tinsa research

Extended papers

Ley de Costas y Ordenación del Litoral

1er Trimestre 2015

España es un país en el que el mercado de segunda residencia tiene un peso relevante. Gran parte de la compra de viviendas por parte de extranjeros se ubica en primera línea de playa, de ahí que las sanciones por infracción urbanística que afectan a las viviendas de costa hayan tenido una enorme repercusión fuera de nuestras fronteras.

Una correcta valoración de un bien inmueble situado en el litoral exige conocer si está afectado por la Ley de Costas y si cumple con la normativa establecida. El pasado 11 de octubre se publicó en el BOE el Real Decreto 876/2014 que aprueba el Reglamento General de Costas. A este paquete normativo se suman las competencias en materia de ordenación territorial ejercidas por las Comunidades Autónomas. Este documento pretende ser una hoja de ruta para conocer la normativa que afecta a nuestras costas, así como de las competencias estatales, autonómicas y municipales.

CERTIFY tinsa

taxo Valoración

Ley de Costas y Ordenación del Litoral

Índice

1. Dominio público marítimo-terrestre ..... Pag 2
2. Zonas de servidumbres legales ..... Pag 3
3. Competencias y regulación ..... Pag 5
4. Competencias atribuidas a la Administración General del Estado ..... Pag 5
5. Competencias atribuidas a las Comunidades Autónomas ..... Pag 7
6. Competencias municipales ..... Pag 7
7. Anexo: Ordenación del litoral
Galicia ..... Pag 8
Principado de Asturias ..... Pag 9
Cantabria ..... Pag 10
País Vasco ..... Pag 11
Cataluña ..... Pag 13
Comunidad Valenciana ..... Pag 15
Región de Murcia ..... Pag 16
Andalucía ..... Pag 17
Islas Baleares ..... Pag 18
Islas Canarias ..... Pag 19

2015© Tinsa Tasaciones Inmobiliarias S.A.U

Este documento es propiedad de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias S.A.U. La información que contiene se ofrece gratuitamente a disposición de los usuarios a título únicamente informativo, sin fines de asesoramiento comercial, legal o de inversión. Tinsa Tasaciones Inmobiliarias S.A.U. no se hace responsable de las decisiones tomadas en base a dicha información ni, en su caso, de las inexactitudes, omisiones o errores que puedan contenerse en el documento. El texto se ha elaborado a partir de fuentes legales de uso público. Se autoriza la reproducción total o parcial del documento para uso no comercial, citando siempre la autoría de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias S.A.U

Ley de Costas y Ordenación del Litoral

Introducción

En la valoración de un bien inmueble es determinante su situación urbanística y legal. Generalmente, el solicitante de una tasación (persona física o jurídica) espera obtener el valor de mercado de éste como referencia para una posible transacción.

A menudo desconoce que el informe incluye además comprobaciones adicionales relevantes, entre otras la conformidad con el planeamiento urbanístico vigente (u otra(s) normativa(s) de aplicación), o si está registrado y catastrado verazmente.

En este sentido, no es poca la sorpresa cuando un informe revela que el inmueble valorado se encuentra fuera de ordenación urbanística, que parte de la superficie existente no puede ser considerada en la valoración por su situación legal, que el inmueble no es válido como cobertura de un crédito hipotecario, que la vivienda precisa de descalificación para poder ser vendida a precio de mercado, que el inmueble no puede destinarse a uso residencial, etc.

En el caso concreto de bienes inmuebles situados en nuestro litoral, su posible afección por la Ley de Costas es fundamental a la hora de la determinación del valor, y una comprobación básica ineludible para todo tasador.

Hay que señalar además que gran parte de la compra de inmuebles por parte de extranjeros en nuestro país se realiza en la costa, muchos de ellos en primera línea de playa.

Cuando un inmueble adquirido por un comprador no doméstico ha estado sujeto a una sanción por infracción urbanística o se ha visto afectado en aplicación de la Ley de Costas, la repercusión desfavorable en medios internacionales ha sido importante, y ha generado alarma entre los clientes extranjeros.

El conocimiento de la normativa estatal, autonómica y municipal vigente, y de su aplicación específica a cada caso, determina la calidad de nuestro trabajo.

