y especialmente la ribera del mar”, tal y como específica en su título preliminar. Su inmediato precedente databa de una normativa de 1969, que establecía que la línea de costa que separaba lo público de lo privado se fijaba en virtud de donde llegara la playa. Sin embargo, la ley actual capacita al Estado para definir el carácter público de playas y costas, siempre que se apruebe previamente un deslinde, es decir, que un experto capacitado delimite y marque una línea para separar el suelo privado del que se considera de dominio público. De esta manera, todo lo que sea evaluado como playa o duna puede ser expropiado por el Ejecutivo, por lo que los dueños de viviendas y terrenos pierden automáticamente su propiedad.

Poco después, en 1991, el Tribunal Constitucional acordó mediante una sentencia que los antiguos propietarios deben permanecer como concesionarios de sus viviendas durante 60 años. La PNALC (Plataforma Nacional de Afectados por la Ley de Costas) reivindica que estas expropiaciones deben llevar aparejadas indemnizaciones económicas que cubran la diferencia entre el valor de la propiedad y el uso que se deja hacer a los antiguos poseedores del inmueble como concesionarios.



### **3.1. El objeto de la Ley de Costas**

La presente Ley tiene por objeto la determinación, protección, utilización y policía del dominio público marítimo-terrestre y especialmente de la ribera del mar.

La actuación administrativa sobre el dominio público marítimo-terrestre perseguirá los siguientes fines:

a) Determinar el dominio público marítimo-terrestre y asegurar su integridad y adecuada conservación, adoptando, en su caso, las medidas de protección y restauración necesarias.

b) Garantizar el uso público del mar, de su ribera y del resto del dominio público marítimo-terrestre, sin más excepciones que las derivadas de razones de interés público debidamente justificadas.

c) Regular la utilización racional de estos bienes en términos acordes con su naturaleza, sus fines y con el respeto al paisaje, al medio ambiente y al patrimonio histórico.

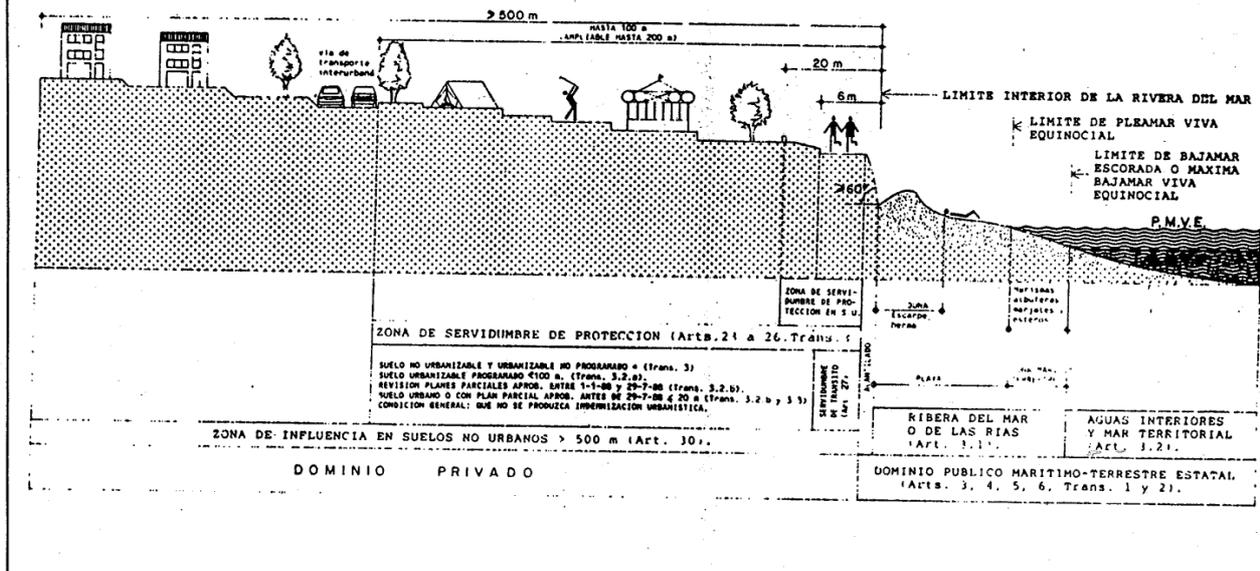
- Conseguir y mantener un adecuado nivel de calidad de las aguas y de la ribera del mar.

Los terrenos colindantes con el dominio público marítimo-terrestre estarán sujetos a las limitaciones y servidumbres que se determinan en el presente título, prevaleciendo sobre la interposición de cualquier acción. Las servidumbres serán imprescriptibles en todo caso.

Se exceptúan de esta sujeción los terrenos expresamente declarados de interés para la seguridad y la defensa nacional, conforme a su legislación específica.

Las disposiciones de este título tienen el carácter de regulación mínima y complementaria de las que dicten las Comunidades Autónomas en el ámbito de sus competencias.

## GRAFICO INTERPRETATIVO DE LAS ZONAS AFECTADAS POR LA LEY DE COSTAS



Una comisión de la UE denunciaba que “las islas y las zonas costeras mediterráneas de España han sufrido una destrucción masiva”, a pesar de tener una de las leyes de costas más avanzadas de Europa, según los grupos ecologistas.

Fuente: Enseñanzas Náuticas. Publicado por J. en febrero 23, 2009

La protección del dominio público marítimo-terrestre comprende la defensa de su integridad y de los fines de uso general a que está destinado; la preservación de sus características y elementos naturales y la prevención de las perjudiciales consecuencias de obras e instalaciones, en los términos de la presente Ley. Antes de la aprobación definitiva se someterán a informe de las Comunidades Autónomas y de los Ayuntamientos a cuyo territorio afecten, para que los mismos puedan formular las objeciones que deriven de sus instrumentos de ordenación aprobados o en tramitación. Cuando se observen discrepancias sustanciales entre el contenido de las normas proyectadas y las objeciones formuladas por las comunidades y Ayuntamientos, se abrirá un periodo de consulta entre las tres Administraciones para resolver de común acuerdo las diferencias manifestadas.

### **3.2. Análisis de problemas relacionados**

En este punto del trabajo vamos a hacer referencia a diversos casos que han sido objeto de atención por diversos medios de comunicación. En ellos se observan diversos problemas relacionados con la aplicación de la Ley de Costas, así como la casuística que ha conllevado la misma.

#### **Más de 4.000 casas están ahora en dominio público y deberían demolerse**

El Ministerio de Medio Ambiente quiere limpiar el litoral español y para ello no solamente derribara los edificios que se encuentren en los primeros 100 metros de costa, el espacio de dominio público, sino que negociara con los Ayuntamientos para tratar de demoler también algunos de las construcciones que se encuentren más allá de esta franja.

En este segundo espacio, denominado servidumbre de protección, Costas no tiene ninguna competencia ya que la responsabilidad recae en las Comunidades Autónomas y en los Consistorios.

Sin embargo, según señalaron desde Medio Ambiente, la intención del Gobierno es negociar con los Ayuntamientos “para que algunos de los edificios se reubiquen más hacia el interior de las poblaciones”. Para llevar a cabo esta iniciativa se buscaría una residencia temporal para los propietarios de los inmuebles y luego “se derribaría el edificio para levantarlo en un lugar un poco más alejado de la costa”, señalaron desde Costas.

Las negociaciones con los municipios serán variadas, aunque desde el Ministerio aseguraron que están dispuestos a construir paseos marítimos y a regenerar los espacios que sean necesarios con tal de recuperar el litoral español.

No obstante, desde Costas aseguraron que no van a forzar nada porque en esta zona las competencias son de las Comunidades Autónomas y los Consistorios. Aunque piden la colaboración de ambas administraciones, puesto que hay algunas zonas costeras “que están muy saturadas de edificaciones” y en las que “se ha sobreexplotado el suelo”, aseguraron.

En esta intención del Gobierno resultara clave “el compromiso y la concienciación de todos, desde los Ayuntamientos hasta los vecinos”, porque su idea no es “la de entrar con las palas por delante sino la de dialogar y consensuar en la medida que se pueda para salvaguardar el litoral”.

#### **La vertiente medioambiental**

Y es que la sombra del cambio climático es alargada. La sobreexplotación de las zonas

costeras está llevando a la situación de que cada vez llueva menos y que el agua del mar este cada vez más caliente. Según los ecologistas y los expertos, si este desarrollo no se frena de alguna manera el mar terminara por cubrir buena parte de las costas, y con ello, algunas de las viviendas que están en la primera línea del litoral. Por este motivo, desde costas se pretende que se empiece a construir mucha más adentro de los que se hace actualmente. Sin embargo, determinar una cifra en metros “no es posible porque en cada Comunidad será diferente”.

Una franja ideal sería la que se baraja en Galicia, que “es la de empezar a edificar a 500 metros de la costa, aunque esto no será posible aplicarlo por igual en todos los lugares del litoral español”, según argumentaron desde el Ministerio de Medio Ambiente. La aplicación rigurosa de la normativa supondría que en el plazo de 10 años deberían de derribarse más de 4.000 viviendas de la primera línea costera en poblaciones como Sueca, Denia, Calpe, Xabia, Tavernes, Piles, Daimús, Oliva, Sagunto, Cullera, Xeraco, Almenara, Vall d’Uxó y muchas otras provincias de Valencia, Castellón y Alicante.

Desde el Ministerio se mostraron tajantes al asegurar que “se está dentro de dominio público debe derribarse”. Los propietarios “pasaran a ser concesionarios y tendrán una moratoria que puede ser incluso de 30 años para que busquen otro inmueble”. Eso sí, los inmuebles que estén contruidos antes de 1988, año en que entra en vigor la Ley de costas “será difícil tocarlos”. Pese a todo “negociaremos con los Ayuntamientos y los propietarios para la reubicación de los edificios, porque en algunas poblaciones la edificación es flagrante”. Si los Consistorios no ceden y el Ministerio quiere regenerar esa zona, estudiaran “acudir a los tribunales para que un juez decida”.

Esta rigidez no es bien vista por los alcaldes valencianos, que entienden que en muchos casos en la primera línea de costa hay viviendas ya consolidadas y no será posible su derribo.

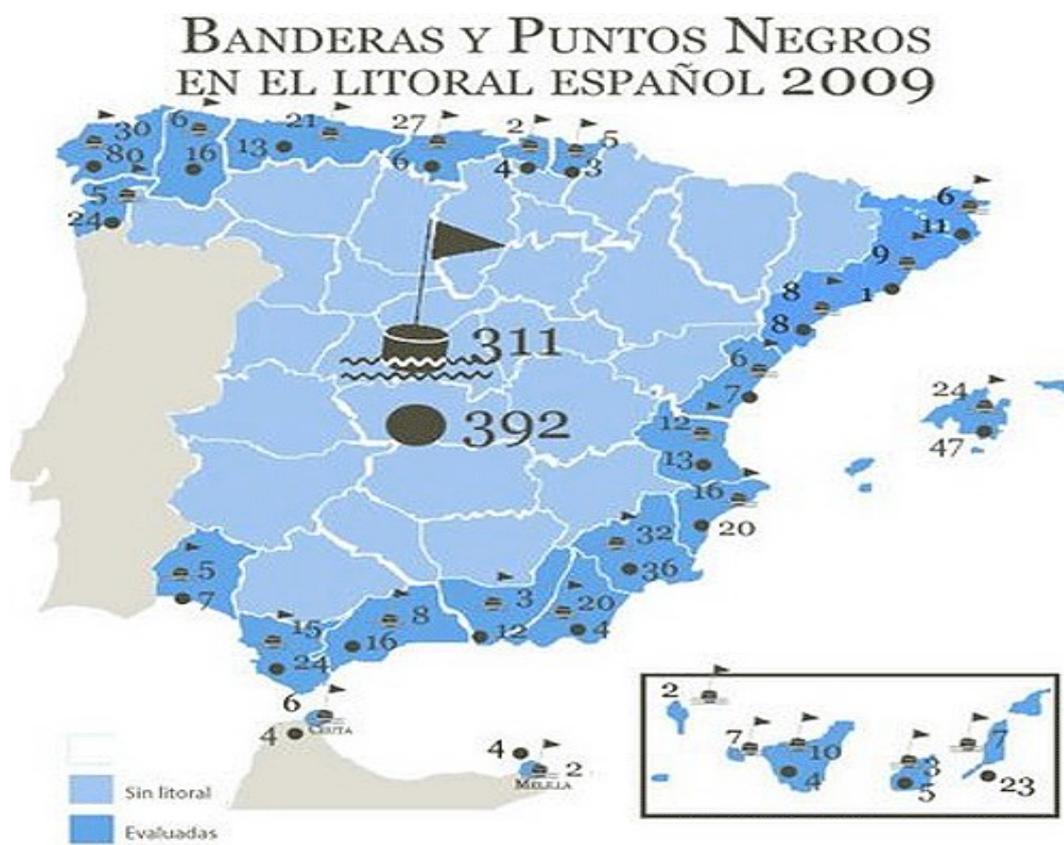
La primera autoridad de Tavernes de la Valldigna, M.V, aseguró que deberían examinarse los casos “uno por uno porque cada zona tiene sus características”. El municipio recordó el esfuerzo económico que ha hecho el Consistorio “para construir colectores que eviten inundaciones en las áreas costeras”. El alcalde de Daimús, M.M, criticó las exigencias del Gobierno, al que exigió “que se deje de promesas e invierta ya en la aportación de arena a nuestra playa”. Añadió que era “difícil” aplicar esta normativa, “sería algo exagerado”.

En Oliva, el alcalde, S.F, veía bien “incentivar a los Ayuntamientos y tomar medidas para preservar el litoral”, aunque también abogo por estudiar el caso de cada población individualmente. Por ello, no creía que se eliminaran todas las casas de los primeros 100 metros de costa “porque afectaría a muchos particulares y algunas viviendas llevan construidas 150 años”.

El alcalde de Xeraco, F.B, señaló que es normal “que se derriben aquellas casas consolidadas en sus tres kilómetros de longitud y aplicar esta medida a todo es poco viable”. Bofi aseguró que los propietarios “recurrirán y tendrían el apoyo de los Ayuntamientos”. Pese a todo, aseguro que “ojalá esta ley hubiera estado hace 40 años”. El municipio de Cullera, E.S, dijo respetar la normativa, pero aseguro que los propietarios “también tienen sus derechos, los Ayuntamientos no vamos a demoler nada si no es nuestra competencia”.

Fuente de la noticia: El Periódico Mediterráneo. *Citas textuales.*

### Mapa 1. Daños ambientales en España



Fuente: Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias

### La ley de Costas tiene abiertos 19 pleitos en la Audiencia Nacional

Tabla 7. 10 años de corrupción urbanística en la Comunidad Valenciana.

AÑO	CASOS DE CORRUPCIÓN	IMPUTADOS	IMPUTADOS CON CARGOS PÚBLICOS
2006	30	–	–
2007	5*	20	–

2008	9	19	17
2009	169	32	23

\* El TSJV estudiaba ese año cerca de 800 causas judiciales relacionadas con delitos urbanísticos y de ordenación del territorio.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Informe Destrucción a toda costa 2001-2009. Greenpeace.

El deslinde marítimo terrestre provocó más de un centenar de contenciosos en distintas instancias. Villaviciosa, Ribadesella y Valdés son los concejos en los que se dieron más conflictos

En la Audiencia Nacional todavía están pendientes de sentencia 19 contenciosos contra el deslinde del dominio público marítimo-terrestre en la costa asturiana interpuestos por asociaciones y particulares de numerosos concejos. Eso ofrece una idea de la gran contestación que está teniendo el deslinde en algunas localidades como Ribadesella que planteó 42 recursos de reposición de los que solo dos trascendieron del ámbito administrativo hasta llegar a la Audiencia Nacional; y Villaviciosa que acumuló siete pleitos en la Audiencia Nacional y otros siete en el ámbito administrativo.

Una pregunta al Gobierno de la Nación de la diputada del PP P.F.P revela la conflictividad en el desarrollo de la ley de Costas y la definición de la raya que marca la franja que se considera de dominio público y en la que los litigantes tienen sus propiedades, ya sean casas o fincas. Si se suma la totalidad de los recursos, los del ámbito administrativo y los del judicial, son más de un centenar, exactamente 118, aunque solo cuarenta han llegado a los tribunales de justicia, casi todos a la Audiencia Nacional.

Además de los 19 contenciosos que tiene entre manos, la Audiencia Nacional ya se pronunció en otras 18 ocasiones para desestimar las demandas de los vecinos que se consideraban perjudicados; solo en dos ocasiones las demandas fueron estimadas y en una de forma parcial.

Para mal o para bien es la costa occidental la que tiene el deslinde prácticamente sin cerrar. En Navia hay 4 recursos contenciosos en la Audiencia Nacional pendientes de sentencia, todos interpuestos en el 2008; y un recurso administrativo que llegó al Tribunal de Justicia de Asturias (TSJA) fue admitido por éste por lo que no hubo necesidad de recurrir al órgano superior. Hubo otros cinco recursos de reposición, por tanto ámbito administrativo, de los que fueron desestimados cuatro y uno está pendiente.

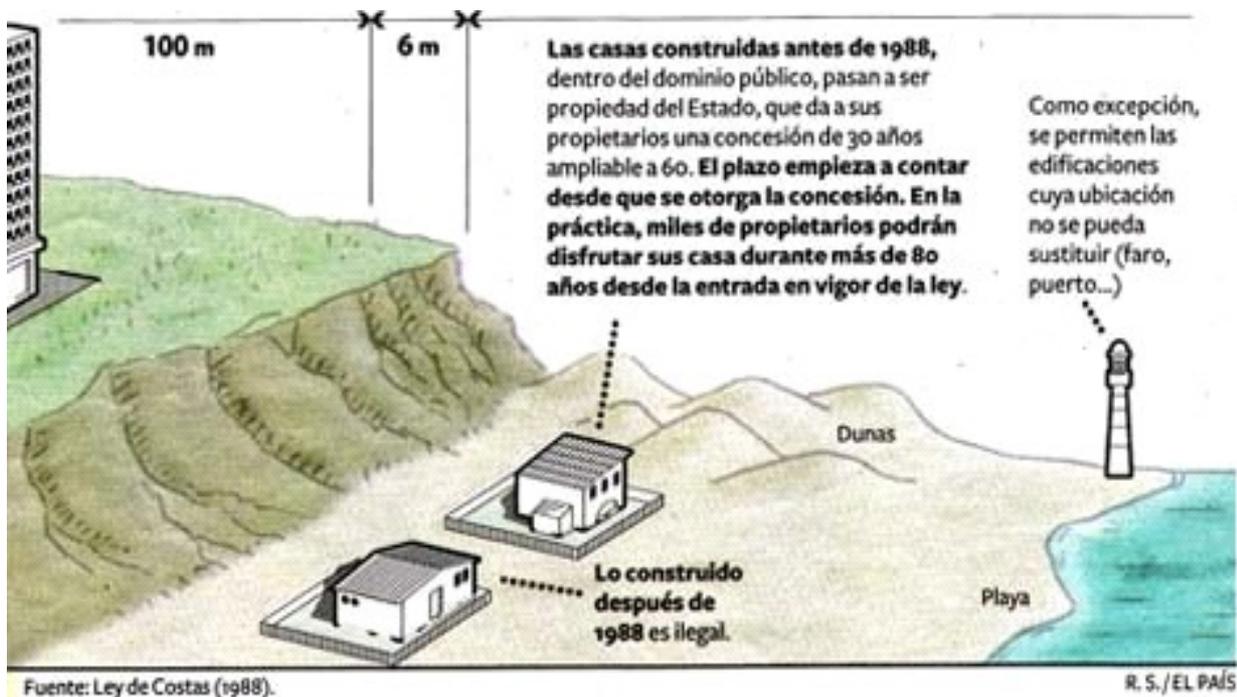
Según la información del Gobierno de la Nación a la diputada P.F, en Valdés se llegaron a interponer 7 recursos de reposición de los que cuatro fueron desestimados y tres desistidos, es decir que no fueron ratificados por los litigantes. Y en la Audiencia Nacional están pendientes de sentencia firme otros dos recursos.

De El Franco llegaron dos contenciosos a la Audiencia Nacional de los que uno se desestimó con sentencia firme y otro se estimó de forma parcial y está recurrido en casación. De Coaña hay un recurso administrativo pendiente de estudio y un recurso contencioso en el TSJA de 1998 pendiente aún de sentencia.

En Cudillero están pendientes de un contencioso administrativo interpuesto en la Audiencia Nacional en 2008, mientras que de un segundo de 1994 ya hubo sentencia firme desestimatoria. En Castrillón hay un recurso en el TSJA de 1995 esperando sentencia y la Audiencia Nacional ya se pronunció en tres ocasiones de las que solo una fue a favor del recurrente. En Ribadedeva se presentaron tres litigios en la Audiencia de los que dos se desestimaron y uno está pendiente.

En Llanes también hay lío con el deslinde con siete recursos en la Audiencia Nacional de los que dos todavía están pendientes. Y de Tapia se presentó un contencioso que caducó en su día.

### **El régimen de propiedad privada permanece inalterable en la zona que la Ley de Costas establece como servidumbre de protección**



La Ministra de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino ha recalcado hoy, en el Congreso de los Diputados, que los bienes y terrenos que quedan situados en la llamada zona de servidumbre de protección, en aplicación de la Ley de Costas, siguen siendo de propiedad privada.

Elena Espinosa ha explicado que en esta zona de servidumbre de protección los propietarios

conservan sus viviendas tal y como están, pueden realizar obras de reparación, conservación y mejora, con la única limitación de no incrementar el volumen de las edificaciones y contar con las preceptivas licencias.

En relación con el recurso de inconstitucionalidad presentado a la disposición adicional segunda de la Ley de Vivienda de Galicia, la Ministra ha manifestado que se acordó por entender que podría vulnerar competencias del Estado en materia de legislación básica sobre medio ambiente.

Sin embargo, Elena Espinosa ha hecho hincapié en que el MARM (Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino) está manteniendo reuniones con Ayuntamientos y asociaciones de afectados, como la celebrada la semana pasado con representantes de Marín, para estudiar cada situación, con la voluntad de encontrar las soluciones más acertadas y adecuadas en la aplicación de la Ley de Costas, cuya finalidad es proteger el medio ambiente litoral.

La servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.



Fuente: Blogger. Departamento de Biología y Geología

La extensión de esta zona podrá ser ampliada por la Administración del Estado, de acuerdo con la de la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, hasta un máximo de otros 100 metros, cuando sea necesario para asegurar la efectividad de la servidumbre, en atención a las peculiaridades del tramo de costa de que se trate.

En los primeros 20 metros de esta zona se podrán depositar temporalmente objetos o materiales arrojados por el mar y realizar operaciones de salvamento marítimo; no podrán llevarse a cabo cerramientos, salvo en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

Los daños que se ocasionen por las ocupaciones a que se refiere el párrafo anterior serán objeto de indemnización según lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

- a. Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- b. La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
- c. Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- d. El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- e. El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- f. La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

Si la actividad solicitada estuviese vinculada directamente a la utilización del dominio público marítimo-terrestre será necesario, en su caso, disponer previamente del correspondiente título administrativo otorgado conforme a esta Ley.

La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios

especialmente protegidos.

En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros.

La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, en la forma que se determina en los números siguientes, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.

Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación.

#### **4. Obligaciones y derechos de la Ley de Costas con los afectados y la sociedad**

##### **La Ley de Costas y el Informe Auken**

Se está informando al mundo que aquí los Gobiernos y el sistema judicial tienen, en este caso, una absoluta falta de respeto por los derechos adquiridos y actúan con una arrogancia y prepotencia tal que hace más parecido este país a los Estados que consideran a las personas simples súbditos que ciudadanos libres cuyos derechos se deben respetar.

En concreto se ha denunciado la aplicación de la Ley de Costas de 1988 por varias razones:

1º) Por la inseguridad jurídica que genera su aplicación, con carácter retroactivo, sobre propiedades que eran y son legales.

2º) Por el hecho de que no ha servido para preservar la Costa que quedaba sin urbanizar (nunca se ha construido tanto como en los últimos 10 años).

3º) Por la arbitrariedad y desprecio a los propietarios de viviendas afectados con la que han actuado los funcionarios de Costas a la hora de aplicar la Ley.

El Gobierno tiene ahora tres opciones ante esta dura condena por parte del Parlamento Europeo:

A) Reconocer la alarma y justeza del informe Auken e iniciar las modificaciones oportunas en la ley de Costas incorporando en su articulado y reglamento disposiciones para garantizar la no aplicación de esa norma con carácter retroactivo, respetando las propiedades que eran legales antes de dicha ley de Costas. En caso de expropiación garantizar que se compensará a los ciudadanos con un precio que refleje el valor de mercado de su propiedad. Además el Parlamento español debería tranquilizar a los ciudadanos propios y extraños haciendo una declaración solemne en este sentido.

B) Ignorar dicho informe y condena, enrocándose en la idea de que aquí las cosas se hacen bien, hay garantías suficientes y en todo caso este problema es un problema menor que se ha exagerado. Esta es la salida “típical spanish”: “desde fuera no nos van a decir lo que debemos hacer”, “en Europa no nos entienden” o bien “eso es el producto de una conjura de privilegiados etc.”. Es la habitual respuesta por parte de nuestras autoridades en toda nuestra historia.

C) El Gobierno guarda silencio para ganar tiempo y en su momento (dependiendo de la presión) inicia una tímida reforma de la ley que le permita salvar las apariencias pero que deje todo

igual en el fondo.