En relación a este tema el pasado 11 de octubre se publicó en el BOE el **Real Decreto 876/2014**, de 10 de octubre, por el que se aprueba el **Reglamento General de Costas**, instrumento para **ejecución y desarrollo** de la **Ley 22/1988**, de 28 de julio, **de Costas**, y de la **Ley 2/2013**, de 29 de mayo, **de protección y uso sostenible del litoral**, y de modificación de la Ley de Costas, referencia para la **ordenación del Dominio Público Marítimo Terrestre** (en adelante DPMT).

La entrada en vigor del mismo fue el 12 de octubre y deroga el Reglamento aprobado por RD 1471/1989, de 1 de diciembre.

Por otra parte, más allá del ámbito estricto que corresponde al Dominio Público Marítimo Terrestre, las Comunidades Autónomas han procedido a la **ordenación del litoral** mediante la aprobación de instrumentos como planes o directrices, ejerciendo sus competencias en materia de ordenación territorial.

Aprovechando la aprobación de este importante instrumento, en Tinsa se ha elaborado el presente informe analizando el complejo reparto competencial y las diferencias en la ordenación y gestión del litoral en cada una de las Comunidades Autónomas.

Este informe pretende ofrecer una **visión global** sobre el tema. El estudio en profundidad de cada caso y momento concreto debe realizarse sobre la totalidad de los textos normativos aplicables.

El documento consta además de un anexo donde se resume la normativa más importante de cada Comunidad Autónoma afectada.

1. El dominio público marítimo-terrestre

La Constitución Española atribuye al Estado en exclusiva las competencias sobre los **bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal.**

Estos bienes son: el mar territorial, las aguas interiores, los recursos naturales (todos ellos con regulación específica), y **la ribera del mar y de las rías**, que incluye la **zona marítimo- terrestre** y las **playas,** (regulados por la Ley de Costas).

Con la modificación de la Ley se establece como **obligatoria la inscripción de estos bienes** (da un plazo al Estado de dos años a partir del 31 de mayo de 2013).

El concepto de dominio público marítimo-terrestre es importante porque **marca el límite a partir del cual se miden las servidumbres legales**.

La **zona marítimo-terrestre** es la franja comprendida entre la línea de bajamar, y el límite hasta donde alcancen las olas en los mayores temporales conocidos (o cuando lo supere, el de la línea de pleamar máxima). La determinación de este límite se concreta en el Reglamento como aquel alcanzado por las olas al menos en cinco ocasiones en un periodo de cinco años (medición registrada mediante boyas o satélites).

En esta zona la Ley garantiza el **uso público** (acorde con la naturaleza del mar y su ribera) y establece las condiciones para otros usos y ocupaciones que no pueden tener otra ubicación.

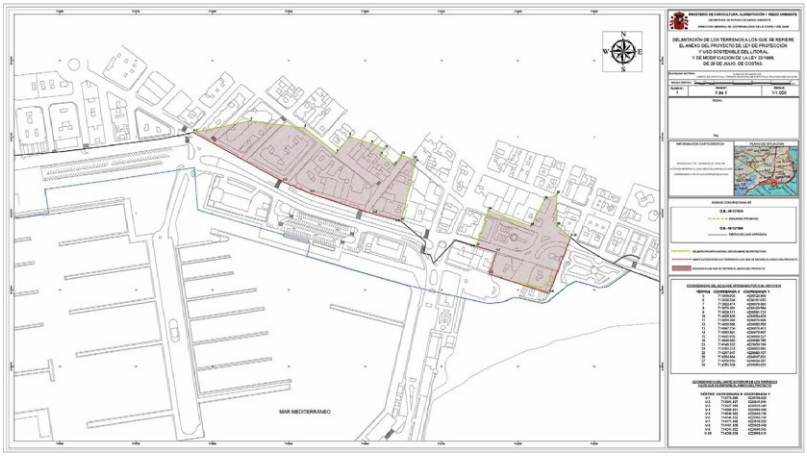
Se extiende también por las márgenes de los ríos hasta donde se haga sensible el efecto de las mareas, (marismas, albuferas, marjales, esteros etc.). Incluye los acantilados, los islotes que no sean de propiedad privada, los terrenos ganados al mar por causas naturales o artificiales o los terrenos que fueron delimitados en algún momento y han perdido sus primitivas características naturales.

Los **terrenos inundados artificialmente no pasan a ser dominio público**, (salvo que antes de la inundación lo fueran), excepto en el caso que sean **navegables**.

Otra de las modificaciones de la Ley a tener en cuenta, es la **exclusión** del dominio público marítimo-terrestre de los terrenos de determinados núcleos de población cuya delimitación y extensión en cada caso se incluye en una planimetría en el anexo de la Ley 2/2013, que es importante consultar en su caso.

Los núcleos afectados son:

- Serra Grossa, Alicante (Alicante).
- Puerto de Santa Pola, Santa Pola (Alicante).
- Poblado Marítimo de Xilxes, Xilxes (Castellón).
- Empuriabrava, Castelló d´Empuries (Girona).
- Platja d´Aro, Castell Platja d´Aro (Girona).
- Ría Punta Umbría, Punta Umbría (Huelva).
- Caño del Cepo, Isla Cristina (Huelva).
- Casco urbano, Isla Cristina (Huelva).
- Pedregalejo, Málaga (Málaga).
- El Palo, Málaga (Málaga).
- Moaña, Moaña (Pontevedra).
- Oliva, Oliva (Valencia).



Fuente: Anexo Ley 2/2013

En cuanto a las **playas** las define como zonas de depósito de materiales sueltos, tales como arenas, gravas y guijarros, incluyendo escarpes, bermas y dunas, hasta el límite necesario para garantizar la estabilidad de la playa y la defensa de la costa, para lo cual en el Reglamento se diferencian los distintos tipos de dunas (en desarrollo / en desplazamiento / primaria / secundaria / estabilizada / relicta) y se indican aquellas que se consideran necesarias para garantizar dicha estabilidad (artículos 3 y 4).

Con la modificación de la Ley, se distinguen los **tramos de playa urbanos** (contiguos a suelos urbanizados), de los **naturales** (contiguos a espacios protegidos o suelo rural), desarrollándose dicha diferenciación legal y concretando el régimen de ocupación y de uso en el Reglamento recién aprobado.

Para su delimitación por parte de la Administración competente, en el Reglamento se establece un plazo de **1 año** desde su entrada en vigor el12 de octubre de 2014.

2. Las zonas de servidumbres legales

La **servidumbre** es una limitación legal que se impone sobre un derecho de propiedad por razón de interés general.

Las zonas de servidumbre, recaen sobre **terrenos de propiedad privada que lindan con el dominio público marítimo-terrestre**, y donde el derecho de propiedad está sujeto a limitaciones reguladas en la Ley de Costas, (regulación mínima y complementaria de las que dicten las Comunidades Autónomas).

- **Zona de servidumbre de protección**:

  Zona de **100 metros** medidos tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar. Podrá ser ampliada por la Administración del Estado, de acuerdo con la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, hasta un máximo de **otros 100 metros**.

  Se puede reducir el ancho de esta servidumbre de 100 a **20 metros**, de forma excepcional en los márgenes de los ríos hasta donde sean sensibles las mareas, (para evitar que en los tramos alejados de la desembocadura se genere, una servidumbre de 100 metros por defecto) y para los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley.

  Entre los **usos expresamente prohibidos** en esta franja, hay que destacar el residencial bajo cualquier modalidad, es decir, no se permite la construcción de viviendas, apartamentos u hoteles cualquiera que sea su régimen de explotación.

  Como **usos permitidos** figuran las instalaciones deportivas descubiertas, plantaciones, equipamiento y servicios para el uso de la costa, y otros usos o actividades que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación. Estos usos estarán sujetos a **autorización** de la Administración del Estado.

  Los titulares de las obras e instalaciones que tras la revisión del deslinde (ver apartado 4.1) se incorporen a la zona de servidumbre de protección se les permite, la realización de **obras** de reparación, mejora, modernización y consolidación (se definen en la disposición transitoria 14ª.2 del Reglamento), **siempre que no impliquen un aumento de volumen, altura, ni superficie**, sustituyendo la autorización autonómica por la **declaración responsable** (deben cumplir con los requisitos de **eficiencia energética** que establece el Reglamento de mejora de dos letras o letra B y **ahorro de agua**) con carácter previo a la autorización urbanística que proceda.

Ley de Costas y Ordenación del Litoral

- **Zona de servidumbre de tránsito:**

  Es una franja de **6 metros ampliable a un máximo de 20 metros** (en lugares de tránsito difícil o peligroso), situada a continuación de la ribera del mar y que por tanto queda integrada en la zona de servidumbre de protección. Esta zona debe quedar permanentemente libre al acceso y al tránsito peatonal. Podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

  Los titulares de las obras e instalaciones que tras la revisión del deslinde afecten a la zona de servidumbre de tránsito se les permite, la realización de **obras** de reparación, mejora, modernización y consolidación, **siempre que no impliquen un aumento de volumen, altura, ni superficie**, pero requerirá que con carácter previo, la Administración del Estado emita un informe favorable en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada.