El Informe Auken es el resultado de la rabia e impotencia que miles de afectados han sentido por el proceder del Gobierno y los responsables de Costas, de una parte de la judicatura, que ha estado fallando continuamente contra los derechos de los propietarios, así como la inútil institución del Defensor del Pueblo (autonómico, central) que ha actuado, en este caso, mas como defensor del Gobierno que de los ciudadanos. El resultado es que desde Europa nos han dicho que ya basta. Nos han tirado de las orejas y nos han señalado como un país poco fiable y recomendable.

Si el Gobierno no reacciona adecuadamente (opción A), puede suceder que al final Europa se harte y pase de las amenazas a los hechos, a pedir formalmente que se le “congelen” a España los fondos de cohesión europeos. Miles de millones de euros en proyectos imprescindibles para este país.

#### URBANISMO / UN «PELOTAZO» CON VISTAS

### EL ÁTICO DE PEPIÑO EN «VILLA PSOE»



Todas las estancias del apartamento de José Blanco tienen vistas al mar. Cada pocos días, se acerca a «Villa PSOE» para supervisar las obras. / J.G.

Fuente: elmundo.es

#### **A quien derriba: Víctimas del expolio ilegal**

La plataforma de afectados por el deslinde de la Ley de Costas de 1988 en Villaviciosa ha vuelto a poner de actualidad este problema, al que ellos denominan «expolio». Esta ley se está aplicando de manera retroactiva y cataloga como de dominio público aquellas tierras hasta donde llegó alguna vez la marea alta o un temporal. Pero ni todos los casos son iguales ni a todos afecta de la misma manera.

En la rivera opuesta de la ría, en Misiego, las circunstancias son diferentes pero el resultado es prácticamente el mismo. Allí, los afectados, además de por el deslinde, también los son por la servidumbre de costas, los seis metros tierra adentro que se consideran de paso desde donde se establece la línea de costa.

Su caso es diferente porque ellos no son propietarios del terreno. Se les otorgó una concesión para usos agrícolas y ganaderos en precario en 1948. No se les concedió a perpetuidad por temor a que, de alguna manera, afectase al calado puerto de Villaviciosa, hoy conocido como El Puntal.

«Pedimos que, a aquellos que hemos respetado la concesión que nos dieron, se nos conceda ahora a perpetuidad», afirma J.E.R.M, portavoz de la asociación Aderbi, que se fundó hace poco más de siete años para defender a los afectados en Misiego.

R. se queja de que, además de la Ley de Costas, que no les deja arreglar el muro de contención que impide que la marisma se inunde, están afectados por otras cuatro normativas diferentes. «No nos dejan herbicidas, quemar rastrojos, utilizar maquinaria o cercar nuestras fincas con alambre de espino», afirma el portavoz de Aderbi.

Ante aquellas personas que les tachan de ser ilegales por no ser propietarios de los terrenos, R.M. replica: «No somos ilegales, somos irregulares y queremos que nuestra situación se normalice».



M.G. compró en 1991 un dúplex construido en el Puerto de Santa María (Cádiz) en 1981. Al realizar la compra, todo estaba en regla y contaban con el permiso de la Dirección General de Costas. Sin embargo, en el año 90 se había realizado un deslinde por detrás de la vivienda.

Fuente: perjudicados por la leydecostas.blogspot.com

## Oposición al derribo de los chiringuitos

La presidenta de la Asociación Europea de Perjudicados por la Ley de Costas, C. A., apoyó la oposición del PP al desalojo de los chiringuitos, que es "lo más urgente" pero pidió "la modificación de la Ley de Costas por completo en el Congreso".



**Chiringuito no desmontable**



**Chiringuito desmontable**

MOMOS EN LA COSTA (Blog sobre la costa, el mar y los momos)  
Fuente: El País – F.S. 22/06/09.

Así, A. explicó en declaraciones a Europa Press que "si no se cambia la ley va a ser imposible que se haga una excepción con los chiringuitos, que están todos en precario". Además, dijo no entender cómo "ningún partido se está tomando en serio la modificación de la Ley de costas, que afecta a mucha gente" y destacó el 'Informe Auken', aprobado en el Parlamento Europeo en marzo de este año, en el que "hay un mandato para que se modifique con urgencia y que amenaza con la congelación de los fondos estructurales".

"Son muchos los extranjeros implicados que se han quedado sin sus casas y no entienden cómo en España no se respeta ni la propiedad privada", valoró. Por ello, considera que, de este modo, España ofrece una imagen exterior "pésima" por lo que denominó "inseguridad jurídica al quitar la propiedad privada legalmente adquirida".

La presidenta de esta asociación de afectados calificó de "gravísimas" las implicaciones que tiene la Ley de Costas a nivel social y económico. "Se ataca a la propiedad privada, a la seguridad

jurídica y a los puestos de trabajo", enumeró.

En esta línea, D.A señaló que la costa tiene "un papel muy grande" en la economía nacional, ya que genera "importantes beneficios". "Están atacando la actual base de la economía española y todo lo que implica", sentenció.

"La economía española está basada en la construcción, que ha caído, y en el turismo, el segundo pilar que ahora se ataca -- comentó--. Mucha gente que compraría una casa, no lo hace por miedo a que se la quiten en el futuro. Se están cargando el segundo de los motores de España".

### **Comentarios de los afectados**

Vecinos de Villaviciosa ven perjudicados sus intereses por la Ley de Costas de 1988, que convierte sus fincas en terreno de dominio público.

Uno de los casos más sangrantes es el de J. L. F. M. y su familia. A ellos, el deslinde de costas les coge toda la finca, incluyendo su casa y la de su madre, una vivienda más de cien años donde J. L. nació.

La finca de F. M. fue adquirida al Reino de España, como muchos otros porreos (tierras ganadas al mar) del concejo, en 1876. Se concedieron para hacer una explotación agrícola y ganadera de esos espacios, actividad que en muchos casos siguen desempeñando.

A lo largo de estas décadas la Región de Murcia en general, y la ciudad de Águilas en particular, ha mejorado ostensiblemente en infraestructuras. Esta mejora ha sido más evidente estos últimos años, comenta una vecina. No obstante, durante este tiempo fue demolido el viejo hotel de la playa de Las Delicias en su lugar se está construyendo el auditorio de Águilas, dicha construcción, contará con unos muros de gran altura que ocultará la playa a los vecinos de la urbanización.

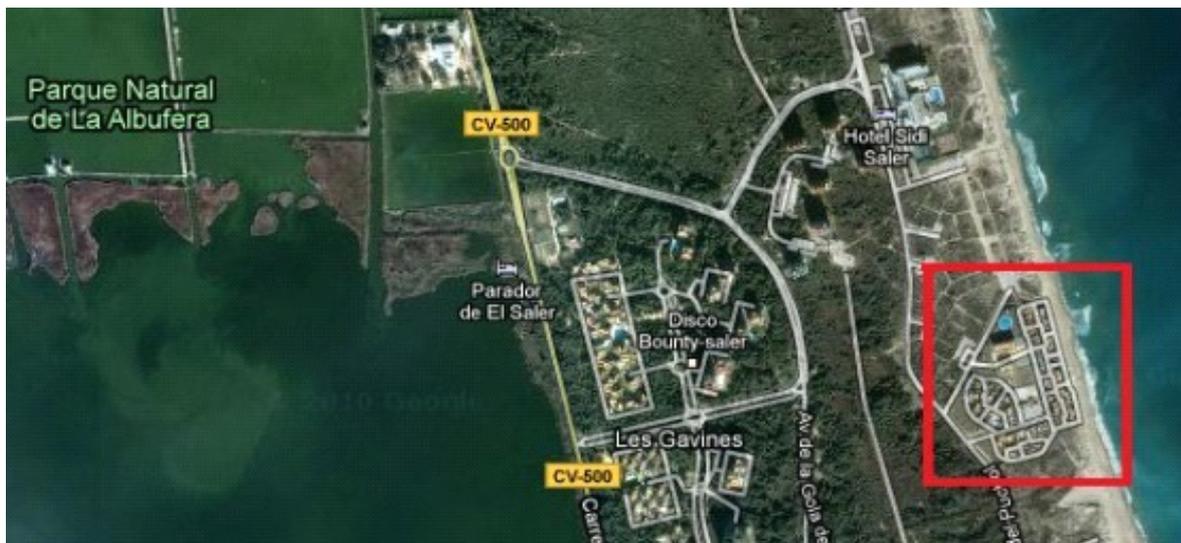
La intención de los vecinos es que deje de construirse y sea trasladado a otra ubicación de la ciudad, no solo porque oculte la playa a los bungalós de la urbanización, sino además, porque el impacto ambiental del auditorio será nefasto para la playa de Las Delicias, pudiendo incluso perder su tan merecida Bandera Azul de la que ha gozado tantos años. Además, el artículo 23 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, no permite construir a menos de 100 m del mar.

*Cita textual M.S.S el 14 Jul. 2009, 07:13*

Algunos vecinos de Valencia o Cantabria denuncian la imparcialidad existente entre los altos

cargos políticos y la gente de a pie. En lugar de derribar las viejas construcciones de los pueblos de pescadores o aquellas casetas construidas antes de que entrase en vigor la ley deberían empezar por dejar de realizar obras de nueva construcción o reemplazar los solares que quedan de las demoliciones de casas que están en dominio público por urbanizaciones, ampliaciones puertos pesqueros, hoteles etc. Además de aplicar la ley a igualdad de condiciones ya sea político, futbolista, actor, panadero o carnicero.

*Citas textuales vecinos E., A., J.V., M.*



Otro de los casos más llamativos es el que viven 78 familias de Valencia que son propietarias de unas viviendas construidas hace más de 40 años en la urbanización La Casbah de El Saler.

Fuente: elimparcial.es

### **Un proyecto polémico pero con sentencias a favor**

Uno de los proyectos más polémicos iniciados en Benidorm en la última década ha sido la de Las dos torres levantadas por el Grupo Ballester sobre el solar de Punta Llisera, a pesar de contar con numerosas sentencias a su favor. Entre ellas, destaca la dictada por el Tribunal Supremo y que, dieciocho años después, daba por válida la licencia que en 1989 otorgó el Ayuntamiento a los promotores del antiguo Coblanca 10, primera edificación que se erigió en el solar. Las dos torres actuales se levantan a 60 centímetros de la línea del mar en su zona más próxima, y a menos de ocho en la más alejada. La empresa insiste en que no están en la zona de dominio público, sino en la de servidumbre.

El expediente de expropiación fue impulsado por Medio Ambiente al entender que los dos edificios se levantan sobre la zona de dominio público marítimo terrestre. El Consejo de Ministros aprobó la declaración de utilidad pública del solar en junio de 2007 y, desde entonces, se han sucedido diversos trámites, pero ninguno de ellos ha conseguido obligar a la promotora a que

paralizara las obras.

*Citas textuales M.S.S el 14 Jul. 2009, 07:13*

A lo largo de estas décadas la Región de Murcia en general, y la ciudad de Águilas en particular, ha mejorado ostensiblemente en infraestructuras. Esta mejora ha sido más evidente estos últimos años.

El viejo hotel de la playa de Las Delicias, suponía un engorroso edificio que amenazaba ruina y que tardó demasiado tiempo en ser demolido, la zona se convirtió en un lugar de esparcimiento para murcianos y turistas. Pero, el auditorio de Águilas se estaba construyendo en el solar. Dicha construcción, iba a contar con unos muros de gran altura. Además, el futuro emplazamiento de la construcción de nueva planta, había sido rechazado por muchos aguileños.

La construcción del auditorio debe ser paralizada y ser trasladado a otra ubicación de la ciudad, porque el impacto ambiental del auditorio será nefasto para la playa de Las Delicias, pudiendo incluso perder su tan merecida Bandera Azul de la que ha gozado tantos años. Además, el artículo 23 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, no permite construir a menos de 100 m del mar.

*Citas textuales E.*

La aplicaron de la ley de costas no es justa. A cargos políticos o gente de poder no se les aplica ni siquiera a chalets en la playa de cabañas la Coruña pero si a los pobres propietarios de los chiringuitos a los que nadie desea que derriben a esos si quieren joderlos. sabía que no tenía ni idea de lo que costaba un café ahora sé que no tiene ni idea de lo que desea la gente humilde o por lo menos no tiene ni idea de gobernar ahora ordenar derribos eso si sabe...



Casas de pescadores y espigones en Pedregalejo y El Palo, en Málaga. / J.R.

Fuente: Enseñanzas náuticas.

*Citas textuales J.V.*

En la web nos unimos en la denuncia de la corrupción política y la ley de costas. Denunciamos las barbaridades que se están haciendo en la costa de Valencia contra los propietarios.

*Cita textual A.*

A efectos de derribos como estos me ofende que las nuevas construcciones estén plagadas de ese dinero que todo el mundo llama negro, este país es una hucha, donde el rico hunde al pobre, pero como se dice la venganza es dolor; y el mal que se le hace a otro se devolverá con creces, y si no creen ya lo verán con el tiempo.

En vez de derribar las construcciones viejas deberían empezar por las nuevas que supuestamente están dentro de la política. Porque a los famosos y altos cargos que tienen su parcela a mínimos metros de playa, o allá arriba en el monte o arriba de esa cala tan peligrosa? Pero que injusto es este país. La culpa nuestra por seguir votando y así ellos poder chupar del bote. La Política y ellos tienen toda la santa culpa.

*Citas textuales M.J*

Bueno, y .....es que todo va a tener que ser así? No quiero creer que no se pueda hacer nada, y que tengamos que soportarlo ¿dónde están nuestros derechos? la unión hace la fuerza, contad conmigo (a nosotros también nos amenaza un deslinde en Cantabria).

## 5. Las ventajas de la Ley de Costas

Las normas generales de integración paisajística en la planificación territorial y urbanística fijadas por la Ley de ordenación del territorio (artículo 33) recogían el deseo del Gobierno valenciano de *<impedir la construcción sobre elementos dominantes o en la cresta de las montañas, bordes de acantilados y cúspide de terreno, salvo las obras de infraestructura y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones>*. Pero el reglamento de paisaje establece nuevos visos a la urbanización en la franja costera. También en las normas de integración paisajística (artículo 20.2) se siguen prohibiendo los crecimientos en los acantilados, aunque se deja una puerta abierta a algunas excepciones, ya que estos desarrollos se podrían autorizar cuando formen parte del *<crecimiento natural de núcleos históricos que se encuentren en alguna de tales situaciones y no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje en que inserta, así como las obras de infraestructura y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar>*. En cuanto a los equipamientos de utilidad pública el reglamento si es más restrictivo que la LOTPP (Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, 4/2004, de 30 de junio) ya que obliga a que se justifique técnicamente. *<Ya que es el único lugar posible donde se pueden instalar frente a otras alternativas que supongan un menor impacto para el paisaje>*. Además, el reciente reglamento establece que, en ningún caso, podrán urbanizarse suelos con pendientes medias superiores al 50%.

La protección de los acantilados está llegando cuando la mayoría de las sierras valencianas miran la Mediterráneo ya están colmatadas de cemento, salvo la Sierra de Irta, cuya protección como parque natural ha evitado su deterioro. Las comarcas de Alicante no solo resistieron el boom turístico de los años 60 y 70, sino que en la década de construcción dispersa ha plagado todas sus laderas y llanos.

La Marina (cabos y acantilados de Xátiva, Altea, Les Morres, La Vila Joiosa, El Montgó de Denia...) es representativa de esta utilización del territorio ante la proliferación de urbanizaciones – casi siempre, vinculadas al desarrollo de puertos deportivos-, pero estas actuaciones también afectan a municipios valencianos como Cullera y recientemente Oropesa, que no solo ha construido su albufera, sino que está edificando toda la Sierra de la Renegà, junto a Benicàsim.

## 6. Los riesgos de la Ley de Costas

Sobre todo el riesgo más grande de esta Ley, son que peligrarán más de 20000 puestos de trabajo si se cumple estrictamente.

“El turismo ha sido siempre la industria emblemática y productiva para nuestro país, pero si nos atenemos a la calidad patrimonial del paisaje de nuestras costas cada nuevo plan ha significado un evidente deterioro, ya que el anormal crecimiento urbanístico siempre atendió a criterios especulativos. Esta actitud persistente desde los años 60 ha trufado de horribles y monstruosas edificaciones todas nuestras costas que solo contribuyen a ahuyentar al turista de calidad y no solo de sol. Pero las sucesivas políticas obcecadas en rellenar de ladrillo y cemento cualquier espacio del litoral destruyen toda posibilidad de otro disfrute visual y físico. ¿No es posible —y seguramente más rentable— alejar las construcciones de la costa y dejar liberadas playas y costas para crear y vender ese foco de atracción de naturaleza virgen? Cuando esta ordenación ha sido orquestada por determinadas manos y sensibilidades gana la calidad de turismo (también su rentabilidad), tal y como sucedió puntualmente en el caso de Lanzarote y lo fue gracias al entusiasmo de personajes como Cesar Manrique. Es meridianamente claro que bien cuidado y estructurado este sector resultaría mucho más rentable a la industria hotelera, pero también a todo el país que lo necesitamos sin este grado de destrucción. —“ **Miguel Ángel Peña.**

## 7. Validez y eficacia de la Ley de Costas dependiendo del lugar de situación

Piles, Bellreguard y Miramar han sufrido cuatro temporales en 2008 que han vuelto a mermar la arena de sus playas pese a los trasvases.



La playa de Piles quedó con menos arena y con bastante suciedad después del temporal del fin de semana que azotó a los municipios de la comarca de la Safor.

Fuente: orfeu.es

Los propietarios de chalés y apartamentos en la primera línea de las playas del sur de la Safor ven con preocupación la falta de arena en el litoral. Aunque parecen haberse acostumbrado a que el mar se lleve anualmente la franja de costa, cada vez reclaman con más fuerza medidas definitivas contra la regresión que no dependan exclusivamente de los trasvases anuales.

Los alcaldes de los municipios no hacen más que elevar esa preocupación a la dirección general de Costas. La primera autoridad de Piles, V.C, se puso en contacto ayer con la demarcación territorial para dar parte de la situación del litoral de su municipio.

"El temporal de esta pasada semana ha dejado sin arena a nuestras playas pero no ha sido peor que los otros tres que hemos tenido a lo largo del presente año", indicó C.

El propio alcalde de una de las poblaciones más afectadas por la regresión considera que la Universitat Politècnica de València, encargada del estudio sobre la dinámica del litoral, debería dar ya algunas pautas o medidas que contribuyan a frenar el descenso de arena. "Aunque el estudio no esté terminado porque abarca una gran franja de costa desde Cullera a Denia, sí que se podrían dar ciertas claves con medidas correctoras concretas para que no sea necesario un nuevo trasvase de arena". "Si se puede desarrollar alguna actuación que no impida el desarrollo normal del estudio, debería hacerse", manifestó C.

Bellreguard y Miramar también han visto mermada su franja de arena en el último temporal. No se han producido daños significativos en las infraestructuras, aunque las tuberías de los lavapiés han quedado al descubierto y en algunos casos se han desenganchado. El mar llegó a saltar por encima de los paseos marítimos en el caso de Bellreguard aunque tan sólo fueron olas de escaso tamaño. En Oliva, el Mediterráneo sí penetró de forma más severa en algunos puntos, y alcanzó incluso chalés situados en segunda línea.

Por todo esto, los políticos reclaman soluciones definitivas para la situación que padece una franja de costa de más de 15 kilómetros de longitud.

Los alcaldes de estas playas consideran "parches" las aportaciones de arena que se realizan anualmente a las playas del sur. No son suficientes, a su juicio, porque dependen de las decisiones políticas de otros municipios.

Las playas del sur ya se han topado con paralizaciones de extracciones de arena procedentes de términos como el de Gandía. En la pasada legislatura, el departamento de Medio Ambiente del Ayuntamiento exigió a Costas que realizara un estudio de impacto ambiental sobre el trasvase de 200.000 metros cúbicos de arena desde la playa norte de Gandía hasta las del sur. El alcalde de Piles confirmó que la dirección general de Costas ya tenía previsto para el próximo año una serie de trasvases de áridos procedentes del puerto de Gandía. Sin embargo, los ayuntamientos afectados consideran que estos trasvases no hacen más que resolver momentáneamente las consecuencias de los temporales. "Todos los años se hacen trasvases y todos los años el mar se lleva la arena con lo que es evidente que no son la solución definitiva", manifestó el alcalde de Piles.

El estudio sobre la dinámica del litoral desarrollado por la Universitat Politècnica de València adelanta que la ampliación del Club Náutico de Gandía dañará no sólo a las playas del sur sino también a la propia playa norte de Gandía, con pérdidas de varios metros en la franja litoral y acumulación de arena en los 500 metros inmediatos al brazo de mar.

En los últimos años, la dirección general de Costas ha realizado varios trasvases de arena desde distintos puntos de la costa gandiense. Algunos de ellos provenían del dragado del puerto y otros de la playa del Ahuir. Todos ellos han estado envueltos por polémica. En algunos casos porque los pescadores afirman que daña a los bancos de tellina y en otros por el daño a la zona virgen.

### **Nuevas construcciones**

Esto es un claro ejemplo de la Ley de Costas. Leyes para ricos y leyes para pobres.

El juez consideró que "la licencia de obras se concedió el 1 de julio de 1988, antes de que entra en vigor la Ley de costas de 28 de julio de 1988", por lo que anuló el recurso"

La mayoría de los afectados tienen propiedades legales anteriores a 1988.

El TSJ (Tribunal Supremo de Justicia) desecha el recurso del Estado y autoriza a edificar las torres de Punta Llisera en Benidorm

El Gobierno quería expropiar los terrenos ante las sucesivas victorias judiciales de la promotora a 7 metros de la orilla...

La sección segunda de la sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana (TSJCV) desestimó el recurso interpuesto por el Estado contra la resolución del director general de Puertos y Costas que el 29 de abril de 2005 otorgó autorización, con condicionantes particulares, a la mercantil Edificaciones Calpe S.A. para edificar un complejo residencial en zona de servidumbre de protección de costa en Benidorm.

El recurso presentado por el Estado, cuestionaba la legalidad de la resolución del director general de Puertos y Costas y alegaba que con ella "se incumple flagrantemente la normativa de Costas". Sin embargo, el juez consideró que "la licencia de obras se concedió el 1 de julio de 1988, antes de que entra en vigor la Ley de costas de 28 de julio de 1988", por lo que anuló el recurso.

Además, estimó que, como el edificio está sobre una zona de servidumbre de protección, la competencia para la autorización es de la Generalitat, que debe solicitar un informe antes de conceder la autorización. La sala entendió además que este informe se solicitó, y en él, el jefe del Servicio provincial de Costas reflejaba algunos puntos a respetar como condicionantes para dar la autorización, puntos que la resolución recurrida recogió.



Fuente: QSD group. 27/02/2012.

La empresa promotora, Edificaciones Calpe, vio cómo el Estado afirmaba que acudiría a la expropiación como última vía para paralizar la construcción de las dos torres en Punta Llisera. Antes, el proyecto recibió la aprobación del Consistorio, por lo que la única posibilidad de pararlo expropiando.

Fuente de la noticia: lasprovincias.es

### **Ordenación del territorio a cambio de...**

Costas lleva a los ayuntamientos a dar marcha atrás en la defensa de sus vecinos afectados por la Ley de Costas.

El Ministerio de Medio Ambiente da luz verde al PGOM (Plan General Municipal de

Ordenación) en la costa *por* Gabinete de Comunicación Ayto. Lorca. El Ayuntamiento de Lorca ha recibido un informe emitido **por** la Dirección General de Costas del Estado en el que la citada Dirección General “no pone objeciones a la aprobación del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca, siempre que se excluya de la misma el Suelo Urbano correspondiente al núcleo de Puntas de Calnegre”.

Esto quiere decir que por parte de ese Ministerio se da luz verde a la aprobación del resto del territorio de la Costa Lorquina al reconocer el informe en otro punto: “Las determinaciones que contienen los planes y la normativa del PGOM(Plan General Municipal de Ordenación) anteriormente indicadas y los sistemas generales destinados a espacios libres delimitados en Lomo de Bas y junto a la playa, garantiza la protección del dominio público marítimo-terrestre en el frente costero del municipio y el cumplimiento de la Ley de Costas”.

De este modo sólo queda pendiente la cuestión del Poblado de Puntas donde la Demarcación de Costas y el Ayuntamiento mantienen discrepancias al considerarlo el Ayuntamiento suelo urbano y mantener Costas el deslinde efectuado en su día. No obstante, la Dirección General en su informe abre una puerta al entendimiento al sugerir que el Plan General es el instrumento adecuado para resolver la situación actual y poder recuperar el frente litoral ofreciendo la aportación de recursos a través de sus programas de actuación para la sostenibilidad de la Costa, vía ésta que deberá ser explorada.

Desaparece así el último obstáculo para que la Comunidad Autónoma pueda levantar la suspensión de la Zona de Calnegre y pueda comenzar de inmediato la tramitación de los Planes Parciales de esta parte del término municipal. En este sentido ya el pasado Pleno aprobó la Documentación Refundida del PGOM (Plan General Municipal de Ordenación) a la que se incorporará este informe favorable emitido por la Dirección General de Costas.

Asimismo, el Ministerio y la Conselleria autorizan la urbanización del entorno del complejo tras confirmar que no afecta a zona protegida pese a las denuncias existentes.