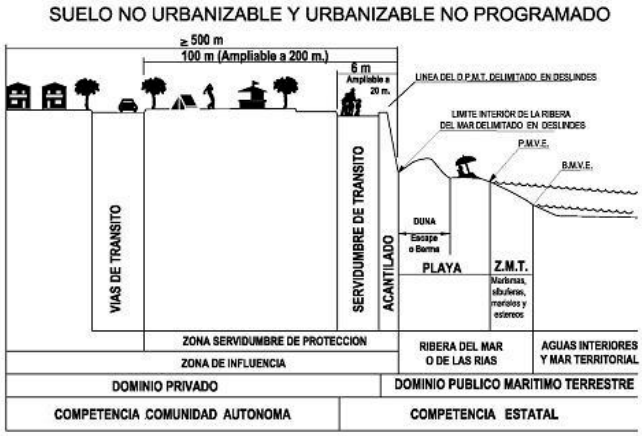
- **Zona de servidumbre de acceso al mar:**

  La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá sobre los terrenos colindantes al dominio público marítimo-terrestre. La ordenación territorial y urbanística del litoral establecerá la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos fuera del dominio público marítimo-terrestre.

  En las zonas urbanas y urbanizables, los accesos de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros.

- **Zona de influencia:**

  Zona con anchura a determinar por la ordenación territorial y urbanística pero como **mínimo de 500 metros** a partir del límite interior de la ribera del mar, en la que se establecen condiciones mínimas para la protección del DPMT, que deberán ser respetadas por la planificación territorial y urbanística.



Fuente: Página web de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia

3. Competencias y regulación

Corresponde a la **Administración del Estado** la gestión del DPMT, de la Servidumbre de Tránsito y Servidumbre de Acceso al Mar, si bien se superponen con las competencias de las Comunidades Autónomas en materia de Ordenación del Litoral y vertidos al mar y las municipales en cuanto al mantenimiento de playas y lugares públicos de baño.

Corresponde a las **Comunidades Autónomas** la gestión de la zona de Servidumbre de Protección, si bien se superponen con las competencias municipales en materia urbanística.

4. Competencias atribuidas a la Administración General del Estado

Se enumeran a continuación las principales:

4.1 **Deslinde** de los bienes de dominio público marítimo-terrestre, así como su afectación y desafectación y la adquisición y expropiación de terrenos para su incorporación a dicho dominio.

El deslinde es la determinación exacta de dichos bienes, **estableciendo el límite interior que los separa de la propiedad privada** en cada tramo de costa. Su realización corresponde al Ministerio de Agricultura que deberá publicarlas en la sede electrónica del mismo. Cuando el límite interior no coincida con el de la ribera del mar, se fijarán ambas líneas en el plano, pero el **amojonamiento** sólo reflejará el límite interior del dominio público.

El Reglamento incluye novedades en la tramitación de los procedimientos de deslinde, con el fin que sea obligatorio el registro, mediante la **anotación marginal en la inscripción de todas las fincas** que puedan resultar afectadas, y se regula la intervención del Registro de la Propiedad y el Catastro en los mismos.

Con la reforma de la Ley, se establece para el Estado, la **revisión de los deslindes** ejecutados que se vieran afectados por la misma, e incluye el régimen aplicable (artículo 13 bis).

Los titulares de los terrenos que tras la revisión del deslinde se incorporen al DPMT, pasarán a ser titulares de un **derecho de ocupación y aprovechamiento** (salvo que renuncien), a cuyo efecto la Administración otorgará de oficio la concesión por **75 años,** sin obligación de abonar canon.

Se incorporan los efectos del cambio climático en la legislación, ya que prevé la posibilidad de **declarar en regresión ciertos tramos de costa,** el Reglamento los concreta como aquellos terrenos en los que se verifique un retroceso de la línea de orilla (línea de corte del plano de pleamar con el terreno) superior a 5 metros/año, en cada uno de los últimos 5 años. En estos terrenos no podrá otorgarse ningún nuevo título de ocupación del DPMT. La declaración de regresión grave se hará por orden ministerial.

La Ley 2/2013 incluye con carácter excepcional el **deslinde de la isla de Formentera** y fija un plazo de dos años al Estado para practicarlo, desde el 31 de mayo de 2013.