Fuente: Europa Press

Estado actual que presenta el complejo de Cala Lanuza, finalizado a falta de urbanizar el entorno y zonas comunes

Tanto la Dirección de Costas de la Conselleria de Infraestructuras como la del Ministerio de Medio Ambiente han autorizado la urbanización del entorno del proyecto de 127 apartamentos de Cala Lanuza, en la zona norte de El Campello.

Con este permiso se desbloquea la última fase de la obra, que lleva más de medio año paralizada y que ha sido un foco de polémica constante por denuncias sobre irregularidades.

El edil de Urbanismo V.R explicó que Costas confirmó que no afectaba a zona protegida pese a las denuncias de ecologistas, vecinos y oposición, que afirmaban que el plan, situado en primera línea de costa, invadía zona de dominio público del litoral. Las obras pendientes, que abarcan la urbanización del entorno de los apartamentos y las zonas comunes, aún no se han reiniciado.

Por el camino, en medio de la polémica, se ha quedado una segunda fase del proyecto, descartado por la empresa al afectar a una zona de dominio público de la costa y por la coyuntura económica, y que suponía 84 apartamentos más.

El último escollo que le queda a esta obra por superar es la obtención de la licencia de apartamentos turísticos. Este uso permitió a la promotora incrementar la edificabilidad pero la oposición denunció que los apartamentos se estaban vendiendo a particulares como si fueran casas normales, cuando la ley restringe su adquisición y explotación mediante empresas especializadas. El Ayuntamiento a este respecto ha afirmado que no concederá la licencia de primera ocupación hasta

que la Generalitat no conceda el permiso de apartamentos turísticos. La empresa tiene ya vendidas todas las viviendas.

Fuente de la noticia: informacion.es (El Periódico de la provincia de Alicante). Citas textuales.

### **Complejos junto a la playa de A Ladeira**

Costas advierte de que invaden la demarcación marítimo-terrestre en su informe, pero las sitúa fuera del área protegida en una actualización de los planos del municipio.



Fuente: vigoenfotos.com

A pocos metros del mar y con las mejores vistas. Todavía quedan fincas vacías de este tipo en Baiona y el Plan Xeral de Ordenación Municipal optimiza sus posibilidades urbanísticas, pese a los intentos de los gobiernos por acabar con la especulación inmobiliaria en espacios protegidos y costeros. Se trata de dos áreas de reparto situadas a unos cien metros del mar, junto a la playa de A Ladeira, que presentan una edificabilidad de bajo más tres plantas y bajo cubierta. La Dirección General de Costas se contradice ante ambas propuestas, por lo que la polémica está servida.



Fuente: vigoenfotos.com

El área de reparto número 7 se sitúa en la llamada finca de A Parra, junto al edificio Atlántico. Los pisos se ubicarían a escasos cincuenta metros de la orilla del mar y el informe de Costas sobre el Plan Xeral asegura que el complejo previsto invade la línea de servidumbre de la demarcación marítimo terrestre. Al mismo tiempo, el organismo del Ministerio de Medio Ambiente deja fuera de su dominio este futuro inmueble en una actualización de los deslindes. El concello recibió el lunes unos nuevos planos del litoral del municipio, en los que la línea de protección se mueve hacia el mar.

Lo mismo ocurre con el área de reparto número 5, ubicada en la calle Áreas. Según el informe del ente estatal y de Política Territorial, las edificaciones ocupan terrenos de Costas, pero la nueva delimitación las deja fuera.

La actualización de los deslindes de Costas será incluida en el plan como una alegación, según señala la concejala de Urbanismo, quien muestra cómo la línea de protección se mueve en

torno a diez metros en el casco urbano de Baiona y hasta veinte metros hacia el mar en Sabarís.



Playa de la Baiona. Fuente: vigoenfotos.com

## Calnegre vs Marina de Cope

### **CALNEGRE (Murcia)**

ANTIGÜEDAD 200 AÑOS

ORDEN DE DERRIBO, 100 FAMILIAS

Costas lleva a los ayuntamientos a dar marcha atrás en la defensa de sus vecinos afectados por la Ley de Costas.

### **MARINA DE COPE (Murcia)**

SUSTITUIRÁ AL PUEBLO DE PESCADORES

PERMISOS CONCEDIDOS (20 HOTELES , 10 CAMPOS DE FUTBOL ,10.000 VIVENDAS, 5 CAMPOS DE GOLF, CENTROS COMERCIALES..)

Greenpeace denuncia que es uno de los peores proyectos urbanísticos de toda la península



Fuente: Orfeu.es

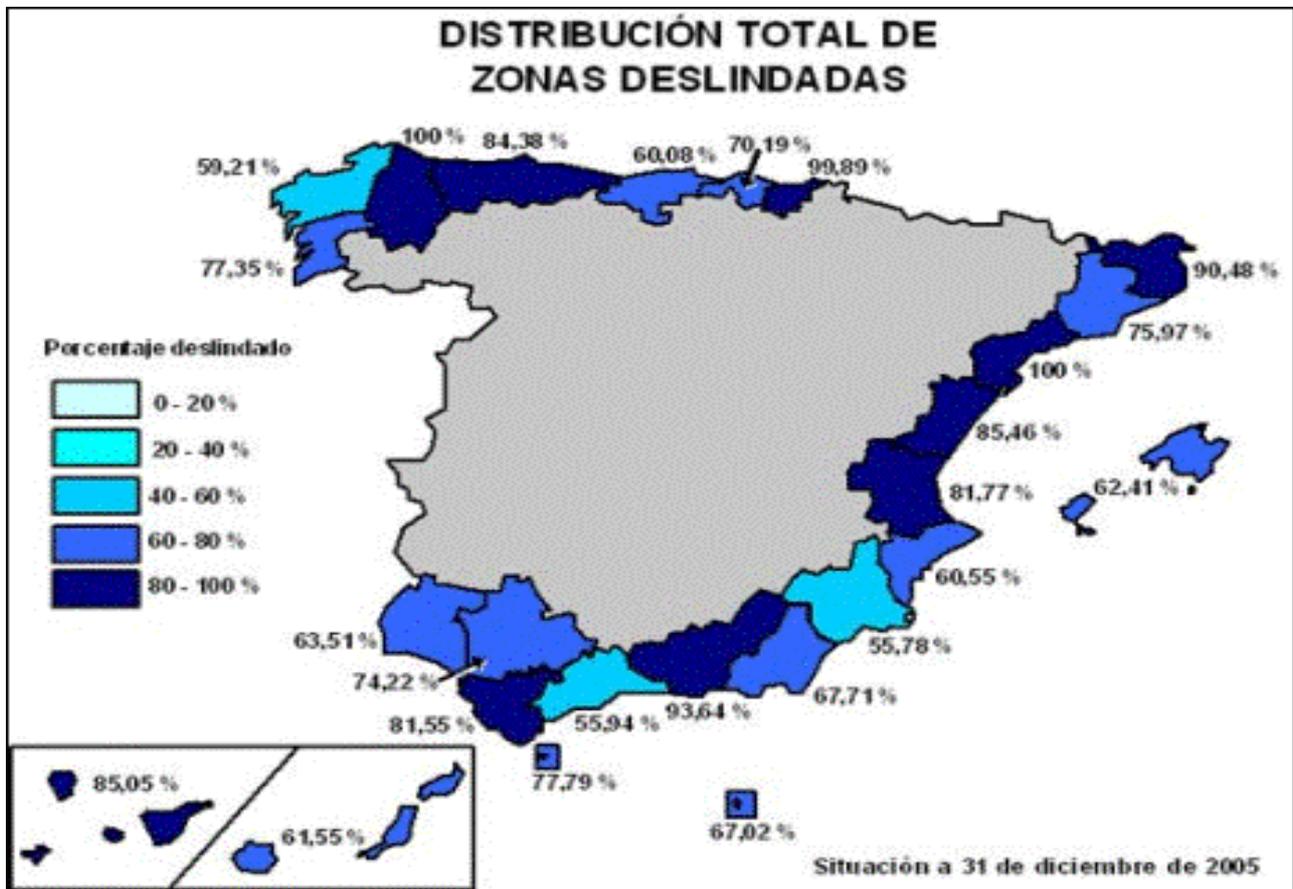


Edificio demolido en Playa Honda (Murcia). / MARM. Por R.P.

Fuente: ambientum.com (Portal profesional de Medio Ambiente)

## Arbitrariedades

### Mapa 2. Gráfico sobre distribución total de zonas deslindadas



Fuente: Ministerio de Medio Ambiente: Costas

La demarcación de Costas derribó una casa edificada en 1963. Mientras en la Barceloneta se construye un hotel a 20 metros del mar, en donde había unos chiringuitos que se habían derribado años atrás.

La localidad de La Safor ya sabe lo que es que derriben una vivienda de casi 50 años basándose en la Ley de Costas. A finales del pasado mes de julio la demarcación de Costas demolió una casa en la playa de la Oliva. El Ejecutivo no dudó en derribar la casa, y además envió un fuerte despliegue policial para que se acatase correctamente la medida: hasta seis coches de la Guardia Civil se presentaron en el lugar para evitar incidentes.

El hotel Vela, en la playa de la Barceloneta, se está construyendo a menos de 20 metros del mar. A la misma distancia a la que estaban varios chiringuitos que tuvieron que ser derribados hace pocos años. Menos suerte que los dueños del establecimiento hotelero han tenido los vecinos de la localidad alicantina de Santa Pola.



Un momento de las labores de derribo que se llevan a cabo en el camping de El Pinet en La Marina

Fuente: DIEGO FOTÓGRAFOS

Allí, más de 80 propietarios están a punto de perder sus casas. No tendrán indemnización, ni nada que se le parezca. Pero la hipoteca no perdona. Muchos de ellos tendrán que seguir ingresando en el banco 600 euros al mes para poder pagar una casa que ya no les pertenece. Está en manos del Estado. Lo terrible es que, quizás como en Barcelona, sus casas pueden acabar siendo un hotel.

### **Playa de Cabanas. A Coruña.**



La demolición más famosa en Lugo se produjo en 2002 en Areoura por incumplir la Ley de Costas

Fuente: La voz de Galicia, Hemeroteca web, por X.R

Un claro ejemplo de arbitrariedades varias . En la misma línea de playa se encuentran chalets y chiringuitos, pero solamente estos últimos serán derribados.

Se crearán 3 nuevos chiringuitos en una zona en donde (según la ley) se podrían reubicar 7 nuevos locales. No se cuenta con los actuales propietarios. El último chiringuito fue construido en 1965 y el primero en 1922.

Según el nuevo proyecto presentado por el ayuntamiento y Costas se crearán tres nuevos chiringuitos en la zona de servidumbre, para sustituir a los 7 que hay actualmente en dominio público marítimo-terrestre, según el increíble trazado del deslinde efectuado en 2002, sin que los actuales propietarios tengan derechos a los nuevos locales.

Lo paradójico de esto es que existe una excepción prevista en el artículo 65 del Reglamento de la Ley de Costas que permiten autorizar "chiringuitos" siempre que cumplan las dimensiones máximas (100 m<sup>2</sup> cerrados y 50 m<sup>2</sup> de terraza) y distancias (200 metros entre uno y otro).

Las distancias entre estos tres nuevos chiringuitos ronda los 700 metros. Es decir, que en una distancia aproximada de 1400 m<sup>2</sup> podrían reubicar los siete existentes en la actualidad.

En la playa de Miño sucede algo similar. Los actuales concesionarios pierden sus derechos en favor de nuevos concesionarios.

### **La Ley de Costas y los Chiringuitos de Cabanas**

Con la justificación de la caseta de socorrismo, el cemento sí es posible, siempre que Costas lo permita. Orfeu.es

Todos sabemos cómo se las gasta la Ley de Costas, una Ley que favorece a unos en detrimento de otros coincidiendo siempre en favorecer a los que más tienen.

No quiero entrar a valorar ni a explicar lo mencionado en el párrafo anterior ya que todos sabemos quiénes son los que pueden reformar y quienes no ante la permisividad de Costas sus viviendas o negocios, no hay más que echar un vistazo por el arenal para darse cuenta de ello ya que inclusive hubo reformas en las cuales se ampliaron los metros, pero en lo que sí quiero centrarme hoy es en unos negocios aunque haya gente que diga que están en diferente ayuntamiento que el nuestro, es cierto, también es cierto que en el negocio que me centraré era propiedad de personas de Pontedeume.

Haciendo memoria todos recordamos el Lar D'Antón, un chiringuito regentado por una familia eumesa devorado por un incendio el 25/03/08. Este incendio trajo consigo una oleada de

protestas del resto de propietarios de chiringuitos que veían amenazados sus negocios ante lo que consideraban una acción encauzada a asustar y hacer que los abandonasen.

Es cierto que desde el verano del 2007 el Lar D'Antón no abrió sus puertas al público, siendo el verdadero y único motivo que la Ley de Costas no permitió a sus dueños el realizar una reforma en el suelo de su negocio, por lo que estos al no poder realizarla y viendo el riesgo de hundimiento y peligro que podrían correr sus clientes, se vieron abocados al cierre del mismo.

Pero a día de hoy ¿qué hay en dicho lugar?. Nos encantaría decir que se repararon los daños ocasionados por el incendio o que se repuso todo haciendo que nada recordase lo que hubo o pasó allí, pero no es posible.

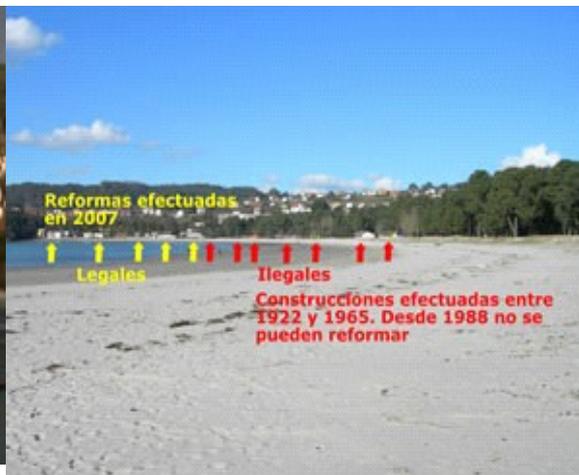
En dicho punto están instalando un puesto de Salvamento y Socorrismo para el arenal, cosa que nos parece muy acertada y necesaria, un local que a nuestro juicio y al de mucha gente se podría hacer con una edificación prefabricada en madera u otro material que estuviese más acorde al entorno del pinar, algo muy distinto a lo que se está haciendo si observamos las imágenes siguientes en las que se puede observar como los cimientos están formados por una base de hormigón y alguna de las paredes que se están levantando están formadas por el mismo material, un material y edificación que a simple vista no estará plenamente integrada en el entorno en el que se ubicará por lo que muchos vecinos se preguntan ¿hay una diferente vara para medir por parte de Costas? o al ser un edificio de servicios necesario ¿no hay normas que cumplir?.

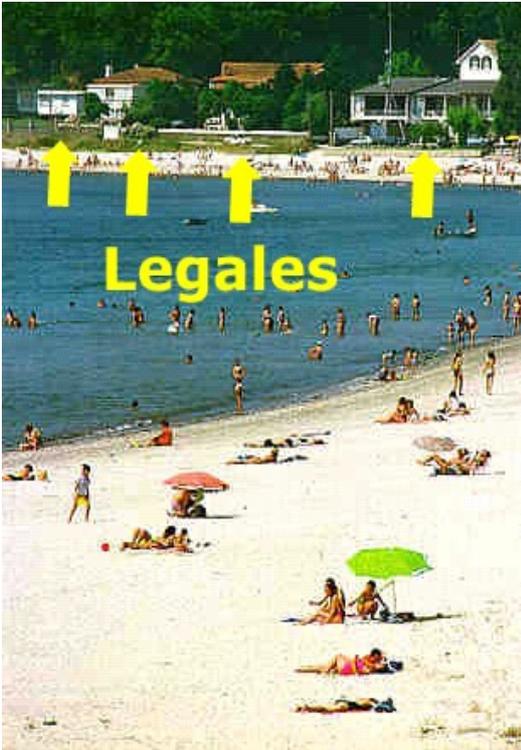




Fuente: S.O.S Pontedeume ¡Denuncia! . Diseño de Eumes.

### Playa de Cabanas. A Coruña





Ilegal



Vista de la Playa



Chalets





Fuente: Ley de Costas, el nuevo feudalismo del Siglo XXI. Orfeu.es .

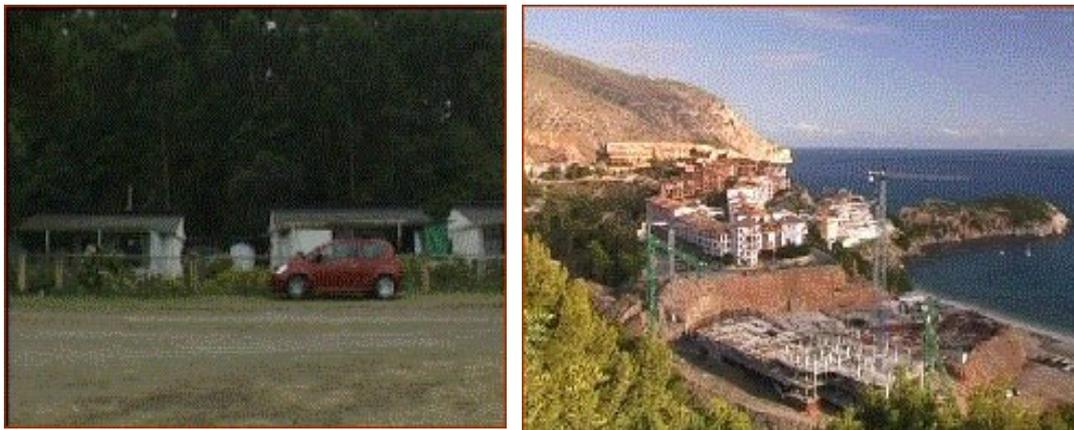
### **Comparaciones odiosas**



Fuente: diarioinformacion.com

La fotografía de la izquierda corresponde a playa Lissa, en Santa Pola. Como se puede comprobar, hay una considerable extensión de arena, y las viviendas se encuentran al fondo de la playa. Las familias que viven en playa Lissa son de trabajadores que compraron las viviendas hace bastante tiempo con mucho sacrificio. La fotografía de la derecha se corresponde con una

urbanización chic en una zona de moda, las viviendas son recientes y de altísimo coste. Las viviendas de playa Lissa están afectadas por un deslinde del dominio público que las engulle enteras, de manera que sus propietarios tendrán que abandonarlas, y las casas serán derribadas. Las viviendas de la otra playa, en cambio, a pesar de encontrarse al borde mismo del mar, no parece que tengan problema alguno.



Fuente: orfeu.es

La fotografía de la izquierda corresponde a unas viviendas bien humildes en la playa de Otur (Asturias). Se encuentran al fondo de una playa extensísima y a la sombra de un auténtico bosque de árboles de treinta metros. Pertenecen a familias formadas por trabajadores que sufren para llegar a fin de mes. La fotografía de la derecha pertenece una vez más a una urbanización chic en una zona de moda. Las casas de la izquierda han sido incluidas en el dominio público por un deslinde, y la Administración intentó echar a los vecinos hace unos años. Las de la derecha parece que cuentan con todos los permisos y bendiciones, a pesar de que se incluso se está alterando el relieve a unos metros del mar.

### **Playa de Valdoviño**

El BNG (Bloque Nacionalista Gallego) reclama explicaciones al Gobierno central por “ubicar o edificio en zona protexida de alto valor” ·· Según Adegá, “o raposo coida das galiñas”

Nos encontramos en primera línea de playa de Valdoviño, mirando hacia la Pena Percebelleira. El paseo marítimo recorre las dunas, a la derecha se alza un torreón de viviendas verdes y una promotora pretende crear una urbanización de chalés sobre los acantilados. Las autoridades han puesto freno a la expansión urbanística en este municipio costero de Ferrolterra.



Fuente: [www.elcorreogallego.es](http://www.elcorreogallego.es)

Sin embargo, a las entidades ecologistas les llama la atención la última actuación de la Demarcación de Costas. Este organismo construye una cafetería que cederá posteriormente al Ayuntamiento. ¿Su ubicación? A dos metros de las propias dunas, en pleno dominio público marítimo-terrestre. El BNG (Bloque Nacionalista Gallego) ya ha pedido explicaciones al Gobierno central por este inmueble que edifica Tragsa en el arenal de A Frouxeira. Según recuerda el diputado F.R, "necesitase o trámite de información pública por ser zona de dominio público, autorización ambiental por lugar protexido, e autorización autonómica por solo rústico".

Repasemos la historia del polémico edificio. La Demarcación de Costas derribó en abril una famosa cafetería alzada en las dunas. Pero a pocos metros inició la construcción de una cafetería con 150 metros cuadrados, para cederla a la gestión municipal y potenciar la hostelería en la zona. Los ecologistas iniciaron las negociaciones con R.E, responsable de Costas. Al mismo tiempo los ingenieros detectaron errores topográficos en la obra, y decidieron tirar el edificio ya cimentado. Sin embargo, la construcción se ha retomado 10 metros a la derecha de la posición inicial y siempre paralela a la costa con invasión del dominio público. Según C.O, de Adegas-Trasancos, "Costas ten un acordo co Concello para facer tres cafeterías deste tipo".

Este primer centro hostelero se alza "en zona protexida de alto valor": un humedal de importancia internacional, como Zona de Especial Protección de Aves, Zona de Especial Protección de Valores Naturales y Lugar de Importancia Comunitaria. Desde Adegas, C.T explica gráficamente la actuación de Costas: "É como se deixamos o raposo cuidando das galiñas".

## ¿Donde está la Ley de Costas aquí? Esto lo permite Costas

La aplicación de la ley de costas ha sido controvertida desde su entrada en vigor, en especial con respecto a la construcción en la costa, tanto en lo referente a las construcciones existentes en la costa antes de su entrada en vigor como a las realizadas posteriormente.



Fuente: El hotel Vela de Barcelona. (Imagen: EFE). Enseñanzas náuticas, publicado por J. en mayo 20, 2009

En el caso de las construcciones ya existentes, si el dominio público marítimo-terrestre no se encontraba anteriormente señalado de forma clara puede ocurrir que una construcción que anteriormente se consideraba privada pase a estar en dominio público al realizar el deslinde. El criterio aplicado tanto por la ley como por la administración pública al aplicarla es que esto no supone una expropiación o confiscación, ya que siempre se ha considerado al mar y las playas como parte del dominio público, y la realización del deslinde tan sólo supone el descubrimiento de que las construcciones se encontraban en dominio público desde el momento en que fueron realizadas. Al haber sido construidas en dominio público, sus dueños no tienen derecho a compensación, aunque sí se les da un plazo de 30 años, prorrogables otros 30, para disfrutar de la construcción.

Esta interpretación ha sido calificada en muchas ocasiones como retroactiva, ya que propietarios que tenían registradas propiedades a su nombre descubrieron que su posesión estaba en dominio público con motivo de la aplicación de la ley. En 1991 el Tribunal Supremo consideró correcta la interpretación de que no existe retroactividad, y que las construcciones afectadas deben pasar a dominio público.

Debido al gran perjuicio económico que supone la pérdida de una posesión en favor del

dominio público, un número bastante importante de afectados ha realizado acciones legales defendiendo su derecho a la titularidad de su posesión. En un litigio de este tipo, además de la interpretación de la ley, se suele entrar a valorar si el deslinde ha sido correctamente realizado, o si se debería haber realizado dejando la posesión afectada fuera del dominio público. Por lo general las acciones legales de los afectados tienen un éxito muy escaso, resolviéndose a favor de la administración pública en el 98% de las ocasiones.

También presenta un gran nivel de controversia la aplicación de la ley sobre las construcciones realizadas posteriormente a su entrada en vigor, y sobre su aplicación en la protección de las costas.



El hotel El Algarrobo, en Almería, sigue sin someterse a la Ley de Costas.

Fuente: Enseñanzas Náuticas

La aplicación de la ley ha sido criticada tanto por organizaciones ecologistas como por varios informes, caso del Informe Auken de la Unión Europea, por la falta de efectividad en su aplicación. La acusación más frecuente es que la ley ha demostrado ser insuficiente a la hora de proteger la costa de la urbanización masiva. También ha sido acusada de ser excesivamente complicada y de falta de coordinación entre las administraciones que tienen que aplicarla.

## PILES



BELLREGUARD



MIRAMAR



Fuente: Ecologistas en Acción

### **Cala Vinyes. Con Playa Propia.**

Un ejemplo claro lo constituye el Hotel Barceló situado en Cala Vinyes, en Baleares, el cuál con sus reformas invade el Dominio Público Marítimo Terrestre, en un claro intento de privatizar la zona de la playa.

Lo más indignante de la aplicación de la Ley de Costas es que mientras que se derriba Chovito podemos ver este anuncio en la web del Hotel:

"El renovado Barceló Cala Viñas\*\*\*\* se halla en uno de los rincones más bellos de la costa Suroeste mallorquina, a orillas de una playa de arenas blancas y cristalinas aguas, en una zona tranquila y muy soleada."



Fuente: Ecologistas en Acción

**Cala D'OR.**

La que se observa en la imagen es una piscina literalmente alicatada en la roca de los acantilados de la costa de Cala D'or. Sus usuarios son los propietarios de los chalés ubicados a escasos metros. A lo largo de la costa de Levante esta es una de las construcciones en dominio marítimo-terrestre que más llama la atención. Nadie ha denunciado su existencia.



Fuente: elmundo

### **Cala Ratjada**

Esta es la piscina de uno de los hoteles de primera línea de la costa de Levante, a la altura de Cala Rajada. Su situación es muy similar a la de la piscina de Ramírez. No ha sido criticada.