4.2 La **gestión del dominio público marítimo-terrestre.** Otorgamiento de **adscripciones**, **concesiones** y **autorizaciones** para su ocupación y aprovechamiento, declaración de zonas de **reserva**, concesiones de obras fijas en el mar e instalaciones marítimas menores como embarcaderos y otras.

- **Reservas**: el Estado podrá reservarse la utilización total o parcial del DPMT (por acuerdo del Consejo de Ministros), llevará implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación, a efectos expropiatorios de los derechos preexistentes.
- **Adscripciones**: el Estado, puede ceder a las CCAA, el uso y la gestión de tramos o pertenencias de la costa para que ejerzan sus competencias en materia de **puertos y vías de transporte**. No devenga canon a favor de la Administración del Estado.

  Las concesiones o autorizaciones que las CCAA otorguen en el DPMT adscrito sí devengarán el correspondiente canon a favor de la Administración del Estado, sin perjuicio de los que sean exigibles por aquellas.

  El **plazo de las concesiones que se otorguen sobre bienes adscritos**, incluidas las prórrogas, **no podrá ser superior a 35 años** (existe un régimen excepcional hasta un máximo de 52 años).

  Procede la reversión de los bienes a la Administración del Estado si no son utilizados para los fines que se adscriben, o si son necesarios para la actividad económica o el interés general.
- **Régimen concesional**: toda ocupación de los bienes de DPMT estatal con obras o instalaciones no desmontables, estará sujeta a **previa concesión** otorgada por la Administración del Estado.

  Las concesiones serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

  Con la modificación de la Ley el **plazo máximo de duración de las concesiones pasa a ser de 75 años** (anteriormente 30 años), y permite su **transmisión mortis causa** (se amplía de 1 a 4 los años para comunicar a la Administración la voluntad de subrogación) **e inter vivos** (previo reconocimiento administrativo de que el adquiriente cumple las condiciones establecidas en el título).

El Reglamento **regula tres supuestos distintos con máximos de 75, 50 y 30 años**:

- Para usos destinados a actuaciones ambientales: 75 años.
- Para usos que desempeñan una función o presten un servicio que requiera la ocupación del DPMT: 50 años.
- Para usos que presten un servicio público o al público que por la configuración física no puedan ubicarse en los terrenos colindantes con dicho dominio: 30 años.

Supuestos de prórroga:

1. El Reglamento **desarrolla con detalle** el régimen de la **prórroga extraordinaria** de las concesiones otorgadas al amparo de normativa anterior a la entrada en vigor de la Ley 2/2013 (31 de mayo de 2013), fijando en el caso de las concesiones ordinarias, el plazo máximo de duración de la prórroga en función de los usos, que en ningún caso podrá exceder de los 75 años.

La fijación del plazo máximo de las prórrogas y su graduación se regulan en los Art. 174 y 175 del Reglamento. Para **determinados usos e instalaciones industriales** incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación (LIPPC), su otorgamiento requiere un **informe del órgano ambiental autonómico** correspondiente.

2. Concesionarios de espacios de la zona marítimo-terrestre, playa y mar territorial que hubieran sido declarados de propiedad particular por sentencia firme anterior a la entrada en vigor de la Ley de Costas (29 de julio de 1988) y a quienes se les reconoció una concesión de 30 años prorrogable por otros 30, pueden extender su derecho de ocupación hasta un plazo máximo de 135 años (60+75), si se solicita antes de que se extinga la anterior concesión.

3. Los titulares de terrenos inscritos en el Registro y amparados por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria que se declaren de DPMT tras la práctica de un deslinde, se les atribuye un derecho de ocupación y aprovechamiento del DPMT por 30 años, plazo que es prorrogable por 75 años más.

Supuestos excluidos de la prórroga:

1. Concesiones para ocupaciones y actividades en la zona de servicio de los puertos.

2. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas (29 de julio de 1988) sin la autorización o concesión exigible serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.

3. Las obras e instalaciones legalizadas (por razones de interés público) que ocupen terrenos de DPMT serán demolidas al extinguirse la concesión.

- **Autorizaciones**: estarán sujetas a previa autorización administrativa las actividades en las que concurran circunstancias especiales de intensidad, peligrosidad o rentabilidad, y asimismo, la ocupación del DPMT con instalaciones desmontables o con bienes muebles (las condiciones en cada caso se concretan en el Art. 110 del Reglamento). El plazo de duración no podrá exceder a **4 años** (anteriormente a la modificación de la Ley 1 año).
- **Canon de ocupación o aprovechamiento del dominio público**: la modificación de la Ley de Costas incluye la regulación del mismo en el Art. 84, y el Reglamento en los Art. 181 – 184.