"Adosados en construcción situado en primera línea de mar sobre un acantilado en Cala Ratjada"

Fuente: elmundo

### **Hotel Marqués del Palmer, en la Colonia de Sant Jordi.**

Este hotel, situado en el municipio de Ses Salines, así como su piscina, está construido en dominio marítimo-terrestre. Fue edificado antes de la entrada en vigor de la nueva ley...



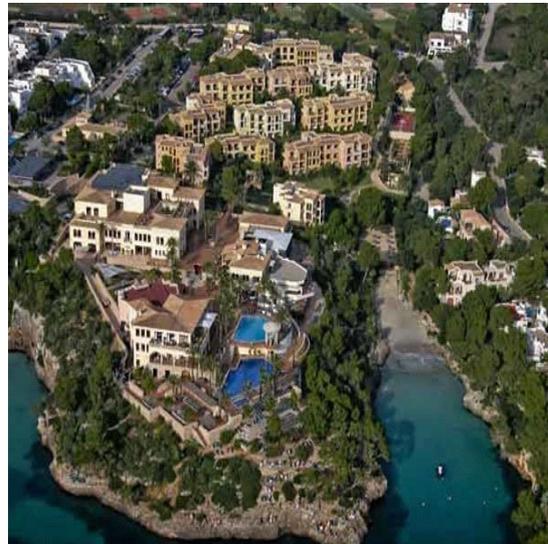
Fuentes: elmundo, elpais.com

### **Chalet en la costa de Calvia**



Fuente: La destrucción del litoral en Baleares. elpais.com

### **Club Robinson en cala Ferrera**



Fuente: La destrucción del litoral en Baleares. elpais.com

## 8. Infracciones y sanciones

Mediante este procedimiento sancionador, se regula el cauce procesal que debe seguirse para sancionar las conductas que vulneran la legislación vigente en materia de costas. Para ello, se procede, en primer lugar, a identificar esas infracciones, posteriormente a los sujetos que han de considerarse como responsables de las mismas, siguiendo después con las sanciones que corresponden por su comisión y con una breve descripción de los aspectos más relevantes del procedimiento sancionador.

99

**Ministerio de Justicia**  
Dirección General del Servicio Jurídico del Estado

SERVICIO JURÍDICO DEL ESTADO  
ASTURIAS

Registro de Medio Ambiente  
25 MAR 1997  
Dirección de Costas y Aguas  
ENTRADA 516

SERVICIO JURÍDICO DEL ESTADO  
OVI  
23 MAR 1997  
F. Control del original  
presente en el expediente.  
EL JEFE DE LA UNIDAD  
T. DE DOMINIO PÚBLICO  
Pedro Manuel Simón Martín

Ha tenido entrada en este Servicio Jurídico del Estado su petición de Informe sobre la procedencia de la inclusión de la Casa-Molino de la Encina de de Tornó (Villaviciosa) dentro del dominio público marítimo-terrestre.

Examinado el Expediente, me cabe informarle lo que sigue:

**PRIMERO.-** Vistas las alegaciones de Dña. Margarita Riva de Rato y el Informe emitido en fecha diecisiete de los corrientes por el Jefe del Servicio de Actuación Administrativa de esa Demarcación, estamos plenamente de acuerdo con la conclusión expuesta en dicho Informe, en el sentido de que no proceda incluir la referida Casa-Molino dentro del dominio público marítimo terrestre.

Defender la tesis de la inclusión en el dominio resultaría inviable en un eventual litigio, habida cuenta de la fecha de la concesión y de la legislación aplicable a la misma, máxime cuando la Administración tampoco podría esgrimir para ello argumento alguno derivado del título concesional, como certestamente se apunta en el apartado Tercero del repetido Informe.

**SEGUNDO.-** Ello no obstante, tanto las aguas que discurren por debajo del edificio como su cauce si forman parte del dominio público marítimo-terrestre, según se recoge en el apartado Final de dicho Informe.



Ministerio de Justicia  
Dirección General de Servicios  
Jurídicos del Estado

SERVICIO JURÍDICO DEL ESTADO  
ASTURIAS

Por lo tanto, la conclusión a la que debe llegarse en este asunto es que la Casa-Molino aludida no forma parte del dominio público marítimo-terrestre.

Es cuanto me cabe informar a este respecto.

Oviedo, 24 de marzo de 1.997

EL ABOGADO DEL ESTADO-JEFE  
  
Fdo. Luis Martínez Mobejano

Es copia fiel del original  
presente en el expediente.  
EL JEFE DE LA SECCION  
T. DE DOMINIO PUBLICO

Fdo. Ismael Simal Martín

Es copia fiel del original  
presente en el expediente.  
EL JEFE DE LA SECCION  
T. DE DOMINIO PUBLICO

Fdo. Ismael Simal Martín

SR. JEFE DE LA DEMARCAACION DE COSTAS EN ASTURIAS.- O V I E D O

El incumplimiento e infracción de la Ley supone una serie de sanciones y multas datadas en resumen a continuación:

#### **Artículo 90.**

Se considerarán infracciones conforme a la presente Ley las siguientes:

- a. Las acciones u omisiones que causen daños o menoscabo a los bienes del dominio público marítimo-terrestre o a su uso, así como la ocupación sin el debido título administrativo.
- b. La ejecución de trabajos, obras, instalaciones, vertidos, cultivos, plantaciones o talas en el dominio público marítimo-terrestre sin el debido título administrativo.
- c. El incumplimiento de lo establecido en materia de servidumbres y de las determinaciones contenidas en las normas aprobadas conforme a esta Ley.
- d. El incumplimiento de las condiciones de los correspondientes títulos administrativos, sin perjuicio de su caducidad.
- e. La publicidad prohibida en el dominio público marítimo-terrestre o en la zona de servidumbre de protección.
- f. El anuncio de actividades a realizar en el dominio público y sus zonas de servidumbre sin el debido título administrativo o en pugna con sus condiciones.
- g. La obstrucción al ejercicio de las funciones de policía que corresponden a la Administración.
- h. El falseamiento de la información suministrada a la Administración por propia iniciativa o a requerimiento de ésta.
- i. El incumplimiento total o parcial de otras prohibiciones establecidas en la presente Ley y la omisión de actuaciones que fueren obligatorias conforme a ella.

#### **Artículo 91.**

1. Las infracciones se clasificarán en leves y graves.

2. Serán infracciones graves:

- a. La alteración de hitos de los deslindes.
- b. La ejecución no autorizada de obras e instalaciones en el dominio público marítimo-terrestre, así como el aumento de superficie, volumen o altura construidos sobre los autorizados.
- c. La extracción no autorizada de áridos y el incumplimiento de las limitaciones a la propiedad sobre los mismos.
- d. La interrupción de los accesos públicos al mar y de la servidumbre de tránsito.
- e. La realización de construcciones no autorizadas en la zona de servidumbre de protección.

- f. Las acciones u omisiones que impliquen un riesgo para la salud o seguridad de vidas humanas, siempre que no constituyan delito, y, en todo caso, el vertido no autorizado de aguas residuales.
- g. La utilización del dominio público marítimo-terrestre y de sus zonas de servidumbre para los usos no permitidos por la presente Ley.
- h. La realización, sin el título administrativo exigible conforme a esta Ley, de cualquier tipo de obras o instalaciones en las zonas de servidumbre definidas en esta Ley, siempre que se hubiera desatendido el requerimiento expreso de la Administración para la cesación de la conducta abusiva o que, habiéndose notificado la incoación de expediente sancionador, se hubiere persistido en tal conducta.
- i. Las acciones u omisiones que produzcan daños irreparables o de difícil reparación en el dominio público o supongan grave obstáculo al ejercicio de las funciones de la Administración.
- j. La reincidencia en faltas leves antes del plazo establecido para su prescripción.

3. Tendrán el carácter de infracciones leves las acciones u omisiones previstas en el [artículo 90](#) que no estén comprendidas en la enumeración del apartado anterior.

#### **Artículo 92.**

El plazo de prescripción de las infracciones será de cuatro años para las graves y un año para las leves, a partir de su total consumación. No obstante, se exigirá la restitución de las cosas y su reposición a su estado anterior, cualquiera que sea el tiempo transcurrido.

#### **Artículo 93.**

Serán responsables de la infracción las personas físicas o jurídicas siguientes:

- a. En el caso de incumplimiento de las condiciones de un título administrativo, el titular de éste.
- b. En otros casos, el promotor de la actividad, el empresario que la ejecuta y el técnico director de la misma.
- c. En las infracciones derivadas del otorgamiento de títulos administrativos que resulten contrarios a lo establecido en la presente Ley y cuyo ejercicio ocasione daños graves al dominio público o a terceros, serán igualmente responsables:
  - 1. Los funcionarios o empleados de cualquier Administración Pública que informen favorablemente el otorgamiento del correspondiente título, que serán sancionados por falta grave en vía disciplinaria, previo el correspondiente expediente.
  - 2. Las autoridades y los miembros de órganos colegiados de cualesquiera Corporaciones o Entidades públicas que resuelvan o voten a favor del otorgamiento del título, desoyendo informes preceptivos y unánimes en que se advierta expresamente de la ilegalidad, o cuando no se hubieran recabado dichos informes. La sanción será de multa de la cuantía que corresponda en cada caso por aplicación de los criterios de la presente Ley.

La procedencia de indemnización por los daños y perjuicios que sufran los particulares en los supuestos contemplados en este apartado se determinará conforme a las normas que regulan con carácter general la responsabilidad de la Administración. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

## **CAPÍTULO II. SANCIONES**

### **SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 94.**

1. Toda acción u omisión que sea constitutiva de infracción será sancionada con la multa que proceda según los [artículos 97 y 98](#).
2. Si un mismo hecho u omisión fuera constitutivo de dos o más infracciones, se tomará en consideración únicamente aquella que comporte la mayor sanción. No obstante, los titulares de concesiones otorgadas con arreglo a la presente Ley podrán ser siempre sancionados por las infracciones que en ella se establecen, con independencia de otras responsabilidades que, en su caso, sean exigibles.
3. Cuando, a juicio de la Administración, la infracción pudiera ser constitutiva de delito o falta, el órgano administrativo dará traslado al Ministerio Fiscal, absteniéndose aquel de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa.
4. En caso de reincidencia en infracciones graves se podrá declarar la inhabilitación para ser titular de autorizaciones y concesiones por un plazo de uno a tres años.

#### **Artículo 95.**

1. Sin perjuicio de la sanción penal o administrativa que se imponga, el infractor estará obligado a la restitución de las cosas y reposición a su estado anterior, con la indemnización de daños irreparables y perjuicios causados, en el plazo que en cada caso se fije en la resolución correspondiente.
2. Cuando la infracción derive del incumplimiento de las condiciones del título administrativo se declarará su caducidad, cuando sea procedente, conforme a lo previsto en el [artículo 79](#).
3. Asimismo se iniciarán los procedimientos de suspensión de los efectos y anulación de los actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal.

#### **Artículo 96.**

Las sanciones impuestas por infracciones graves, una vez firmes, se harán públicas en la forma que se determine reglamentariamente.

### **SECCIÓN 2. MULTAS**

#### **Artículo 97.**

1. Para las infracciones graves, la sanción será:
  - a. En los supuestos de los apartados a, d, f, g e i del [artículo 91.2](#), multa de hasta 300.506,05 euros (50 millones de pesetas).
  - b. En los supuestos de los apartados b, e y h del [citado artículo](#), multa del 50% del valor de las obras e instalaciones cuando estén en dominio público o en la zona

de servidumbre de tránsito, y del 25% en el resto de la zona de servidumbre de protección.

- c. En los [supuestos del apartado c\)](#), multa equivalente al 100% del valor de los materiales extraídos o hasta 300.506,05 euros (50 millones de pesetas) en caso de incumplimiento de las limitaciones a la propiedad.
- d. En los [supuestos del apartado j\)](#), la multa que proceda por aplicación de lo establecido en los apartados anteriores, según la naturaleza de la infracción.

2. Para las infracciones leves la sanción será de multa, en la cuantía que se determine reglamentariamente para cada tipo de infracción, aplicando los criterios del apartado anterior, de modo que aquélla no sea superior a la mitad de la que resultaría con arreglo a dichos criterios, ni, en todo caso, a 60.101,21 euros (10.000.000 de pesetas.)

3. Se considerará como circunstancia atenuante, pudiendo reducirse la cuantía de la multa hasta la mitad, el haber procedido a corregir la situación creada por la comisión de la infracción, en el plazo que se señale en el correspondiente requerimiento.

#### **Artículo 98.**

El incumplimiento por parte de las empresas suministradoras de servicios de las obligaciones establecidas en los [artículos 39](#) y [103](#) dará lugar a que por la Administración competente se les imponga una multa del tanto al quíntuplo del importe de la acometida, sin perjuicio de otras sanciones que resultasen procedentes.

#### **Artículo 99.**

1. La imposición de las multas corresponderá a la Administración competente por razón de la materia. Cuando lo sea la Administración del Estado, estarán facultados, con arreglo a los límites que se fijan a continuación, los siguientes órganos:

- a. Jefe del servicio periférico, hasta 30.050,61 euros (5.000.000 de pesetas).
- b. Delegado Insular del Gobierno, Gobernador Civil o Delegado del Gobierno en la Comunidad Autónoma, en su caso, hasta 60.101,21 euros (10.000.000 millones de pesetas).
- c. Director general, hasta 300.506,05 euros (50.000.000 de pesetas).
- d. Ministro, hasta 1.202.024,21 euros (200.000.000 de pesetas).
- e. Consejo de Ministros, más de 1.202.024, 21 euros (200.000.000 de pesetas).

2. Estos límites podrán ser actualizados mediante Real Decreto aprobado en Consejo de Ministros.

3. Las Comunidades Autónomas podrán imponer multas de hasta 1.202.024,21 de euros (200.000.000 de pesetas) en el ámbito de su competencia de ejecución de la legislación estatal en materia de vertidos industriales y contaminantes.

4. Los Alcaldes, en materia de competencia municipal según esta Ley, podrán imponer multas de hasta 6.010,12 euros (1.000.000 de pesetas).

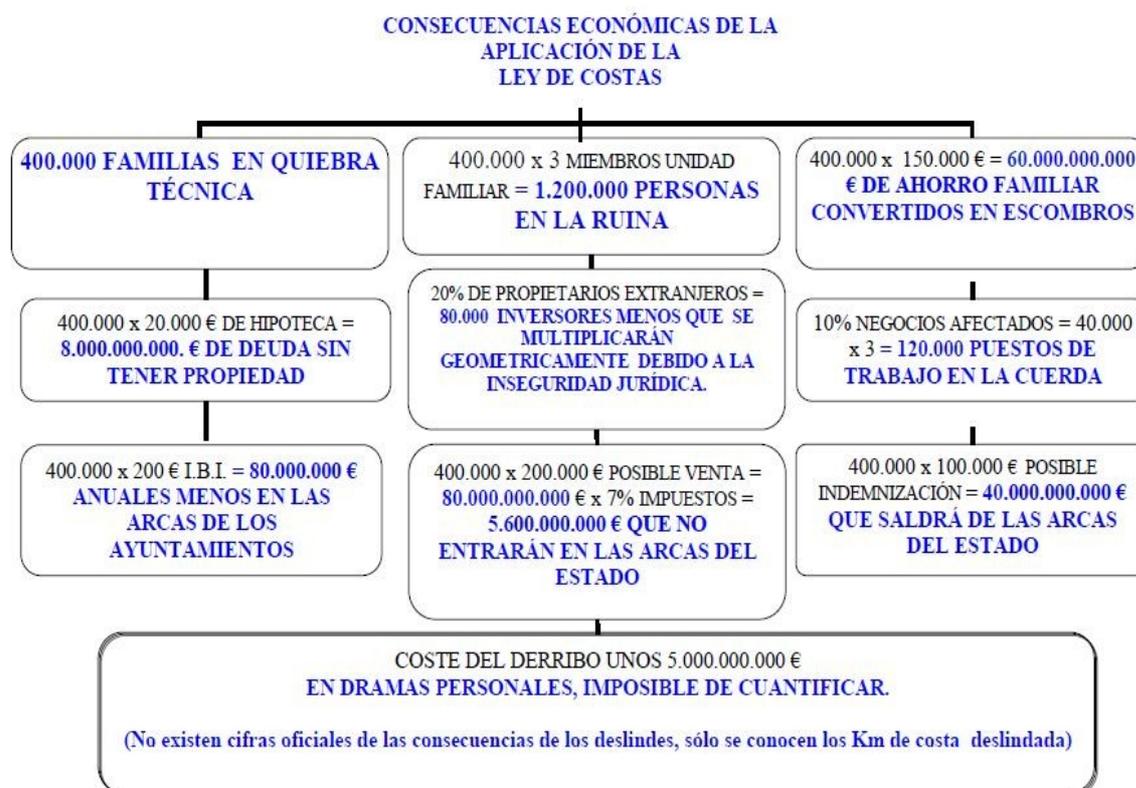
### **SECCIÓN 3. RESTITUCIÓN Y REPOSICIÓN E INDEMNIZACIÓN**

#### **Artículo 100.**

1. Cuando la restitución y reposición a que se refiere el [artículo 95.1](#) no fueran posibles y, en todo caso, cuando subsistan daños irreparables y perjuicios, los responsables de la infracción deberán abonar las indemnizaciones que procedan, fijadas ejecutoriamente por la Administración.
2. Cuando los daños fueren de difícil evaluación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
  - a. Coste teórico de la restitución y reposición.
  - b. Valor de los bienes dañados.
  - c. Coste del proyecto o actividad causante del daño.
  - d. Beneficio obtenido con la actividad infractora.
    1. Cuando el beneficio sea superior a la indemnización se tomará para ésta, como mínimo, la cuantía de aquél.

**FUENTE: [www.noticias.juridicas.com](http://www.noticias.juridicas.com)**

## 9. La Ley de Costas: efectos socio-económicos. Estudio de diversos casos relacionados



Fuente: Estimativa facilitada por la Asociación Europea de Perjudicados por la Ley de Costas (AEPLC). perjudicatsperlalleidecostesmallorca.blogspot.com.es, martes, 13 de marzo de 2012

Las obras de competencia del Estado se financiarán con cargo a los correspondientes créditos presupuestarios y, en su caso, con las aportaciones de las Comunidades Autónomas, Corporaciones Locales, Organismos internacionales y particulares.

Cuando la financiación sea compartida, la aportación correspondiente a cada partícipe se fijará de común acuerdo, detallándose la cuantía y modalidad de los compromisos asumidos.

Toda ocupación o aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre en virtud de una concesión o autorización, cualquiera que fuere la Administración otorgante, devengará el correspondiente canon en favor de la Administración del Estado, sin perjuicio de los que sean exigibles por aquélla.

Están obligados al pago del canon, en la cuantía y condiciones que se determinan en esta

Ley, los titulares de las concesiones y autorizaciones antes mencionadas.

La base imponible será el valor del bien ocupado y aprovechado, que se determinará de la siguiente forma:

a) Por ocupación de bienes de dominio público marítimo-terrestre, la valoración del bien ocupado se determinará por equiparación al valor asignado a efectos fiscales a los terrenos contiguos a sus zonas de servidumbre, incrementado en los rendimientos que sea previsible obtener en la utilización de dicho dominio. En el caso de obras e instalaciones el valor material de las mismas. En los supuestos de obras e instalaciones en el mar territorial destinadas a la investigación o explotación de recursos mineros y energéticos se abonará un canon de 0,006 euros por metro cuadrado de superficie ocupada.

b) Por aprovechamiento de bienes de dominio público marítimo-terrestre, el valor del bien será el de los materiales aprovechados a precios medio de mercado.

En el caso de cultivos marinos la base imponible del canon de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre se calculará con arreglo a las siguientes reglas:

a) Se considerará como valor de los terrenos ocupados la cantidad de 0,006 euros por metro cuadrado.

b) En cuanto a los rendimientos que se prevé obtener en la utilización del dominio público marítimo-terrestre, se considerarán los siguientes coeficientes:

- a. Tipo 1. Cultivos marinos en el mar territorial y aguas interiores  
0,4 €/m<sup>2</sup>.
- Tipo 2. Cultivos marinos en la ribera del mar y de las rías 0,16 €/m<sup>2</sup>.
- Tipo 3. Estructuras para las tomas de agua de mar y desagües desde cultivos marinos localizados en tierra 5 €/m<sup>2</sup>.

En ambos casos, las cantidades se revisarán por Orden del Ministerio de Medio Ambiente, teniendo en cuenta la variación experimentada por el Índice General Nacional del sistema de Índices de Precios de Consumo.

A continuación, vamos a referirnos a diversos casos que han ahondado en los efectos socio-económicos de la Ley de Costas 22/88, de 28 de julio:

## **El Gobierno atenúa la Ley de Costas 22/88, de 28 de julio**

Medio Ambiente suaviza de tapadillo la política de Narbona de recuperar el litoral.

El Gobierno ha emprendido de tapadillo una reforma de la Ley de Costas que suaviza su aplicación. Para ello, Medio Ambiente ha introducido una enmienda a la Ley de Navegación Marítima 121/000014, de 9 de diciembre-de otro ministerio y sin relación con el litoral- para permitir vender y comprar las casas construidas en dominio público, sobre la misma playa, y que hasta ahora no podían cambiar de dueño. El Ejecutivo comienza así, por la puerta trasera, a rebajar una de las políticas de Cristina Narbona que más problemas acarrearón al Gobierno: la recuperación del dominio público en el litoral.

El cambio no pasó por el Consejo de Estado, ya que se introdujo a última hora en la Ley de Navegación Marítima 121/000014, de 9 de diciembre, elaborada por el Ministerio de Justicia y el de Fomento. Al tramitarse en comisión (la de Justicia, no la de Medio Ambiente) con competencia legislativa plena, el texto tampoco pasará por el Pleno de Congreso. Sin una línea en la exposición de motivos que justifique el cambio -al aprobarla el ministerio sí dio una críptica nota sobre la reforma-, Medio Ambiente abre una reforma de la Ley de Costas 22/88, de 28 de julio, norma clave de medio ambiente, vigente desde 1988.

La disposición final cuarta de la Ley de Navegación Marítima 121/000014, de 9 de diciembre, aprobada por el Consejo de Ministros, añade dos apartados a la Ley de Costas 22/88, de 28 de julio: "Las concesiones [a las viviendas construidas legalmente sobre la playa antes de 1988] serán transmisibles, previa autorización de Costas, por actos *inter vivos*, subrogándose el nuevo titular los derechos y obligaciones de la concesión". Es decir, que las concesiones no sólo se pueden heredar, sino que con esa reforma se podrán vender y comprar. Medio Ambiente tendrá tres meses para ejercer el derecho de tanteo.

Hasta ahora, el Estado otorgaba una concesión de 30 años (ampliables a 60) a los dueños de las casas construidas en dominio público antes de la ley, pero no podían venderlas (salvo excepciones con trámites complejos). La reforma, que aún deben aprobar las Cortes, afecta a las cosas construidas legalmente antes de 1988. El Constitucional aceptó en 1991 la fórmula de expropiación contemplada en la ley: que los dueños podrían disfrutar de las propiedades 30 años y que después pasarían a ser demolidas.

Aunque la ley tiene 20 años, fue la ministra N. la que comenzó a aplicarla realmente en 2004, ya que los ocho años anteriores apenas se avanzó en el deslinde de la costa -el trámite que delimita la zona pública y la privada de playa-.

Esto provocó miles de protestas, la creación de una Plataforma Nacional de Afectados por la Ley de Costas 22/88, de 28 de julio, (que calcula que hay 45.000 viviendas en esa situación) y quejas de las embajadas del Reino Unido y Alemania, ya que muchos de los compradores en primera línea eran extranjeros que, al adquirir su chalé, no fueron informados de que su casa podía pasar a manos del Estado.

La directora general de Costas, A.P, afirmó a que no había iniciado "ningún proceso de modificación legal" y que no sabía si se plantearía "algo puntual". Un mes y medio después, el Consejo de Ministros reformaba la ley. Medio Ambiente argumenta que el cambio legal es "una modificación puntual y no de fondo de la citada ley, ya que no altera en absoluto el espíritu de la misma" y que la reforma no contradice lo que declaró P.

Sin embargo, J.S, profesor de Derecho Administrativo en La Coruña y experto en el litoral, afirma: "No es que privatice la costa, pero es un cambio radical de entender las concesiones". En sentido parecido se pronuncia el abogado de la Plataforma de Afectados, J.O, quien lo califica como un cambio importante que afecta a mucha gente y va en la dirección correcta. O. fue muy crítico con N. y apoya el cambio de E.E. Los dueños de casas en dominio público, muchos jubilados que se veían sin posibilidad de vender su casa, aplauden la medida.

La medida ha generado malestar entre técnicos de Costas, por la forma en que se ha hecho y por el fondo. Argumentan que dificultará la recuperación del dominio público. Hasta ahora, si Costas quería rescatar una concesión de una vivienda sobre la arena podía alegar ante el dueño que lo mejor era llegar a un acuerdo ya que no podría vender esa casa. Ahora, al poder venderlas, las viviendas se revalorizan y se dificulta la adquisición por parte de Costas.

### **Veinte mil afectados por la Ley de Costas 22/88, de 28 de julio ; El Gobierno manipula las playas**

Según la plataforma que agrupa a los afectados por la Ley de Costas, medio millón de propietarios han visto en los últimos años cómo sus viviendas pasaban al dominio público, debido a la "arbitrariedad" del Ejecutivo.

"Estamos a favor de la Ley de Costas 22/88, de 28 de julio, pero no de la forma manifiestamente arbitraria con que la aplican J.M y su equipo". La frase pertenece a J.O, abogado y portavoz de la Plataforma Nacional de Afectados por la Ley de Costas (PNALC), organización que pretende luchar contra los supuestos abusos que se están produciendo en la aplicación de la Ley de Costas 22/88, de 28 de julio, por parte de la Dirección General de Costas, entidad dependiente del Ministerio de Medio Ambiente, y que actualmente se encuentra dirigida por J.M.

La plataforma ya representa, según O., a los intereses de más de 18.000 afectados, una proporción pequeña para los más de medio millón que han sufrido “la política abusiva, no igualitaria y con carácter retroactivo que aplica el Gobierno en los últimos años en relación al litoral”.

El origen de la PNALC (Plataforma Nacional de Afectados por la Ley de Costas) se encuentra en pequeñas comunidades de localidades costeras de Alicante y Valencia, en especial de la zona residencial de Arenales del Sol, que fueron víctimas de la aplicación de la ley por parte de la Dirección General de Costas y decidieron unirse para lograr un mayor eco en sus reclamaciones.

Una de sus fundadores es C.A, actual coordinadora de la plataforma. Hace tres años, C. compró una vivienda en la costa levantina sin saber que formaba parte del dominio público, es decir, que el Estado ya había decidido expropiarla por haberse construido encima de una duna o una playa. “Me enteré que lo que había comprado no era mío por unos vecinos, porque el Gobierno jamás comunicó una palabra a nadie”.

En la misma línea se manifestó, C.C, que sufrió la expropiación de su casa en el Saler, en Valencia: “Se limitaron a publicar un anuncio en el BOE (Boletín Oficial del Estado), un documento que casi nadie consulta, y menos los extranjeros”.

La PNALC (Plataforma Nacional de Afectados por la Ley de Costas), estima que entre un 15% y un 20% de los afectados por la aplicación de la Ley de Costas 22/88, de 28 de julio, son ciudadanos no españoles, en especial jubilados del norte de Europa. “Los ciudadanos foráneos ya no se fían de la seguridad jurídica española y están dejando de invertir en el mercado residencial”, sentencia el portavoz de la plataforma.

Desde la Dirección General de Costas, por el momento, guardan silencio, “como hacen siempre”, según C.A.

### **Hacia delante**

En su artículo nueve, la Constitución consagra “la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras”, algo que, para la PNALC (Plataforma Nacional de Afectados por la Ley de Costas), sólo se realiza “cuando se trata de edificios de la Administración y no al hablar de los de los particulares”, como afirma O. De hecho, el abogado y portavoz de esta organización cita “ejemplos flagrantes y claramente arbitrarios” en zonas residenciales como Arenales del Sol, que será derribada en los próximos meses por el Ejecutivo, o el Planetario de Castellón, “levantado en medio de la playa”.

De momento, sólo el Defensor del Pueblo ha escuchado sus demandas, que se centran en la compensación económica por las expropiaciones, la aplicación más rigurosa de la ley y el reconocimiento de los derechos adquiridos en las propiedades más antiguas.

### **Viviendas ilegales junto a las playas**

Medio Ambiente quiere frenar urbanizaciones a cambio de suelo en el interior - "Es tarde. En algunas playas queda poco sin construir", advierten los ecologistas.

El urbanismo salvaje ya manda en Huelva y el Guadiana, pero, incluso así, la costa onubense aún queda lejos del enladrillado que ciega el litoral español. El empeño de la Estrategia para la Sostenibilidad de la Costa es parar urbanizaciones antes de que se construyan, ofreciendo suelo a los promotores tierra adentro.

La fiebre urbanizadora que ha asolado el litoral español ha sido en la costa de Huelva más lenta y ha dejado un paisaje algo menos denso que en el resto de Andalucía. Pero el crecimiento entre 1991 y 2002 ha sido imparable, pues el número de viviendas cerca de las playas ha aumentado un 60%.

Huelva ha conocido una construcción que tiende no tanto a los edificios en altura, sino a ocupar grandes bolsas de terreno para adosados y viviendas unifamiliares enclavados, a veces, en la misma arena de la playa. No obstante, también existen buenas muestras del modelo urbanizador tradicional de edificios de apartamentos, como en Isla Canela, El Portil o Matalascañas.

Isla Canela, en Ayamonte, se empezó a elevar en la década de los 60 junto a la frontera con Portugal y tiene planes de seguir creciendo. Su proyecto turístico, que llega hasta la Punta del Moral, albergará en un futuro 43.351 nuevas plazas turísticas, un campo de golf y un puerto deportivo en 600 hectáreas, como alerta Greenpeace.

Isla Canela es uno de los lugares de la provincia donde el Gobierno va a tener que emplearse a fondo para reparar la situación, como apunta la *Estrategia para la Sostenibilidad de la Costa*, encargada por el Ministerio de Medio Ambiente y a la que ha tenido acceso EL PAÍS. El Gobierno quiere eliminar las edificaciones en zona de servidumbre (inmediatamente pegada a la playa) que tras una revisión de un deslinde en 1996 han quedado dentro de la zona protegida. Además, prevé ampliar el área de servidumbre pública a 100 metros "en aquellas parcelas en las que todavía no hayan sido iniciadas las obras de urbanización, por lo que esta ampliación puede estar plenamente justificada", según el documento.

El Gobierno también prevé revisar el Plan Parcial del enclave, sobre todo en las zonas

contiguas a la marisma. El objetivo es "reducir o eliminar la edificabilidad de las parcelas situadas frente a la marisma, en las que todavía no han comenzado las obras de urbanización". Lo mismo se quiere hacer en la playa de Isla Canela, justo en los terrenos donde todavía no ha comenzado la construcción.

"Ya es tarde", sentencia I.O, portavoz de Ecologistas en Acción en Ayamonte: "En la playa de Isla Canela queda poquísimo espacio sin construir". Para O., las acciones que se van a tomar en la costa onubense, aunque sean positivas, llegan con retraso. "Esto demuestra que durante mucho tiempo los ayuntamientos y la Junta de Andalucía no han aplicado la ley, sino que, o han mirado a otra parte o han toreado la ley para que todas estas obras se pudieran realizar".

Volando hacia La Antilla, en Lepe, al este, se encuentran bloques de apartamentos en segunda y tercera línea de playa, precedidos de un frente de viviendas unifamiliares clavadas, muchas veces, a pocos metros de donde rompen las olas. Estas últimas pueden tener sus días contados. La liberación de la zona de servidumbre de La Antilla contempla la "expropiación de las edificaciones" en esta área, así como de las casas con derechos reconocidos incluidas en el dominio público (la playa). Además, la Estrategia contempla la "eliminación de las ilegales" dentro de este dominio.

Un poco más hacia Levante, se elevan tres núcleos contiguos de gran proyección turística: El Rompido (Cartaya), El Portil, en Punta Umbría, y la propia Punta Umbría. En todos se pretende eliminar las edificaciones en dominio público. El Rompido y Punta Umbría presentan sobre todo casas bajas en primera línea y, en el caso de Punta, bloques altos hacia el interior.

En la marisma del río Tinto, muchísimo más degradada por las industrias del polo Químico, el Gobierno planea una actuación relacionada con las balsas de fosfoyesos, residuos que la fábrica de fertilizantes Fertiberia ha vertido allí desde hace décadas. La concesión terminó en 2003, por lo que el rescate del lugar supondrá el sellado del vertedero y su restauración ambiental.

### **Costas sólo invertirá donde se derriben las casas de la playa**

Medio Ambiente obliga a los ayuntamientos a demoler las obras en los primeros 100 metros de litoral.

El Ministerio de Medio Ambiente enviará a sus demarcaciones de Costas una *Instrucción para el tratamiento del borde costero* para unificar criterios y garantizar "la protección, libre acceso, tránsito y uso público, del dominio público marítimo-terrestre, cualquiera que sea la naturaleza de los bienes que lo integren". La norma es aparentemente técnica pero tiene un gran calado, ya que incluye un protocolo de colaboración para los ayuntamientos que quieran recibir inversiones. Sólo

podrán acogerse aquéllos que se comprometan a derribar las casas en dominio público y zona de protección.

Medio Ambiente traslada así a los consistorios parte los polémicos derribos masivos en el litoral que propone la *Estrategia para la sostenibilidad de la Costa*. Éste es el as que tenía en la manga Medio Ambiente cuando decía que pretendía pactar los derribos con los municipios.

El texto, explica que "Costas plantea destinar una parte de sus presupuestos de inversión, a colaborar con las administraciones municipal y autonómica para esponjar los bordes litorales en los núcleos urbanos y acomodarlos a la Ley de Costas 22/88, de 28 de julio".

El dominio público incluye la playa y aquella zona en la que se alcancen los mayores oleajes conocidos. Las casas construidas allí antes de 1988, cuando se aprobó la Ley de Costas 22/88, de 28 de julio, recibieron una concesión de 30 años en la mayoría de los casos. En teoría en 2018 quedará libre gran parte de la costa. Después viene la servidumbre de paso, para garantizar el acceso público al litoral, y la zona de servidumbre: una franja de 100 metros (si no era urbano en 1988) para cultivos y canchas deportivas. Si el suelo era urbano entonces, la franja es de 20 metros. La instrucción recuerda que la función de Costas es "liberar las servidumbres de tránsito y protección".



Fuente: noincineraciontenerife.com

El borrador, ya aprobado por el Consejo Asesor de Medio Ambiente, fija a sus demarcaciones unos "requisitos de obligado cumplimiento" antes de invertir. El principal es la "suscripción de un protocolo o convenio entre Costas y los ayuntamientos en el que se acuerde la

eliminación de las instalaciones y edificaciones no ajustadas a las determinaciones de la Ley de Costas 22/88, de 28 de julio".

En ese acuerdo -Medio Ambiente incluso ha preparado un modelo-, el ayuntamiento que quiera recibir obras se compromete a colaborar en el derribo de casas y hoteles que no se ajustan a la ley. La instrucción encarga al ayuntamiento "la obtención del suelo en las servidumbres de tránsito y protección, así como, de aquellas que sean precisas para la reubicación de las edificaciones existentes en dichas zonas". Costas busca "la liberación efectiva" de los 100 primeros metros.

"En todos los casos", sigue el texto, "la remodelación de las fachadas urbanas litorales exige realizar simultáneamente el levantamiento de edificaciones e instalaciones del dominio público". La ministra de Medio Ambiente negó que su estrategia sea un plan masivo de demoliciones y la instrucción de costas no menciona ni una vez la palabra demolición o derribo. En su lugar, y en un vano intento por eludir la polémica, habla de liberar, trasladar o esponjar la zona urbanizada.

Para justificarlo explica que "no trata de privar a los particulares de ningún derecho, sino de restablecer la supremacía del interés general y el derecho de todos (también el de los particulares que hasta ahora lo han ejercido en exclusiva en la práctica) al libre acceso de la costa".

Y avisa a sus demarcaciones: "La construcción de paseos marítimos en áreas urbanas no constituye, pues, ni un objetivo ni un fin en sí mismo en la política de Costas". Los paseos marítimos han sido durante años una parte esencial del trabajo de los ingenieros de Costas, pero la dirección general también realiza caminos naturales, espigones, regeneraciones de playas y dunas, espigones artificiales y obras submarinas contra la pérdida de arena. Además, insiste en que hay que aplicar la ley en la zona de influencia, los 500 metros posteriores. Allí, en teoría no se permiten grandes bloques de hormigón, pero en la práctica nadie ha cumplido. Basta con ver Marina d'Or, aprobada hace unos años, que levanta muros de cemento y hace de barrera, según el plan oficial.

## **10. El futuro de las costas y parajes naturales en el sector turístico actual**

A pesar de la crisis inmobiliaria, la industria urbanística continúa expandiéndose sobre gran cantidad de espacios naturales a golpe de recalificaciones y modificaciones de los planes de ordenación territorial.

Los emprendimientos inmobiliarios siguen ejerciendo una fuerte presión sobre los espacios naturales. Además de algunos casos con mayor trascendencia mediática, como el del hotel El Algarrobo, en Cabo de Gata, o el proyecto de estación de esquí en San Glorio (en la cordillera Cantábrica), otros muchos espacios naturales protegidos se encuentran sometidos a una gran presión inmobiliaria, que no se detiene pese a la crisis en la que parece encontrarse el sector.

### **Proyectos urbanísticos**

El crecimiento de las zonas residenciales y la creación de grandes zonas mixtas en las que conviven viviendas con emplazamientos deportivos y de ocio generan conflictos al encontrarse, en numerosos casos, ubicadas en entornos naturales con algún tipo de protección. Según Ecologistas en Acción, “se trata de propuestas de ocio que son utilizadas exclusivamente para promocionar grandes operaciones de construcción y venta de viviendas, cuyo costo final queda sensiblemente incrementado por los citados alicientes”. Casos como el del emprendimiento urbanístico denunciado en los últimos días por esta asociación ecologista en el Parque Natural Los Alcornocales, en Cádiz – que contempla la recalificación de más de 500.000 m<sup>2</sup> de suelo perteneciente al parque natural para la construcción de una urbanización, un centro comercial, un hotel y un campo de golf aledaño al parque, aumentando en un 200% la superficie urbanizada del municipio–, se repiten a lo largo de la Península y muestran el carácter nocivo de las presiones urbanísticas especulativas sobre los parques naturales.

Pero no sólo la tierra se ve afectada por este crecimiento urbanístico. La creación de marinas y clubes náuticos en espacios naturales protegidos generan un gran impacto sobre zonas acuáticas, al favorecer y promover el uso de embarcaciones y otras actividades acuáticas en zonas de alto valor ecológico. La macrounificación cacereña denominada Marina Isla de Valdecañas, ubicada en una Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), muestra hasta qué punto los emprendimientos urbanísticos avanzan sobre los espacios naturales protegidos, incluso llegando a extremos de amenazas y agresiones a las personas que se mostraron contrarias a dicho emprendimiento, como le sucedió a la activista ecologista F.B. a finales del año pasado.

### **Proyectos de ocio**

En otros casos, son las propuestas de ocio y deporte relacionadas con la naturaleza las que atraen la inversión y expansión inmobiliaria en espacios naturales: estaciones de esquí, la caza, la pesca o las actividades en la montaña.

En la estación de Baqueira Beret (Lleida), el fallido proyecto de ampliación de las pistas de esquí se encontró con una fuerte oposición, ya que se basaba en la eliminación del Valle de Arreu, lugar elegido para la ampliación de la red de espacios comunitarios Red Natura 2000. El proyecto fue paralizado debido a las denuncias interpuestas ante la Unión Europea por varias organizaciones ecologistas. Pero esto no ha impedido que en otra zona cercana a la estación se recalificaran terrenos y se construyeran varios hoteles de lujo, estacionamientos y áreas comerciales y residenciales conectadas con la estación mediante una telecabina. El 26 de septiembre, el Ayuntamiento de Naut Aran concedió a la estación la licencia para la creación de tres embalses artificiales desde los que suplementar los insumos de agua necesarios para alimentar los cañones de nieve y cubrir las necesidades hídricas de tal crecimiento urbano.

De manera similar, la nueva propuesta de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de la sierra de Guadarrama (Madrid) resulta “decepcionante”, según advierte M.A.N., de Ecologistas en Acción. Dicho plan reduce prácticamente a la mitad la superficie del Parque Nacional de Guadarrama con la excusa de no prohibir “usos tradicionales” como la caza, la pesca o la extracción de madera en las zonas sustraídas al Parque Nacional. Para N., “se limita a zonificar únicamente en base a criterios de titularidad pública o privada, sin responder a criterios científicos, lo que ha hecho que numerosos municipios comiencen a movilizarse en favor de este Plan, que no impone limitaciones a los ayuntamientos en cuanto a clasificación del suelo”. De aprobarse el plan actual, Ecologistas en Acción calcula que podrían construirse hasta 45.000 viviendas nuevas en el ámbito del PORN (Plan de Ordenación de los Recursos Naturales) y zonas colindantes, lo que supondría un nuevo avance de los proyectos urbanísticos sobre áreas naturales de gran valor ecológico.

De las numerosas experiencias recopiladas y vividas por las asociaciones ecologistas es fácil concluir que los planes de ordenación de los recursos naturales y de ordenación urbanística (determinantes de las zonas urbanizables y los usos permitidos de los recursos naturales) se encuentran sometidos a los planes urbanísticos de las promotoras inmobiliarias, que prometen inversiones, fuentes de trabajo y desarrollo a cambio de concesiones y modificaciones en los planes de conservación del entorno natural.

### **Espacios Naturales en peligro**

#### **Los Alcornocales (Cádiz)**

Este paraje se ubica en el municipio de Prado del Rey en Cádiz, fue declarado Reserva de la Biosfera y está incluido en la Red Natura 2000 de la Unión Europea. El Ayuntamiento aprobó un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) que recalifica 2.000.000 m<sup>2</sup> y propone la construcción de 1.440 nuevas viviendas, con la pretensión de duplicar sus 6.000 habitantes. Incluye el Plan Parcial de El Cruce, que declara urbanizable un total de 581.064 m<sup>2</sup> pertenecientes al Parque Natural para construir una urbanización, un hotel y un centro comercial, incluyendo un campo de golf colindante. El PGOU (Plan General de Ordenación Urbana) anterior fue anulado por el TSJA (Tribunal Supremo de Justicia de Andalucía) y parte de la zona de El Cruce está catalogada por el PORN (Plan de Ordenación de los Recursos Naturales) del parque como terreno forestal, lo que prohíbe su recalificación a suelo urbanizable.

### **Baqueira Beret (Lleida)**

La aprobación de la ampliación de las pistas de esquí en Baqueira Beret en 2002 requirió de la eliminación del Valle de Arreu (Pallars Sobirà) de la propuesta de la Red Natura 2000 del Govern catalán. Las organizaciones ecologistas lo denunciaron ante la Unión Europea, que emplazó a las administraciones a corregir la decisión y consiguieron la inclusión definitiva del valle y la paralización de la ampliación de las pistas. Pero recientemente se inauguró la urbanización Ruda 1.500, cercana a la estación de esquí, con hoteles, áreas residenciales y comerciales. Además, la estación ha propuesto la creación de tres lagos artificiales, que, según J.V., secretario general de la asociación ecologista IPCENA (Instituto de Poniente para la Conservación y el Estudio de la Naturaleza), sólo sirven para alimentar los cañones de esquí y el insostenible desarrollo urbanístico producido.

### **El parque de Guadarrama**

La última propuesta de PORN (Plan de Ordenación de los Recursos Naturales) realizada por la Comunidad de Madrid reduce la superficie del Parque Nacional de 34.500 hectáreas a 19.700 para, supuestamente, ajustarse a las leyes de Parques Nacionales y Patrimonio Natural y Biodiversidad. Dichas leyes incorporan prohibiciones ya recogidas en el Plan Director de Parques Nacionales, en vigor desde 1999 y, por lo, tanto anterior a la propuesta del Parque Nacional. Según Ecologistas en Acción, el PORN (Plan de Ordenación de los Recursos Naturales) no pone límites a la clasificación del suelo, lo que podría suponer 45.000 nuevas viviendas en el ámbito del PORN (Plan de Ordenación de los Recursos Naturales) y zonas colindantes, que transformarían en urbanizables los suelos actualmente clasificados como no urbanizables. Praderas y dehesas podrán recalificarse sin problema.

### **España ha perdido casi el 60 % de sus humedales costeros**

Los humedales que hay actualmente en España, albergan una gran variedad de especies animales y vegetales, y son lugares clave en las rutas migratorias de numerosas aves.



Vista

parcial del Parque Nacional de las Tablas de Daimiel. La Mancha Húmeda, uno de los humedales más singulares de España, considerado en 1980 Reserva de la Biosfera, anhela recuperar todo su esplendor. Su estado es extremadamente frágil.-

Fuente: EFE. AGENCIAS / ELPAÍS.com 2 FEB 2009 - 15:42 CET

Los ecologistas llaman a la conservación de estos frágiles ecosistemas tan importantes para preservar la biodiversidad:

- SEO/BirdLife (Sociedad Española de Ornitología) denuncia que España ha perdido el 68% de sus lagunas de agua dulce y el 59% de sus humedales costeros. Esta organización ha lanzado *Alas sobre agua*, un proyecto cuyo objetivo es que los humedales más importantes para las aves se encuentren en buen estado de conservación antes de diciembre de 2015. Para ello, reclama compromisos "firmes" de las administraciones para su preservación, que se adapten los consumos de agua a la capacidad de los ecosistemas y se modifique la legislación para recuperar los costes de los servicios de agua.

Aunque actualmente 63 zonas húmedas de España figuran en la Lista Ramsar - el convenio internacional que protege los humedales desde 1971 y que cada 2 de febrero conmemora la importancia de estas áreas naturales que están desapareciendo a gran velocidad-, E. ha anunciado que se está tramitando la inclusión de otras ocho (cinco de Andalucía, dos de Murcia y una de Asturias) en esa lista.

- Ecologistas en Acción ha aprovechado el Día Mundial de los Humedales para denunciar la "cada vez mayor presión" que "la contaminación industrial, el urbanismo y los vertidos urbanos y agrícolas" ejercen sobre estos espacios, "poniendo en riesgo su conservación y la posibilidad de

autogestión y desarrollo de numerosos pueblos costeros".

- WWF/Adena (Asociación para la Defensa de la Naturaleza) insta también a la conservación de los humedales, y recuerda que, hace cuarenta años, el Parque Nacional de Doñana, que hoy es un referente de conservación a escala mundial y un enclave paradigmático, era un humedal al borde de la desaparición. La protección de esta zona ha convertido Doñana en uno de los santuarios de aves más destacados de Europa, con más de 360 especies residentes y migratorias, que da cobijo además a una de las dos últimas poblaciones de lince ibérico de España, y que se ha convertido en "un notable motor para el desarrollo del entorno".



Fuente de la noticia: elpais.com. Citas textuales.

### **¿Hacia dónde va el turismo?**

Los análisis muestran que el modelo de turismo que se desarrolla en la Comunidad Valenciana, especialmente en el litoral, es insostenible.

El turismo supone un 12'9% del Producto Interior Bruto valenciano. La Consellería de turismo de la C.V define al turismo del sol y playa como "una locomotora que avanza a gran velocidad".

Según recoge el Plan de Acción Territorial del Litoral, no s encontramos ante un modelo diferenciado, donde ni siquiera las grandes ciudades han sabido desarrollar ofertas y programas turísticos que aprovechan sus ventajas comparativas.

Más que desarrollar una actividad propiamente turística, la Comunidad Valenciana viene desarrollando desde mediados de los años 50 una gigantesca operación inmobiliaria. La falta de

evaluación de las consecuencias de este modelo, basada en un crecimiento ilimitado, está llenando al litoral a una situación de deterioro acelerado y pérdida de identidad, características poco buscadas por el turismo.

La urbanización sigue imparable, en la Comunidad Valenciana se construye una media de 110000 viviendas, 75000 de las cuales son 2ª viviendas y si bien, el número de turistas no decrece, la renta que aportan es cada vez menor.

Uno de los problemas a los que se enfrenta la Comunidad Valenciana es la estacionalidad. Los destinos turísticos que funcionaban tradicionalmente a lo largo de todo el año, han visto como empeoraban significativamente con respecto al año anterior. El mayor descenso de ocupación se ha producido en Benidorm.

El propio sector reconoce que el aumento de las ofertas de plazas de alojamiento se ha topado con una demanda estancada o que incluso ha caído debido a la multiplicación de los destinos de sol y playa, lo que ha llevado a muchos hoteles a decidir su cierre. Otra de las lecciones aprendidas es la imposibilidad de mantener la ocupación a base de bajar o mantener los precios.

### **Los riesgos ambientales de la construcción**

La edificación costera, tanto de las llanuras litorales, zonas húmedas como en los terrenos más elevados, destruye de forma irreversible el suelo fértil y deteriora la preservación de los ecosistemas, que quedan fragmentados por las construcciones.

Además de estos impactos directos, la urbanización de parcelas rústicas incrementa los riesgos de erosión y desertización, como también los peligros de avenidas de inundaciones. La eliminación de la vegetación deja desprotegidos los terrenos y las vías asfaltadas aceleran la velocidad de los caudales, sobre todo, durante los episodios de lluvias torrenciales. A menudo, las nuevas viviendas e infraestructuras asociadas taponan los caminos naturales de desagüe, con lo que se agravan las amenazas para la seguridad ciudadana. Por esta razón, es acuciante que los ayuntamientos agilicen la adaptación de sus Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU) al Plan Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación de la Comunitat (Patricova).

Este plan fue aprobado en 2003, sin embargo, los planteamientos municipales no han incorporado mayoritariamente las directrices relacionadas con la prevención de inundaciones, mientras los departamentos autonómicos –primero la Conselleria de Infraestructuras y durante esta legislatura la de Territorio- tampoco han puesto en marcha medidas para agilizar el procedimiento,

Climatólogos como el director del Centro de Estudios Ambientales del Mediterráneo

(CEAM), también vinculan la pérdida de masa vegetal provocada por la construcción y la desecación de marjales con reducción de las tormentas de verano, debido, a la disminución de la humedad relativa.

### **¿Qué hace Costas? Resultado de la acción de Costas en los últimos años**

La superficie construida en la costa sube un 22% en sólo seis años. El hormigón se come al día unos 140.000 metros cuadrados de la primera línea. El ritmo de destrucción del litoral se ha duplicado con la burbuja inmobiliaria

Para ver bien la huella del urbanismo salvaje en el litoral conviene tomar distancia. Lo mejor es elevarse miles de metros, donde los satélites miden con frialdad y precisión la superficie urbanizada. Así lo hace periódicamente el Instituto Geográfico Nacional, del Ministerio de Fomento, que está terminando de analizar el censo del suelo de 2005 y cuya comparación con el último dato, de 2000, es escalofriante. Según un avance de las cifras, el suelo urbanizado en los dos primeros kilómetros de costa ha aumentado un 21,85% en sólo seis años. El ritmo se ha duplicado respecto al anterior periodo estudiado (1987-2000).

C.C, investigadora del Observatorio de la Sostenibilidad de España, un organismo del Ministerio de Medio Ambiente y la Universidad de Alcalá (Madrid), anunció en unas jornadas sobre gestión del litoral en A Coruña que está ultimando un informe a partir de los datos de Fomento y que ya están los primeros datos. Aunque este estudio por satélite no es tan preciso como otros más recientes, tiene de bueno que ya se hizo un estudio similar en 1990 (con imágenes de 1987) y otro en 2000. El estudio, llamado *Corine Land Cover*, se hace en toda Europa y es la principal fuente para medir la tendencia y la evolución del urbanismo. Los datos, pendientes de las últimas revisiones, pueden variar en décimas, pero no en lo sustancial.

En sólo seis años, la superficie cementada aumentó un 23% en el Mediterráneo y un 19% en el Atlántico (incluye el Cantábrico y Huelva y Cádiz). Esto significa que en seis años se construyó la cuarta parte de lo edificado los 2.000 años anteriores. Los datos de Canarias no están disponibles.

El ritmo de destrucción del litoral se duplicó con respecto al periodo anterior (1987-2000). Entonces, el hormigón se comía al día 73.000 metros cuadrados, y entre 2000 y 2005, casi el doble: 140.044 metros cuadrados diarios (14 hectáreas). Aunque en el Atlántico se construye la mitad que en el Mediterráneo, también allí se ha duplicado la velocidad.

Los expertos destacan que en los años 90 la construcción estuvo parada entre 1992 y 1997 y que en el periodo ahora analizado el *boom* fue constante. Eso explica lo espectacular de los datos. Y es que la burbuja inmobiliaria no sólo ha dejado una generación de españoles hipotecados por pisos

que no valen lo que pagan sino que se ha cebado con un recurso no renovable y uno de los principales activos de España: la costa.

Actualmente, el 27,5% del Mediterráneo está ya cementado, cuando cinco años antes sólo el 22% estaba construido y en 1987 sólo el 16%.

Al ritmo de los últimos años, en 2071 no quedaría un metro libre en los dos primeros kilómetros de la costa mediterránea. Además, hay que tener en cuenta que la ocupación sería aún mayor si el estudio tratase los primeros 500 metros de litoral. Las costas de Valencia y Huelva, con un aumento del suelo urbanizado de alrededor del 50%, son las que más han visto crecer el ladrillo, según el avance de los datos.

Aunque el Observatorio de la Sostenibilidad no hace públicos los datos, ya ha circulado entre investigadores. En toda la provincia de Murcia, la superficie urbanizada aumentó un 58%; en Alicante, un 32%; en Castellón, un 134%, según las cifras preliminares del *Corine Lan Dover 2005*.

C. explicó en el seminario organizado por la Fundación Pedro Barrié de la Maza que España ha creado "un muro de cemento en la costa que está vacío la mayor parte del año", en alusión a las segundas residencias.

En la misma jornada, el subdirector general para la Sostenibilidad de la Costa del Ministerio de Medio Ambiente, C.P., definió con sinceridad: "La costa está hecha unos zorros y cada uno va a lo suyo. Los constructores quieren edificarlo todo, los de Greenpeace, que no se toque nada y los pescadores, pescarlo todo. El resultado es lamentable".

J.L.U., director de Greenpeace, afirmó que la situación del litoral demuestra que la Ley de Costas, aprobada en 1988, "no ha funcionado". "Nos explicaron que el litoral se había destruido en los años 70, cuando se cargaron La Manga del Mar Menor o Benidorm. Pero era falso. El ritmo de construcción actual es mucho mayor que entonces". L.U. alertó de que el riesgo ahora es que quedan millones de metros cuadrados recalificados y listos para que los construya quien tenga dinero, si puede -y se atreve-. Si no lo hace ahora, lo hará en unos años. Y puso como ejemplo que el hotel del Algarrobico comenzó a construirse en 2003 pero que fue aprobado en 1988, antes del estallido inmobiliario de principios de los 90: "Dentro de 10 años saldrá un plan salvaje y la gente dirá que eso se aprobó antes del *crack* de Lehman Brothers".

Para preservar lo que queda de costa, P. reveló que entre las medidas que impulsa el Gobierno está la adquisición de todo el suelo agrícola de los primeros 500 metros del litoral mediterráneo peninsular. El ministerio está dispuesto a comprar todo ese suelo pero lo hace ofreciendo precios muy bajos, sin "tener en cuenta las expectativas de revalorización, a un precio de

uno o dos euros por metro cuadrado", según P.

Medio Ambiente considera que en el litoral mediterráneo peninsular pueden quedar unas 1.500 hectáreas aún no declaradas urbanizables y que comprarlas todas costaría entre 150 y 300 millones de euros, aunque el Gobierno es consciente de que la mayoría de los propietarios no aceptarán su oferta. "El plan de compra es aceptable porque no esperamos una avalancha. No podemos pagar las expectativas si alguien pretende enriquecerse, pero sí pagar a un euro el metro cuadrado y hacer una expropiación por mutuo acuerdo".

Aunque no hay una partida presupuestaria específica para esta compra, P. zanja: "No se dejará de adquirir ninguna parcela por falta de dinero. Tenemos un presupuesto de 200 millones que podemos enfocar a las compras. En el peor de los casos habría que retrasar alguna operación". Medio Ambiente ya ha adquirido así unos terrenos en el Delta del Ebro. Estos terrenos pasan a formar parte del dominio público marítimo terrestre, lo que implica que nunca podrán urbanizarse. Así se salvaría algo de costa virgen. Porque la virginidad sólo se pierde una vez.

### **La industria y el urbanismo amenazan los últimos 20 kilómetros vírgenes del litoral**

Calpe tendrá 139 nuevos apartamentos. Puestos de trabajo para construirlos y más turistas que cada verano dejaran un buen pellizco en la localidad de Marina. A cambio la localidad renunciará a su franja de litoral.

«Los políticos has perdido una oportunidad de salvar una zona muy especial, no solo del municipio, sino de toda España», afirma la ecologista C.S. Este acantilado no es el único espacio natural en primera línea amenazado en la Comunitat. Los últimos resquicios de costa virgen, que abarcan alrededor de 20 kilómetros, sobreviven bajo el acecho de algún proyecto urbanístico, industrial o turístico.

Esta franja queda conformada por pequeños enclaves, con un balcón al mar de entre 800 y 2.000 metros, que han quedado excluidos de los parques naturales, máxima protección otorgada por la Generalitat. Las tres provincias engloban en torno a 500 kilómetros de costa. Según fuentes de la Conselleria de Medio Ambiente, más de 100 cuentan con algún tipo de catalogación.

Esta protección no ha impedido que esos alrededor de 20 kilómetros vírgenes diseminados por todo el litoral de la Comunitat estén bajo la espada de Damocles. Parte de esos terrenos han escapado de la catalogación, como ocurre en el acantilado de Manzanera, que figura en el Plan General como suelo urbanizable.

En otros casos, la catalogación es menos clara. Incluso los parques naturales, como ocurre

en la Serra de Irta, están sometidos a la sobreexplotación de los turistas y al eterno riesgo de los desastres naturales, como los incendios.

El resto de las catalogaciones no ahuyentan a los promotores o Ayuntamientos, que fijan el punto de mira en la primera línea de playa para impulsar infraestructuras que les generen ingresos. Una declaración ZEPA (Zona de Especial Protección para Aves) o LIC (Lugar de Interés Comunitario) pueden retirarse en Casio de que se demuestre el cambio en el territorio que ya no justifique la protección de esos terrenos.

Un ejemplo sería que las aves dejen de pasar por una ZEPA (Zona de Especial Protección para Aves). La desembocadura del Mijares cuenta con esa calificación. Esto no ha sido obstáculo para que en la zona prosperen edificaciones ilegales e incluso, un circuito de coches teledirigido, tal como ha denunciado el grupo ecologista G. «Hay un proyecto para impulsar en la zona PAI con campo de golf», indica el ecologista P.G.

### **Retirar la declaración**

«En su día se planteó la posibilidad de retirar la ZEPA (Zona de Especial Protección para Aves) », comentó este proteccionista. Y es que el urbanismo, como demuestra el caso del Mijares o el de Calpe, es quizá el depredador más voraz para el litoral. Localidades como Benidorm o Benicàssim son ya paraísos turísticos con decenas de torres de apartamentos y hoteles.

En otros puntos de la Comunitat, todavía quedan pequeñas franjas vírgenes, cornisas de apenas un kilómetro de costa o acantilado. Es el caso de La Vila Joiosa, o La Sierra de Oropesa, donde ya se pueden percibir pequeños puntos brillantes. Son las farolas de los terrenos ya urbanizados, con alumbrado y pavimento, que en su día albergaran idílicas viviendas con vistas al mar.

La misma suerte parecen destinados a correr los terrenos del Maniatan de Cullera o el macroproyecto previsto en Tavernes de la Vallidigna. Esta iniciativa preveía urbanizar la primera línea de costa virgen que queda en el término. Este borrador incluía una marina con 1.000 amarres. En tiempos de crisis, la construcción parece un depredador venido a manos. Los puertos deportivos aunque en menor medida, también.

La crisis ha frenado la demanda de amarres. Pese a ello, en Benitatxell, el Ayuntamiento no ha descartado la construcción de un puerto en la cala de Almorach, un auténtico paraíso protegido por la Unión Europea.

La ampliación del puerto deportivo de Xàbia o uno nuevo en la cal la Nuza de El Campello

también han generado el rechazo de muchos vecinos en la provincia de Alicante. Esta y otros tipos de instalaciones, junto con la creación de viviendas, han sido vitales para fomentar el turismo de sol y playa que tantos beneficios ha generado a la Comunitat.

Pero esos proyectos también son nocivos para las zonas vírgenes. El ecologista C.A. calificó como «muy agresiva» el acondicionamiento que prevé la Demarcación de Costas para la playa de Punta Prima, entre Torrevieja y Orihuela.

Paco González criticó duramente la iniciativa del Ayuntamiento de Torreblanca para crear una zona recreativa con barcas en el Prat. El último gran peligro para el litoral son las iniciativas industriales, como los ahora aparcados parques eólicos en Vinaròs o las prospecciones petrolíferas en el Saler, cerca de la Albufera.

Gecén se opone frontalmente al proyecto Castor, previsto por el Gobierno central en la playa Sol de Riu, en la desembocadura del Xènia, casi en la provincia de Tarragona. Y es que desde el linde de Cataluña hasta el límite con Murcia, cualquier franja de litoral puede inspirar un nuevo proyecto que, a buen seguro, pondrá en riesgo su estado natural.

Los marjales son áreas ricas en especies tanto animales (especialmente aves) como vegetales. La protección de estos humedales es teóricamente férrea. Si esta ya es discutible para los proteccionistas, la de sus inquilinos está más en entredicho.

Desde diversas organizaciones ecologistas se apuesta por crear pasillos entre los espacios naturales. «Esto debería estar reglado por una entidad supramunicipal. Los ayuntamientos organizan el territorio según sus intereses, pero las especies, sobre todo los animales, necesitan moverse». El ecólogo puso como ejemplo una zona de interior, el Alto Palencia: «La carretera de Teruel divide la Sierra Calderota de la sierra de Espadán, crea una barrera».

En el caso del litoral, el marjal de Nules/Burriana tiene carreteras que dan acceso desde los municipios a las playas. Estos viales pasan muy cerca de los humedales, lo que genera las protestas de los ecologistas.

Esas barreras artificiales generan complicaciones para los animales que han de moverse por tierra. «No garantiza su supervivencia, porque de repente se ha creado un espacio inhóspito para ellos. Necesitan una continuidad en el medio al que están acostumbrados», afirma el ecólogo.

Estas es solo la primera parte de las consecuencias de la urbanización o industrialización de una superficie determinada. «Si en un kilómetro cuadrado viven 1.000 plantas, en la mitad del territorio no podremos mantener los mismos vegetales».

El ecólogo quiso ilustrar una evidencia: cualquier transformación del suelo conlleva a la pérdida de especies. «Ya ocurre en terrenos humanizados, como la huerta, donde ya se ha creado un ecosistema. Si modificamos estos terrenos, habrá biodiversidad que se pierda, esto es inevitable», aseguró para luego añadir: «Esta reducción de hábitat no se hace nunca de forma programada y los espacios naturales son cada vez más pequeños».

### **Acuíferos sin recargar**

El experto citó unas consecuencias «secundarias» de la urbanización de un área natural. «Si colocamos una capa de hormigón estamos impermeabilizando el suelo, alteramos las escorrentías y, como consecuencia, habrá acuíferos que ya no se recargarán».

Por último, los especialistas se muestran preocupados por el proyecto del último acantilado de Calpe, donde hay 139 apartamentos previstos. «Estas zonas son muy ricas», comenta resignado.

Además, este ecólogo denotó su preocupación por el tratamiento de las aguas residuales. «Hay que ser muy cuidadoso. En la zona de Altea, un chorro vierte aguas sucias continuamente al mar. Eso es muy perjudicial para las praderas de posidonia», señaló antes de concluir de forma tajante: «Los recursos son limitados, lo que debemos hacer es plantearnos si queremos o no conservar algo natural».

### **El riesgo de los parques**

Un parque natural es intocable. ¿Afirmación correcta? Sí, pero con matices. Este tipo de protección concede a una extensión de terreno una garantía de que no albergara una promoción de viviendas o un centro comercial, por ejemplo. Sin embargo, el ser humano también amenaza estos espacios.

Los ecologistas abogan por limitar el paso de los visitantes en ciertos lugares, como si ocurre, por ejemplo, en las Columbretes. A la sobreexplotación hay que añadir los usos ilegales de los parques, como el vertido de residuos. Los incendios, intencionados o por negligencias, también ponen en jaque los espacios naturales.

### **Érase una urbanización a un campo de golf pegada**



construcción de campos de golf suele ir acompañada de nuevas urbanizaciones.

Fuente: urbanismopatasarriba.blogspot.com

En la C.V da igual el signo político, los proyectos presentados a través de PAIs, planes urbanísticos fuera de los PGOUs (Plan General de Ordenación Urbana) locales son incontables. E incluso consiguen poner de acuerdo a municipios de diferentes partidos. Y, a estas alturas, da igual que la localidad esté en el litoral o en el interior. La saturación de la preciada primera línea de playa ha llevado a la presentación de proyectos imparables hace unos años a pequeños municipios que verán multiplicar exponencialmente su población.

Cada proyecto de miles de nuevas viviendas suelen ir acompañadas de la construcción de, al menos un campo de golf. Desde la Federación de Promotores de Valencia se advierte que construir un campo de golf sin viviendas asociadas no es rentable.

El binomio urbanización-campo de golf se ha convertido en la fórmula mágica de la que se conocen ya todos los componentes incluido el número idóneo de viviendas que debe incluirse, ente 2000 y 3000, según los expertos, si se quiere rentabilizar la inversión al conseguir la cantidad suficiente de aguas depuradas para proceder a su riego.

Desde la C.V se apoya decididamente la construcción de nuevos campos de golf. Además se propone que sean subvencionadas con fondos del Programa Life de la UE, el instrumento financiero de la UE para contribuir a la aplicación de la política comunitaria de medio ambiente.

Actualmente se encuentra en tramitación el proyecto de la Ley reguladora de campos de golf en la C.V la región se siente “atrasada” ene. Desarrollo de estas instalaciones, pero está dispuesto a alcanzar en el período más breve la media europea que supondrá pasar de los 22 campos actuales a “65 como mínimo” en los próximos 1 años. Los datos que se conocían a principios de años incluyen 48 proyectos (7 en Castellón, 15 en Valencia y 26 en Alicante) ocupando 21 millones de m2.

La ley del golf abunda en la idea de que estas instalaciones son espacios naturales y deja abierta la puerta a una antigua idea de R.B. Ubicar campos de golf en cualquier tipo de suelo, incluido el protegido. En claro contradicción con la Ley de Aguas, esta normativa prioriza el uso del agua para actividades recreativas sobre las agrícolas, tal y como ha denunciado Ecologistas en Acción del País Valenciano en sus alegaciones a la ley.

El fin recreativo se encuentra en el último lugar del listado de esta norma estatal.

Los proyectos de urbanización son tantas que al enumerarlos, se pierde la dimensión real de la destrucción a la que está siendo sometida la C.V. Los municipios se han lanzado a recalificar terreno y muchos se quedarán prácticamente sin un solo metro de suelo urbanizable.

Algunos ayuntamientos han decidido suspender o aplazar algunos programas de actuación urbanística. También se conocen casos en los que la Consellería de Territorio ha rechazado proyectos. En muchos casos se aprecia que las paralizaciones se han debido a disputas políticas y no al respeto por el medio ambiente. El municipio de Xabia, en Alicante, emprendió en enero una medida prácticamente sin precedentes al revisar su “absoluto y desfasado” PGOU (Plan General de Ordenación Urbana) y suspender licencias de obras que afectaban a 44 millones de m<sup>2</sup> de los 68 que tiene el término municipal.

Llamativo también es el caso de Denia. El Gobierno local planteó descalificar cerca de 3 millones de m<sup>2</sup> en la zona litoral de Les Marines que tenía la clasificación de urbanizable, pero la Consellería de Territorio y Vivienda truncó esta medida. La presentación del nuevo PGOU (Plan General de Ordenación Urbana), planteó de nuevo la descalificación de 2,8 millones de m<sup>2</sup>, anulando las cerca de 18000 viviendas planteadas para la zona. Por otro lado, el nuevo plan añade cerca de 15000 nuevas viviendas.

## 11. Estudio de la Ley de Costas en la Comunidad Valenciana respecto a las otras comunidades

Son muchos los edificios que se han levantado por toda la costa durante estas dos décadas, sobre todo en los últimos años. Por el contrario, sólo se han derribado unos cuantos edificios y sí se ha generado una gran inseguridad jurídica a quienes ya tenían una casa junto al mar.

La Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas apuntaba que el "doble fenómeno de destrucción y privatización del litoral, que amenaza con extenderse a toda su longitud, exige de modo apremiante una solución clara e inequívoca".

Mientras la Dirección de Costas ha declinado realizar una valoración de la aplicación de la ley en la provincia, P.S.J, profesor de Biología Marina en la Universidad de Alicante, y miembro de Ecologistas en Acción, explica que "la filosofía de la ley está muy bien pero, al no haberla asumido los municipios, el efecto ha sido muy pequeño". Según explica, "al depender la ocupación del litoral de los planes generales ha dado lugar a que se hayan levantado urbanizaciones de forma legal". En cambio, explica, la ley "sí está afectando a construcciones antiguas que la incumplen. Se está pagando con ellos su aplicación mientras las grandes constructoras siguen edificando, lo cual no deja de ser una aberración".



En las Cumbres del Sol, situadas en el término municipal de Benitatxell, se han construido cientos de viviendas al pie del acantilado.



Las dos torres que se están construyendo en Punta Llisera, de Benidorm ALICANTE: El contraste entre Cala Cantalar y Rocafel

Mientras los vecinos de Rocafel ven sus futuro inseguro, en Cala Cantalar, se han construido viviendas y se ha urbanizado un paseo de forma legal a pocos metros del mar por arte y gracia del PGOU de 1987, que lo calificó como suelo urbanizable. También del antiguo hotel El Cabo sólo queda su estructura ya que la ley de Costas impide autorizar su reconstrucción. Y en Tabarca los nuevos bungalows enfrentaron años atrás al Gobierno central con la Generalitat y el Ayuntamiento porque una vivienda invadía incluso la servidumbre de paso.

ELCHE: Ochocientos afectados en Arenales del Sol

En la playa ilícita de Arenales del Sol, cerca de 800 viviendas situadas en primera línea están afectadas por el deslinde marítimo terrestre surgido tras la Ley de Costas. Los propietarios de unos inmuebles vieron como, tras el deslinde, ocupaban unas viviendas que tienen una concesión de 30 años, prorrogable a otros 30.

VEGA BAJA: Veinticinco chalés derribados y van más

En la Vega Baja el deslinde de Costas afecta a más de un centenar de pequeños chalés en pleno dominio público habitados al pie de la playa de Babilonia en Guardamar del Segura. Veinticinco han sido derribadas. El resto correrá la misma suerte con algunas excepciones de vecinos que han decidido tramitar y pagar una concesión por 30 años más. En este caso el procedimiento se inició en 1995 y está cuajado de denuncias públicas de vecinos, procedentes del interior de la comarca, que acusan a la Dirección General de Costas de no usar con ellos el mismo rasero que con las construcciones de mercantiles.

Otra área donde el expediente de deslinde se eterniza es el iniciado hace dos décadas entre La Mata y Cabo Cervera de Torrevieja. 2.600 casas invaden la servidumbre de protección mientras que tan sólo una docena están en dominio público y deberán ser derribadas si no obtienen la

concesión de 30 años.

En esta zona está pendiente desde 2005 el derribo del edificio de nueva construcción Montegira, mientras que los funcionarios de Costas excluyeron del dominio público en 2001 al inmueble del Lloyd's Club (sólo afectado ahora por la servidumbre de protección) a pesar de que se edificó después de 1988 sobre la zona arenosa de la playa.

También está sujetas a expediente de deslinde sin terminar las orillas de las lagunas de Torreveja y La Mata. En la Punta La Víbora, de la laguna torrevejense, el Ayuntamiento se apuntó a la arquitectura espectáculo y encargó el edificio de un balneario o parque de relajación al arquitecto japonés Toyo Ito.

También en la costa oriolana los propietarios de las viviendas de Mil Palmeras en la urbanización Vistamar están en teoría afectados por la zona de dominio público. Este sector B-1 de Orihuela se construyó por la vía de los hechos consumados.

#### MARINA BAIXA: Las torres de Punta Llisera siguen adelante

El deterioro progresivo de la construcción no finalizada del edificio Ánfora de Finestrat provocó que la Corporación local reclamase en numerosas ocasiones el derribo del mismo. Tras fijar las cantidades por la expropiación surgieron los desacuerdos con algunos propietarios que no estaban de acuerdo.

En Benidorm, continúa la construcción de las dos torres, Gemelos 25, en Punta Llisera. El Gobierno pretende recuperar ese lugar afectado por la servidumbre del dominio público marítimo terrestre, pero se ha encontrado con que las licencias de la constructora, Edificaciones Calpe, están en regla y avaladas por la justicia en diversas sentencias.

#### MARINA ALTA: Pendientes del deslinde en dos playas de Dénia

El litoral norte de Dénia, en especial los de las playas de l'Almadrava y les Deveses, están todavía pendientes de la aprobación del deslinde definitivo, que supondría la ampliación en seis metros de la franja de dominio público marítimo terrestre. Y ello colisiona con edificaciones y otros elementos existentes (vallas, escaleras, etcétera) en la zona. En concreto, según un informe elaborado por Costas, son un total de 242 los "elementos" que invadirían la zona pública.

Constituyeron la llamada Plataforma de Afectados por el Deslinde de Marines-Racons, cuya primera medida ha sido presentar al Parlamento Europeo una queja por lo que consideran "aplicación abusiva de la Ley de Costas". Y es que, según sus estimaciones, la aprobación del

deslinde definitivo afectaría a 600 propietarios.

El Tribunal Superior de Justicia (TSJ) de la Comunidad Valenciana, ha dado la razón al Ayuntamiento de Dénia que rechazó el recurso de una promotora a la decisión municipal de desclasificar terrenos del nuevo deslinde en la zona de mayor valor ecológico del litoral norte. En concreto, en el único tramo que queda virgen de dunas y vegetación en primera línea de playa.

Fuente: El Periódico de la provincia de Alicante.Información.es. Citas textuales.

## 12. Análisis de la ley de costas en un lugar concreto: el ejemplo Valencia

El paisaje artificial de la costa, cimiento con bloques de apartamentos, hoteles o chales, ya no es sinónimo de prosperidad económica. Las postales del litoral empiezan a mostrar una imagen del territorio autonómico poco deseable para legado a futuras generaciones. Tras varias décadas de beneplácito, incluso promoción, de la construcción en la franja mediterránea, comienzan a aprobarse normativas urbanísticas que pretenden frenar la edificación en zonas costeras de interés paisajístico y natural.



Fuente: [ellegadodelahistoria.com](http://ellegadodelahistoria.com) por A.S. [ELPAÍS.com](http://ELPAÍS.com) (16/07/2010).

La franja de territorio bañado por el Mediterráneo, al igual que la biodiversidad, el agua o la energía, es un recurso natural finito. La construcción en la codiciada primera línea de costera implica la destrucción irreversible de los ecosistemas y de los paisajes que constituyen el patrimonio de la sociedad, incluso, su memoria histórica. Las denuncias de los científicos y los ecologistas ante los riesgos de la artificialización del litoral y la pérdida de ecosistemas, la asfixia visible de la costa ante tanta presión urbanística y turística y las nuevas directrices europeas están impulsando una nueva sensibilidad social reclama una mayor preservación del Mediterráneo. Esta nueva tendencia, sin embargo, todavía choca con ingentes intereses económicos, tanto del sector de la edificación como del turístico, y con el atractivo social innegable de disponer de una vivienda con vistas al mar.

La Conselleria de Territorio y Vivienda aprobó el Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana, el que se matizaban las restricciones para urbanizar los acantilados costeros fijadas en la propia norma.

A pesar de ello, la aplicación de este reglamento no será inmediata, ya que requiere de la elaboración de un plan de actuación territorial del paisaje y la progresiva adaptación de los planes generales de ordenación urbana municipales. Por otra parte, el departamento autonómico ya sometió a información pública de Acción Territorial del Litoral en febrero de este año, un documento que no recoge limitaciones tan evidentes a la preservación de las sierras litorales. A pesar de ello, el texto reconoce que la pérdida de calidad del paisaje litoral de la Comunidad Valenciana *<viene asociada tanto a los procesos de vulgarización y estandarización de la edificación de los municipios litorales>* por la formación de pantallas arquitectónicas que irrumpen las vistas o el deterioro de la identidad de los núcleos tradicionales no será inmediata, como por *<otras actuaciones que producen un impacto negativo en el medio>*. Entre ellas, se resalta: *<la construcción sobre hitos paisajísticos o lugares visibles, la pérdida de cubierta vegetal con el consiguiente aumento de la erosión, el abandono del cultivo en las planas litorales y la sustitución por la urbanización o la creación de efectos barrera>*. A su vez, este plan de acción territorial asume que la urbanización en la franja litoral *<sigue conduciendo a colmatación de los municipios por usos urbanos sobre todo, en el ámbito de las áreas de influencia costera>*.

La nueva orientación urbanística, sin embargo, carece de bases normativas adecuadas, dictadas por la propia ley de ordenación del territorio. En primer lugar, no se ha elaborado todavía la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana que, según el artículo 37 de la ley, debía ser la síntesis del diagnóstico territorial y expresar los grandes territorios autonómicos, mediante la identificación de las opciones y los riesgos de futuro existentes. La Generalitat tampoco ha creado el Instituto de Estudios Territoriales y del Paisaje (artículo 65). Este organismo autónomo de carácter mercantil, debía ser el responsable de los análisis, diagnóstico y formulación de propuestas y alternativas para la ordenación territorial de la Comunitat, de forma global; mientras que debía estar integrado en Red Europea de Observaciones Territoriales, como es el caso del Observatori del Paisatge de Cataluña.

El Consell de la Generalitat ha lanzado una oferta de pacto legislativo para preservar los paisajes más sobresalientes de la Comunidad. El territorio valenciano, en especial el próximo a la franja costera, ha venido siendo ocupado de manera progresivamente acelerada en las últimas cuatro décadas, en un proceso de urbanización imparable que, por un lado, ha creado una riqueza impensable, pero, por otro, ha transformado el medio natural e, incluso, el que la historia había legado.

La reciente normativa legal que, promovida por la Generalitat, reivindica el valor social del paisaje contrasta con la progresiva degeneración acontecida en los últimos decenios de los paisajes naturales de la Comunidad Valenciana, que ya tan solo permanecen en nuestra memoria.

### **Las condenas de la ley reguladora de la actividad urbanística y la ley urbanística valenciana**

Ciento veinte millones de m<sup>2</sup> urbanizados y cerca de otros 100 millones en proceso de suelo son el resultado de 10 años de aplicación de la Ley Rey de la Actividad Urbanizadora (LRAU). Eso y quince mil denuncias de ciudadanos europeos.

Desde su aprobación en 1994 la ley fue polémica.

La legislación europea establece una serie de medidas para evitar el favoritismo y la corrupción por parte de las administraciones y garantizar la igualdad de oportunidades para todos los que concurren a urbanizar un espacio. Sin embargo, la LRAU, Ley Rey de la Actividad Urbanizadora permitió durante algo más de diez años todo tipo de arbitrariedades, impidió la competencia y otorgó a ayuntamientos y agentes urbanizadores amplios poderes que no estaban sometidos a ningún tipo de control. De igual modo, permitía que las obras se adjudicasen sin precio cerrado.

Tras una serie de visitas e investigaciones por parte de una delegación del Parlamento Europeo se conocía en noviembre de 2005 el *“Informe sobre la aplicación abusiva de la LRAU y sus repercusiones para las ciudades europeas o Informe Fourtour”*, un documento donde quedaban recogidas las principales disonancias de la ley valenciana con respecto a la normativa europea.

A pesar de la tajante condena, el único resultado visible ha sido la aprobación de una nueva norma, la *Ley Urbanizable Valenciana (LUV)*.

La nueva ley con “vocación social y europeísta”, no solucionó muchos de los problemas existentes y perpetuo muchas de las irregularidades de la LRAU, Ley Rey de la Actividad Urbanizadora.



Fuente: S.O.S Paisajes de mar, 25 Agosto de 2010, por A.C

### **Los escándalos urbanísticos en los tribunales**

Las denuncias referentes a casos de corrupción urbanística han sido numerosas este año en al C.V.

En 2005 las instancias judiciales de la C.V tenían paralizadas una quincena de planes urbanísticos en la costa debido a los daños ambientales.

El Ministerio Fiscal mantenía abiertas diferencias sobre ocho irregularidades urbanísticas en Alicante. Sólo dos de estos casos son públicos.

En el caso de *Orihuela*, el consistorio se enfrenta a una treintena de casos, supuestamente delictivos por la gestión urbanística y contable realizada. El alcalde ha sido acusado de cuatro delitos, cohecho, prevaricación, tráfico de influencias y la recalificación de suelo protegido para la urbanización. La Fiscalía anticorrupción también pone nombre a los promotores beneficiarios por estas recalificaciones: J.A.G.P., F.M.F., D.A. y J.A.R.B.

En el caso de *Torre Vieja*, el fiscal anticorrupción de Alicante investiga los movimientos bancarios del alcalde popular P.A.H.M. Está acusado de tráfico de influencias e informes privilegiados.

En *Castellón*, los planes urbanísticos de Moncofa, Nules, Burriana y Llosa de Castellón han sido paralizados por la justicia.

En *Alicante* se han paralizado dos proyectos, uno es Guardamar del Segura, que afecta a 20 hectáreas protegidas, y otra en *Elda*, que afecta al Parque Natural de El Hondo. Otro caso conocido este año es el del municipio de *Catra*, donde se investiga al alcalde socialista de la localidad y presentes delitos contra la ordenación del territorio, cohecho y prevaricación al permitir la construcción de 1000 viviendas en suelo de huerta no urbanizable.

En noviembre 2005 se conocía la sentencia del Tribunal Superior de Justicia que anulaba el plan parcial de El Pinet (*Santa Pola, Alicante*) situado en su totalidad en el perímetro de protección de Las Salinas de Santa Pola.



Construcción eliminando pinares litorales y ocupando el dominio público marítimo-terrestre en Cala Cantalars, en el litoral alicantino, Altea. / L. V.

Fuente: Información.es

En *Valencia*, los planes para urbanizar 200 hectáreas de la marjal de la Safor están pendientes de sentencia y en igual estado se encuentran otras 300 de la marjal de Pego-Oliva.

En *Sueca*, el secretario general del PSPV de esta localidad fue condenado por un delito de construcción ilegal en la Albufera.

Otros proyectos también han despertado sospechas, como el de cuatro PAIs aprobados en *Castellón*.

### **La audiencia mantiene en manos privadas la última playa virgen de Gandía**

En pleno verano, cuando medio gobierno municipal está de vacaciones, ha llegado la noticia. Finalmente, ya tras varios años de litigios, la Audiencia Nacional ha dado la razón a la ya declarada propietaria de los terrenos ubicados junto a la playa de l' Ahuir.

De esta manera, y contra todos los pronósticos del ejecutivo local, Rusticas S.A mantiene su titularidad privada sobre los alrededores de la única playa virgen que queda en la ciudad, pese al acuerdo al que el Ayuntamiento había llegado con el Estado para retrasar varios metros la línea marítimo terrestre.

La sentencia no solo da la razón a la empresa y la quita al Consistorio, sino que además deja sin valor ese deslinde propuesto por la administración local y aprobado por la central, que tenía por objetivo la protección de una superficie total de 400.000 metros cuadrados. Concretamente, de una franja de 100 metros y una extensión de dos kilómetros correspondiente al cordón dunar.

La propuesta partió hace años del Ayuntamiento, donde los últimos gobiernos han tenido siempre en mente recuperar este enclave de alto valor ecológico para su conservación y mejora.

En 2004 se consiguió modificar la línea marítimo terrestre declarando el actual cordón dunar de dominio público, por lo tanto, protegido y no urbanizable. Pero las pretensiones iban más allá, queriendo duplicar el espacio protegido para poder convertirlo en un enorme parque público, salvándolo así de la posible urbanización.

Sin embargo, desde siempre los dueños de los terrenos han mostrado una fuerte oposición a estas decisiones, con lo que lejos de arreglarse el cambio de calificación del suelo nunca ha estado claro.

Ante esta situación, el propietario interpuso un recurso en 2007 que ahora ha resuelto la Audiencia dándole la razón.

Puesto que ha quedado demostrado su titularidad, ahora el Estado cumplirá lo anunciado. Es decir, iniciar la expropiación de 400.000 metros cuadrados del cordón dunar, dado que es una actuación inviable para una administración local, y su incorporación al dominio público marítimo-terrestre.

Así lo confirmó el alcalde, J.M.O., quien aseguró que, pese al fallo, hará todo lo posible para que esa expropiación salga adelante.

### **¿A quién beneficia el programa de actuación integrada?**

La figura del Programa de Actuación Integrada (PAU) ha pasado a ser la figura destacada del urbanismo valenciano.

La Consellería de Territorio y Vivienda ha presentado también el *Plan De Acción Territorial del litoral de la C.V (PATL)*.

Este plan, que surgió con la idea de concebir turismo y construcción y con una vigencia inicial de 10 años, es la confirmación de que, con los actuales gestores del territorio, no hay esperanza alguna para esta costa.

La falta de criterios ambientales y sociales del plan es asombrosa y no incide en medidas para proteger la costa, su mayor activo y principal recurso. En sus consideraciones previas reconoce la existencia de grandes presiones sobre los espacios naturales del litoral, sin embargo no propone paralizar ninguna actuación que amenace la integridad de la costa sino “aprovechar el desarrollo para recalificar el territorio y generar un valor añadido que contribuye a generar su atractivo” y “poner en valor” cada espacio litoral desde la perspectiva turística y recreativa.

A lo largo del documento no se encuentran medidas que refuercen la protección de los espacios costeros y que han sido aplicadas por otras CCAA. Tampoco impide la construcción en áreas inundables.

El plan del litoral apuesta por el modelo intensivo de Benidorm, que se “aplicará a la franja del litoral que queda por urbanizar”. Recupera dos macroproyectos: la Ruta Azul, un corredor turístico residencial que unirá Valencia y Sagunto y Mundo Ilusión, entre Oropesa y Cabanes. Ambos son considerados como proyectos estratégicos por la “protección internacional” de la C.V. Dicha filosofía resulta contradictoria con el objetivo general del plan, disminuir los desequilibrios espaciales entre el litoral y el interior, ya que ambos fomentan grandes concentraciones en el litoral, tal y como ha denunciado el Colegio de Arquitectos de la C.V. De igual forma plantea la creación de redes de campos de golf homogéneamente distribuidos por el litoral y su entorno.

El PATL no se aplicará a los Planes Generales de Ordenación Urbanización (PGOUs) que hayan salido a exposición antes de su entrada en vigor, así que probablemente sirva para que los municipios aceleran los procesos para “meter” sus PGOUs antes de su puesta en marcha.

Junto a las normativas para legalizar la ocupación del territorio, desde la Consellería de de Territorio y Vivienda se han impulsado una serie de acciones que extienden la especulación a la Administración.

Una de ellos consiste en la creación de empresas mixtas en las que la Generalitat Valenciana se asocia con empresas privadas a través del Instituto Valenciano de la Vivienda (IVVSA), creado para propiciar la construcción de viviendas protegidas.

Otra actuación de esta Consellería en el mismo sentido se conoció en 2005.

En la fe de errores de la ley de acompañamiento de los presupuestos de la Generalitat

Valenciana se incluía una modificación de la *Ley de Ordenación del Territorio* por la cual los promotores privados quedaban exentos durante 2 años de compensar con suelo protegido la superficie no urbanizable recalificada para ejecutar sus planes urbanísticos.



Fuente: elmundo.es

## CONCLUSIONES

Después de hacer este trabajo nos hemos dado cuenta de que la Ley de costas no se está cumpliendo como tal en todos los lugares, por ejemplo en el último apartado demuestra en la Comunidad Valenciana lo que a día de hoy queda por hacer.

Desde el principio nos interesó este tema a ambas ya, que desde hace unos años la Ley ha sido tema en medios de comunicación y numerosos reportajes, que nos han hecho percatar que a pesar de que la ley se legalizó en el 1988, sólo en estos años se han hecho algunas obras a conciencia.

Sabemos que hay gente con puestos de trabajo y viviendas cerca de la costa y que hay dos caras de la moneda ,los que están a favor y los que están en contra, si nos tenemos que posicionar, nosotras pensamos en la naturaleza y que estamos a favor de un seguimiento mayor de esta Ley, ya que la naturaleza es de lo poco que nos queda para seguir felices, y ver lo bonito que es el mundo alrededor y natural, sin tener que construir tanto ,para luego aparecer una crisis económica entre otra por culpa de las construcciones inmobiliarias...

Desde el comienzo del turismo masivo en España en los años 80, y el “boom” en los años 90, hemos luchado por un turismo de calidad y no pensando solo en las ganancias, de pasar de cantidad a calidad es posible, pero pensamos que sin el cumplimiento de la ley de costas esto es imposible, ya que la naturaleza es el más bonito de los atractivos que un destino puede tener...o ¿solo vamos a pensar en el lujo y en el consumo en estos tiempos?

Un poco de conciencia con esta naturaleza.

Esperamos una temprana resolución del gobierno, porque recordemos que esta crisis ha aparecido por la masiva construcción, parece que la naturaleza nos hubiera castigado por no apreciarla y valorarla.

Sheila Olaiz Pérez

Sara Pizarro Yela



## BIBLIOGRAFÍA

[www.abusos-no.org](http://www.abusos-no.org)

[www.afectadosleydecostas.com](http://www.afectadosleydecostas.com)

[www.costamaritimas.com/comparaciones.htm](http://www.costamaritimas.com/comparaciones.htm)

[www.elcomerciodigital.com](http://www.elcomerciodigital.com)

[www.elmundo.es](http://www.elmundo.es)

[www.elpais.com](http://www.elpais.com)

[www.expansion.com](http://www.expansion.com)

[www.google.es](http://www.google.es) : \* Destrucción a toda costa

\* Informe de costas 2006

\* Informe sobre la situación del litoral valenciano

\* Insostenible modelo de desarrollo urbanístico de la costa

\**REPORTAJE: La destrucción del litoral - Costa norte. CANTABRIA*

[\\*Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.](#)

\*Plataforma Afectados Ley de Costas

\*Asociación Vecinos Litoral de Arenales del Sol

\*Ministerio de medio ambiente

[\\*Europa press](#)

*Ley de costas, a toda costa, cuatro tv*

[www.greenpeace.org](http://www.greenpeace.org)

[www.murcia.com](http://www.murcia.com)

[www.lasprovincias.es](http://www.lasprovincias.es)

[www.salervalencia.com](http://www.salervalencia.com)

**LIBROS:**

AA.VV.: *Ley de Costas y su reglamento*, s.f.

AA.VV.: *El Derecho del Mar*, s.f.

## ANEXO I: ESQUEMAS DE LOS TIPOS DE DESLINDES

**Cuadro 1**  
**Esquema general de clasificación de deslindes**

Deslindes	Clasificación según:	Tipos:	
	Los propietarios de las parcelas entre las que se realiza el deslinde	Particular	
		Administrativo u Oficial	
	La forma de practicar el deslinde, dependiendo de si se consigue acuerdo o no	Amistoso o Contractual	
		Judicial	Jurisdicción Voluntaria
			Juicio Contencioso

Fuente: Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias

**Cuadro 2**  
**Esquema general de clasificación de servidumbres**

Servidumbres	Clasificación según:	Tipos:	
	Constituida sobre personas o fundos (predios)	Personales	
		Prediales	Rústicas
			Urbanas
	Periodo de utilización	Continuas	
		Discontinuas	
	Están o no siempre a la vista	Aparentes	
		No Aparentes	
	Imposición al dueño del predio sirviente algún tipo de limitación	Positivas	
		Negativas	
	Establecidas por voluntad propia o por imperativo legal	Voluntarias	
		Legales	
		Forzosa	
		Pública	

Fuente: Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias

### Cuadro 3

#### Esquema general de deslindes administrativos u oficiales

Deslindes Administrativos u Oficiales	Materia:	Reguladas por:
	Términos municipales  (misma o diferentes comunidades autónomas)	Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local
		Ley 11/1999, de 21 de abril de modificación de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las bases de Régimen Local y otras medidas para el desarrollo del Gobierno Local, en materia de Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial y en materia de Aguas
	Aguas (terrestres o continentales)	Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. Texto refundido de la Ley de Aguas  Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la <a href="#">Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas</a>
	Costas	Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas  Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas
	Montes	Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes
	Vías Pecuarias	Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias

Fuente: Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias

### Cuadro 4 Tipos de Vías Pecuarias

Vías Pecuarias	Tipos	Anchura máxima
	Cañada	< 75 m.
	Cordel	< 37'5 m.
	Vereda	< 20 m.

Fuente: Ley 3/1995, de 21 de noviembre, de Vías Pecuarias; artículo 4

### Cuadro 5 Esquema general de servidumbres administrativas y legislación asociada

<b>Servidumbres Administrativas</b>	<b>Materia:</b>	<b>Reguladas por:</b>
	Aguas (terrestres o continentales)	Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. Texto refundido de la Ley de Aguas  Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas
	Costas	Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas  Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas  Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante
	Montes	Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes
	Vías Pecuarias	Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias
	Señales Geodésicas y Geofísicas	Ley 11/1975, de 12 de marzo, sobre Señales Geodésicas y Geofísicas  Real Decreto 2421/1978, de 2 junio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 11/1975, de 12 de marzo, sobre señales geodésicas y geofísicas
	Carreteras	Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras  Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras
	Ferrocarriles	Ley 39/2003, de 17 de noviembre del Sector Ferroviario  Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres
	Telecomunicaciones	Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones
	Eléctricas	Ley 54/1997, de 27 noviembre, del Sector Eléctrico
	Hidrocarburos	Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos
	Aeronáuticas	Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea  Decreto 584/1972, de 24 de febrero, sobre Servidumbres Aeronáuticas

Fuente: Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias

## Cuadro 6

### Esquema comparativo entre deslindes administrativos u oficiales

Deslindes Administrativos u Oficiales (líneas a deslindar)		
Tipo:	Objetivo:	Línea de separación:
Términos municipales	Determinar la línea límite entre los términos municipales	Líneas límite a partir de las actas y cuadernos de campo del IGN
Aguas (terrestres o continentales)	Separar el dominio público del privado ( <i>dominio público hidráulico</i> )	Línea en el margen del cauce donde llegan las máximas crecidas
Costas	Separar el dominio público del privado ( <i>dominio público marítimo-terrestre</i> )	Límite interior de la ribera del mar
Montes	Separar el dominio público del privado ( <i>dominio público forestal</i> )	Líneas inscritas en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública
Vías Pecuarias	Establecer las dimensiones de las vías pecuarias	Ejes y anchos de las mismas, a partir de referencias históricas en documentos y cartografía ya existente

Fuente: Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias

### Cuadro Esquema comparativo entre servidumbres administrativas

7

Aguas (terrestres o continentales)	Señales Geodésicas y Geofísicas	Costas	Carreteras	Ferrocarriles	Telecomunicaciones, Hidrocarburos y Eléctricas
<b>Servidumbre de uso público</b>	<b>Servidumbre de paso</b>	<b>Servidumbre de tránsito</b>	<b>Dominio público</b>	<b>Dominio público</b>	<b>Servidumbre de paso</b>
5 m. de anchura, para asegurar el paso público.  Está permitido: paso del personal de vigilancia del cauce, paso para actividades de pesca fluvial, paso para el salvamento de personas y bienes y varado y amarre de embarcaciones.	La imposición de servidumbre de señal, lleva consigo la obligación en los predios sirvientes de dar paso y permitir la realización de los trabajos necesarios para su establecimiento, conservación y utilización.	6 m. ampliable hasta 20 m. en casos de tránsito difícil (medición tierra adentro a partir del límite interior de la ribera). Finalidad de garantía de acceso público al mar.  Está permitido: paso público peatonal y paso de vehículos destinados a la vigilancia y el salvamento.	8 m. a cada lado del eje hasta la arista exterior de explanación, en el caso de autovías y autopistas.  5 m. a cada lado del eje hasta la arista exterior de explanación, en el resto de carreteras convencionales.  Con estas medidas se establecen unas condiciones mínimas de seguridad.	Terrenos ocupados por las líneas ferroviarias más 8 m. de terreno a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de explanación.  Se requiere autorización para realizar cualquier tipo de obra.	Se impone la servidumbre de paso para poder hacer pasar las conducciones a través de los diferentes predios intermedios.
Zona de policía	Servidumbre forzosa	Servidumbre de protección	Zona de servidumbre	Zona de protección	

100 m. a partir del cauce, para proteger el dominio público hidráulico, se limitan usos. No se permiten: alteraciones sustanciales del relieve natural, extracciones de áridos, construcciones (definitivas o provisionales), cualquier actividad que obstaculice la corriente o deteriore el dominio público.	La instalación de la señal y su conservación, exige el transporte de materiales de construcción y herramientas, en ocasiones una ocupación temporal de los predios intermedios.  También se podrán talar árboles o quitar obstáculos que impidan la visibilidad.	100 m. ampliable a otros 100 m. (medición tierra adentro desde el límite interior de la ribera).  No se permiten: edificación de viviendas, vertido de residuos sólidos, construcción o modificación de vías de transporte, tendidos aéreos de alta tensión	Dos franjas de terreno, delimitadas interiormente por el dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de explanación.  Será de 25 m. ó de 8 m. dependiendo el tipo de vía. En esta zona habrá limitación de usos.	Dos franjas de terreno a cada lado delimitada, interiormente, por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 m. de las aristas de explanación.  No se permitirán obras, ni usos que no sean compatibles con la seguridad ferroviaria.	
Otras servidumbres de aguas		Servidumbre de acceso público y gratuito al mar	Zona de afección	Límite de edificación	
- <i>Servidumbre de acueducto.</i>  - <i>Servidumbre de saca de agua y abrevadero.</i>  - <i>Servidumbre de estribo.</i>  - <i>Servidumbre de parada.</i>		Se extiende sobre terrenos colindantes al dominio público marítimo-terrestre.  Su longitud y anchura dependerá de la finalidad y naturaleza del acceso.	Dos franjas de terreno delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de explanación; 100 m. caso de autovías y autopistas y 50 m. en el resto de carreteras.	50 m. a ambos lados de las líneas ferroviarias, hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de construcción a excepción de las que resultaran imprescindibles para su conservación de las ya existentes.	

Fuente: Soriano Hernández, 2004[19]

### Cuadro 7

#### Esquema comparativo entres deslindes administrativos u oficiales

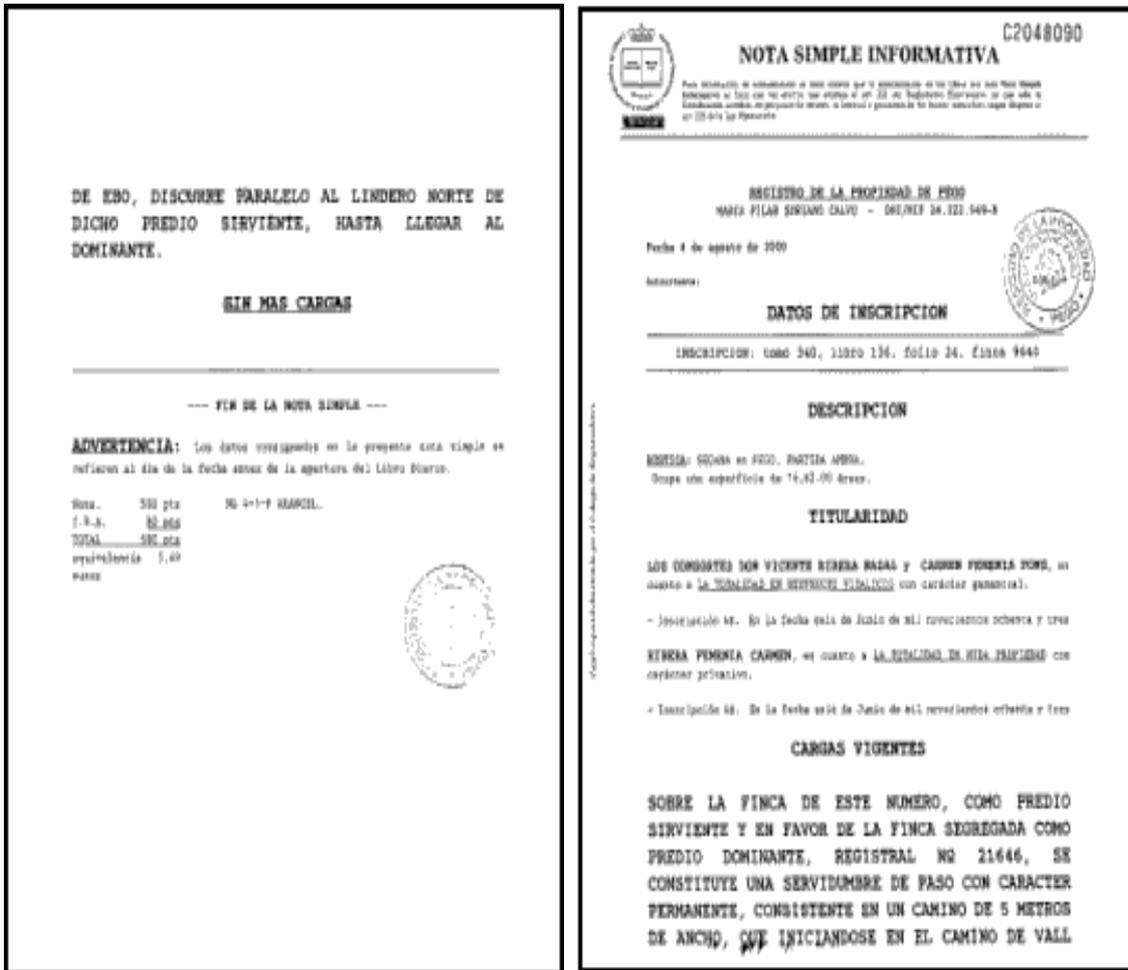
Deslindes Administrativos u Oficiales (líneas a deslindar)		
Tipo:	Objetivo:	Línea de separación:
Términos municipales	Determinar la línea límite entre los términos municipales	Líneas límite a partir de las actas y cuadernos de campo del IGN
Aguas (terrestres o continentales)	Separar el dominio público del privado ( <i>dominio público hidráulico</i> )	Línea en el margen del cauce donde llegan las máximas crecidas
Costas	Separar el dominio público del privado ( <i>dominio público marítimo-terrestre</i> )	Límite interior de la ribera del mar
Montes	Separar el dominio público del privado ( <i>dominio público forestal</i> )	Líneas inscritas en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública
Vías Pecuarias	Establecer las dimensiones de las vías pecuarias	Ejes y anchos de las mismas, a partir de referencias históricas en documentos y cartografía ya existente

Fuente: Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias

### ANEXO II:

#### Figura 1.

#### Ejemplo de Servidumbre de paso en un Documento Registral



Fuente: Registro de la Propiedad de Pego (Alicante)

Figura 2.

Ejemplo de cuaderno de campo; términos de Chiva y Cheste (Valencia), 1903





Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente  
Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar

Servicio Provincial de Costas de Alicante

Plaza de la Montañeta, 9  
03071 Alicante  
Teléfono: 96 521 46 66  
Fax: 96 514 39 89

FECHA

SU/REF.

NUESTRA/REF.

ASUNTO

**AUDIENCIA EN EL EXPEDIENTE DE DESLINDE DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE DEL TRAMO DE COSTA COMPRENDIDO ENTRE EL BARRANCO DEL REGATXO (EXCLUIDO) AL LÍMITE CON EL T.M. DE JAVEA, EN EL T.M. DE DENIA (ALICANTE)**

Al objeto de cumplimentar el trámite previsto en el artículo 84.1 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se le traslada el siguiente texto recibido con fecha 30 de enero de 2012 de los Servicios Centrales de la Dirección General Sostenibilidad de la Costa y del Mar:

"Examinado el expediente reseñado en el asunto, y a la vista de los cambios producidos en la delimitación provisional, ese Servicio de Costas deberá proceder a cumplimentar el trámite previsto en el artículo 84.1 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como a abrir un nuevo período de información pública y oficial, a los efectos previstos en el artículo 25 del Reglamento de Costas.

En el trámite de información oficial se deberá solicitar, expresamente, tanto al Ayuntamiento como a la Comunidad Autónoma, que complete los informes municipales de febrero y mayo de 2010, sobre el planeamiento vigente a la entrada en vigor de la Ley de Costas, en lo relativo a las áreas supuestamente consolidadas entre los vértices aproximados M-164 a M-182 y M-189 a M-204, aportando el estudio de consolidación por la edificación para esas zonas, ya que, de la documentación presentada hasta el momento, no se deduciría que se dan las circunstancias previstas en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas para la reducción de la servidumbre.

Una vez cumplimentados dichos trámites, y transcurrido el plazo otorgado, deberán remitirse a este Centro Directivo, junto con la documentación que acredite la práctica de estas actuaciones, las alegaciones presentadas y los informes emitidos, o en su caso, certificación de que no se han producido".

Se concede un plazo de QUINCE días para que dentro del mismo pueda examinar el expediente de referencia y presentar, también dentro de este mismo plazo, los escritos, documentos y pruebas que estime conveniente.

El expediente se hallará en la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre, de esta Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar (Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, Plaza de San Juan de la Cruz, s/n). Una copia del expediente podrá ser examinada en el Servicio Periférico de Costas de este Ministerio en Alicante.

Lo que se comunica por si desea hacer uso de este trámite de vista o audiencia que se le concede.

La Jefe del Servicio Provincial de Costas de Alicante  
P.O: El Jefe de Sección Técnica de Gestión del Dominio  
Público Marítimo-Terrestre.



Fdo. José María Hernández García

Fuente: [playasnortedenia.wordpress.com](http://playasnortedenia.wordpress.com)

### ANEXO III

Desde la Subdelegación del Gobierno consideran que los establecimientos se deben adaptar a la ley mientras que desde el Ayuntamiento aseveran que es la normativa la que debe acomodarse a Castellón.

**COSTAS DECIDE ESTA SEMANA SI CONCEDE LAS LICENCIAS**

# Los chiringuitos reducirán su tamaño para legalizarse

Desde la Subdelegación del Gobierno consideran que los establecimientos se deben adaptar a la ley mientras que desde el Ayuntamiento aseveran que es la normativa la que debe acomodarse a Castellón

A. L. BERNARÉ  
 foto: Bernabé López 02

El Ayuntamiento defiende a los chiringuitos del Gurrugú frente a la Ley de Costas y la Subdelegación del Gobierno recuerda que se tiene que cumplir la normativa y que todos los establecimientos deberán reducir su tamaño para adaptarse a la ley. La cuestión es cómo hacer compatibles, con la ley en la mano, la protección ambiental, la actividad turística y los hábitos de ocio. Las soluciones se ven con perspectiva diferente en el Palacio Municipal y en la sede del Gobierno en María Agustina. De momento, Costas dictaminará esta semana si concede o no las licencias, ya que los empresarios ganaron en 2007 una concesión por dos años.



Uno de los chiringuitos que abre cada año en la playa del Gurrugú de Castellón.

## ¿QUÉ DICE LA LEY DE COSTAS?

### Una normativa con más de 21 años en vigor

La Ley de Costas lleva vigente cerca de 21 años. Fue aprobada el 28 de julio de 1988. Los chiringuitos, según la ley en la mano, invaden las zonas públicas habilitadas paraocio ciudadano. La normativa siempre ha prohibido estas instalaciones pero tanto el Gobierno como los ayuntamientos han estado haciendo la vista gorda.

### El artículo 32.1.

Dice que se podrá permitir la ocupación para algunas actividades que por su naturaleza no pueden tener otra ubicación.

### El artículo 33.3.

Estipula que las edificaciones se ubicarán, preferentemente, fuera de la playa, y con las dimensiones y distancias que el reglamento determine.

## BENICÀSSIM, BURRIANA Y MONCOFA YA HAN REUBICADO LAS INSTALACIONES

El subdelegado del Gobierno, Antonio Lorenzo, manifestó que lo que quiere el Gobierno es que se cumpla la normativa. "Se va a ir trabajando para que poco a poco las instalaciones que no cumplen la ley abandonen la playa". En municipios como Benicàssim, Moncofa y Burriana, los ayuntamientos ya han movido ficha y han

reubicado sus instalaciones. "El objetivo es encontrar la mejor solución y que a su vez respete el compromiso con los empresarios", dijo Lorenzo, y añadió que "tal cual están ahora no cumplen la ley. Se va a intentar encontrar soluciones dentro de la normativa. Los empresarios deben readaptar las instalaciones".



"No entiendo por qué hay que hacer una aplicación tan estricta de la ley"

JAVIER MOLINER  
 Vicealcalde de Castellón

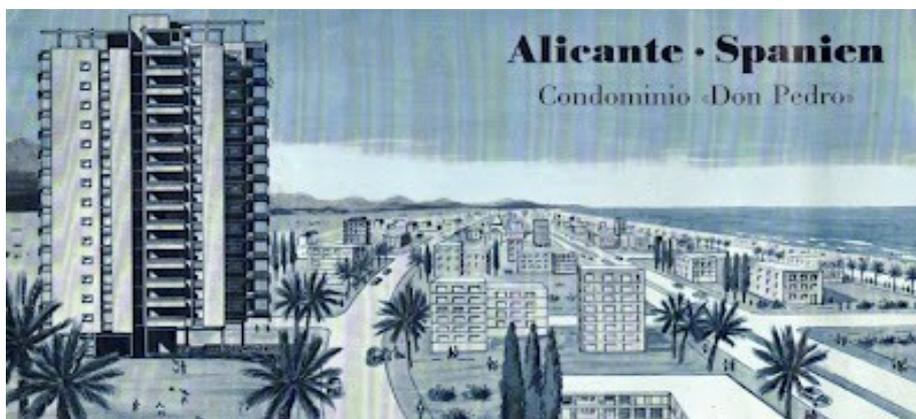
### PARA EL AYUNTAMIENTO LOS ESTABLECIMIENTOS SON UN ELEMENTO DIFERENCIADOR

La visión del vicealcalde está de defender estas instalaciones. De hecho, en el próximo pleno el PP solicitará al Ministerio que entienda que los chiringuitos en Castellón son singulares. Considera que "hay que adaptar la ley" a Castellón.

Què! – 28/04/09

## ANEXO IV: BOOM TURISTICO DE LOS AÑOS 60 Y 70 (ALICANTE)

En los años 60 solo había un sitio legal donde edificar: la Playa de San Juan entre el mar y la avda. Naciones y entre la hoy Avda. Cataluña y la avda. de los Países Escandinavos. Lo demás no tenía normativa aprobada y todo lo que se edificó era ilegal.

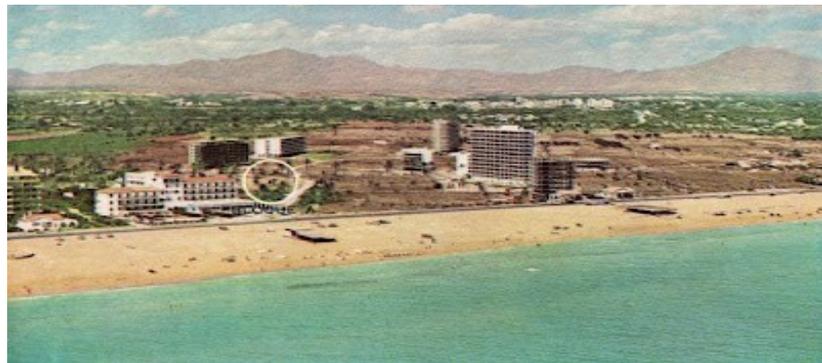




Apartamentos Maralic: se construyeron 3 bloques por el km de la A-190, la carretera de la costa de Alicante a Campello.



Edificio Concorde: situado en la misma Playa de San Juan.



La inauguración del Aeropuerto hizo más accesible a la ciudad, así que fué tomando fuerza la segunda residencia. Los edificios y urbanizaciones fueron cada vez más grandes, con más viviendas y más servicios. De esta época son las grandes urbanizaciones, porque al no haber limitación de alturas, el espacio liberado para dedicar a jardines, piscinas, etc.....

.....

.....

.....

.....

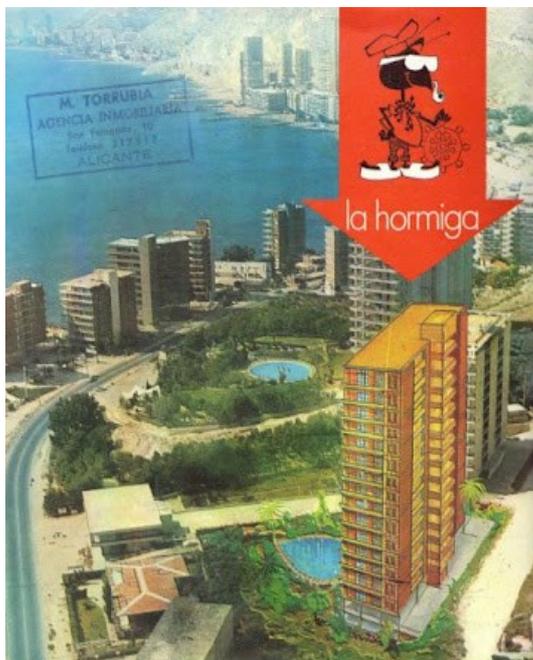
.....



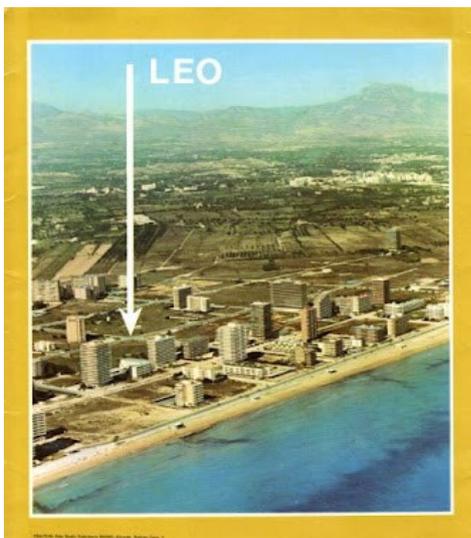




Edificio Aloha: primera línea de la Albufereta.



Parque La Chicharra: sin duda el mejor jardín privado de la Albufereta. Cerca de ella, crecieron La Hormiga y El Grillo.



Edificio Leo: ocupó casi la totalidad de una manzana de la Playa de San Juan, en una parcela bastante irregular.



El ritmo de edificación fue imparable y, sobre todo en dos grandes vías de comunicación, que iniciaron su andadura en los años 70.

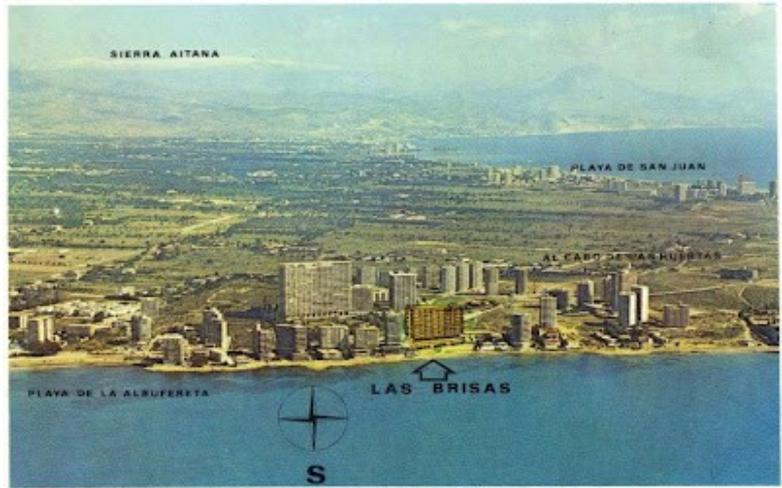
La primera fue la inauguración en el verano de 1976, del primer tramo de la Autopista del Mediterráneo, desde San Juan hasta Altea.

La segunda y más localizada en la ciudad de Alicante, fue el comienzo de la conexión entre Juan Bautista Lafora , con la Playa de San Juan, a través de una carretera de alta capacidad, como alternativa de la A-190.

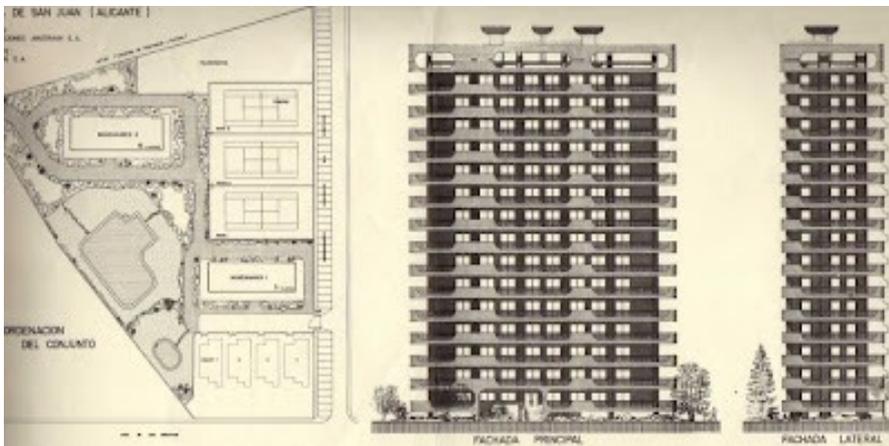
Los tramos en que se hizo fueron varios: la avda de Villajoyosa por la Cantera , desde La Isleta hasta la actual Iglesia de Santiago de la Albufereta, desde aquí hasta la Urbanización la Rotonda y el resto hasta la Plaza de La Coruña.



Azorín: comienzo de una saga de edificaciones , cuyos nombres eran todos de personajes célebres alicantinos.



Bahía de Los Pinos: Enorme bloque de lujosos y espaciosos pisos, en la playa de la Almadraba, que tuvo el dudoso honor de hacer que en el siguiente Plan General, se limitase la longitud de las edificaciones para no dar la sensación de efecto pantalla.



Las Brisas: Primera línea de la Albufereta.



Cooperativa Armajal: Nunca mejor nombrado un edificio ya que como todo ese trozo de Playa, está sobre terrenos inundables.

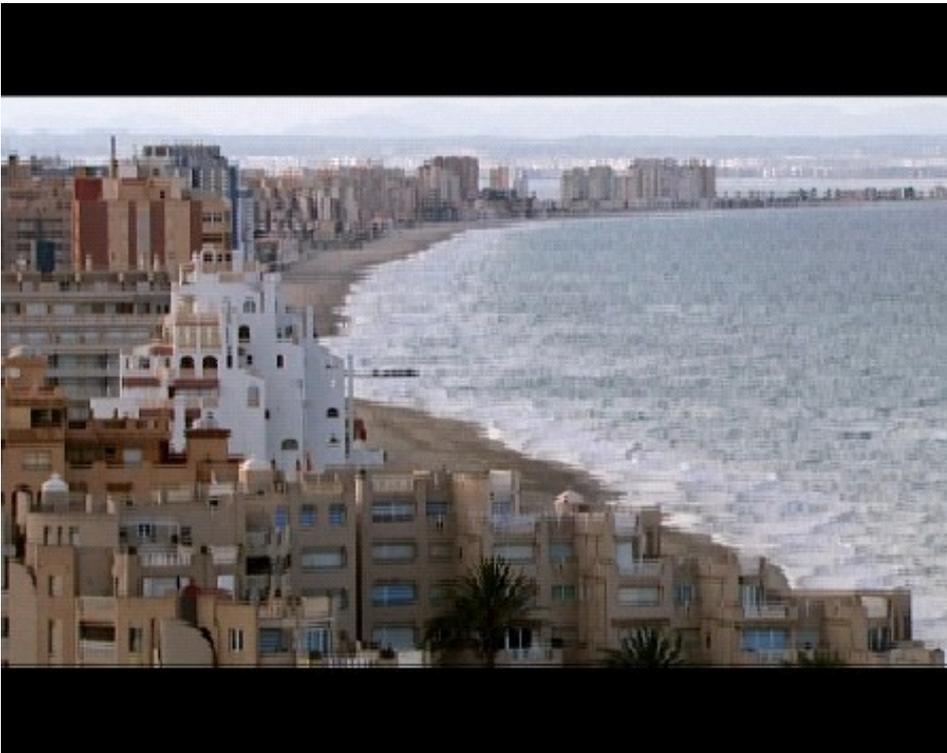
Entreplayas: Dió nombre a la zona entre la Albufereta y Playa de San Juan

Torres Blancas: al comienzo de la Avda de Niza, tiene la particularidad de tener las barandillas de las terrazas de metacrilato.

Complejo Manzanares: Evidentemente dedicado a los forofos del Atlético de Madrid. Años después en una parcela cercana, se edificaría el Complejo Chamartín.

## ANEXO V : EL AYER Y EL HOY

### MAR MENOR

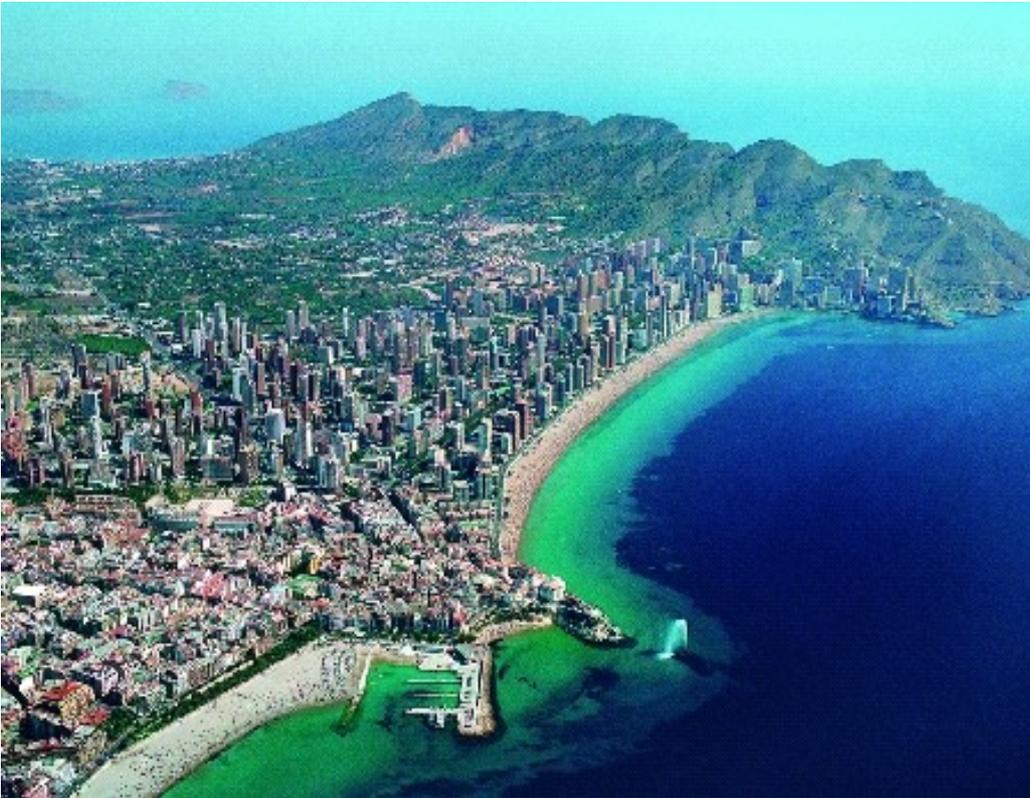
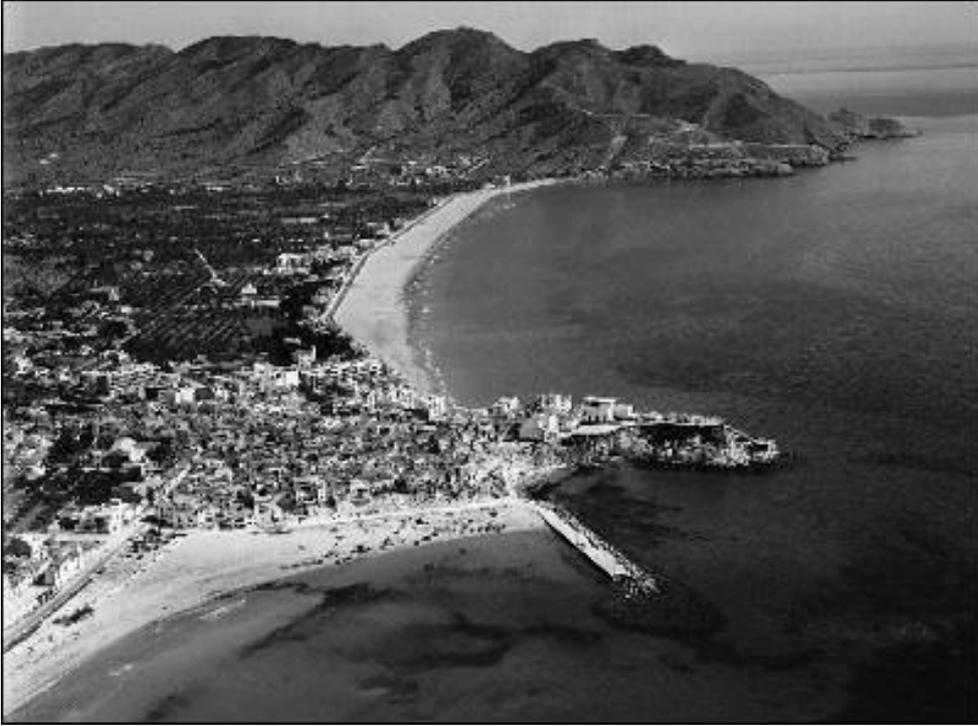


### TENERIFE



## BENIDORM

Benidorm en el año 1959. Abajo, la ciudad hoy. PAISAJES ESPAÑOLES



Fuente: publico.es