4.3 Tutela y policía del dominio público marítimo-terrestre y de sus servidumbres (no excluye la competencia de las CCAA en las zonas de servidumbre de protección y de tránsito).

4.4 El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones de los yacimientos de áridos y, en su caso, la expropiación de los mismos.

4.5 La aprobación de las normas para la protección de determinados tramos de costa (se someterán a informe de la Comunidad Autónoma y de los Ayuntamientos a cuyo territorio afecten).

4.6 Las obras y actuaciones de interés general o las que afecten a más de una Comunidad Autónoma.

4.7 Emitir informe **limitado a los aspectos relacionados con la gestión y protección del dominio público marítimo-terrestre**, en los proyectos de construcción de nuevos puertos y vías de transporte competencia de las Comunidades Autónomas, ampliación de los existentes o de su zona de servicio y modificación de su configuración exterior.

REGULACIÓN ESTATAL

- Constitución Española.
- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (parcialmente derogada).
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio.
- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. (Deroga el Reglamento aprobado por RD 1471/1989, de 1 de diciembre).

5. Competencias atribuidas a las Comunidades Autónomas

Las CCAA ejercen las competencias en materia de ordenación territorial y urbanismo atribuidas en virtud de sus Estatutos de Autonomía.

Todas las Comunidades costeras competentes para la ordenación territorial lo son también para la del **litoral**, entendiendo por éste el **espacio físico que incluye al menos las zonas de protección e influencia**. Tienen además las competencias en **puertos deportivos**.

REGULACIÓN AUTONÓMICA

- Plan de Ordenación del Litoral de Galicia (POL) (2011).
- Plan Territorial Especial de Ordenación del Litoral de Asturias (POLA) (2005).
- Plan de Ordenación del Litoral de Cantabria (POL) (2004).
- Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral del País Vasco (PTSL) (2007).
- Plan Director Urbanístico del sistema costero de Cataluña (PDUSC-1 y PDUSC-2) (2005/2006).
- Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (Título VI El Litoral) (2011).
- Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia (2004).
- DL 5/2012 de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del Litoral de Andalucía, modificado por DL 15/2014.
- Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares (1994).
- Directrices de Ordenación General de Canarias (Directriz 57. Ordenación del Litoral) (2003).

Se incluye como **anexo** un breve resumen de la regulación vigente en cada una de las Comunidades Autónomas costeras.

6. Competencias municipales

Tanto los puertos como la zona marítimo-terrestre forman parte del término municipal en el que se encuentran y por lo tanto no pueden quedar exentos de la competencia municipal que puede abarcar:

- Informar los deslindes del dominio público marítimo-terrestre (vinculante).
- Informar las solicitudes de reservas, adscripciones, autorizaciones y concesiones para la ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre (vinculante).
- Explotar los servicios de temporada que puedan establecerse en las playas.
- Mantener las playas y lugares públicos de baño en las debidas condiciones de limpieza, higiene y salubridad.

Anexo: Ordenación del Litoral

GALICIA

- **Plan de Ordenación del Litoral de Galicia** (POL).

  Aprobación definitiva por Decreto 20/2011 de 10 de febrero de 2011.

  1. OBJETIVO: establecer los criterios, principios y normas generales para una ordenación territorial de la zona litoral basada en criterios de perdurabilidad y sostenibilidad, así como la normativa necesaria para garantizar la conservación, protección y valorización de las zonas costeras.
  2. TIPO DE INSTRUMENTO: Plan de Ordenación de carácter sectorial (urbanístico fundamentalmente); no regula directamente el medio urbano o las poblaciones existentes pero sí establece un nuevo modelo de ordenación en el litoral.
  3. ÁMBITO: formado por **82 municipios costeros** pero incorpora otros criterios complementarios, delimitando el espacio a través de características físico-naturales (teniendo en cuenta consideraciones de tipo paisajístico), y socioeconómicas.

     El Plan define un total de **428 unidades paisajísticas litorales** y **13 prelitorales**, correspondiente a 34 sectores costeros, que reflejan la diversidad de 7 zonas (La Mariña Lucense, las Rías Altas, el Golfo Ártabro, el Arco Bergantiñán, La costa da Morte, Las Rías Baixas y la Costa Sur), concretando **acciones de protección específicas**.

     Ordena 215.359 hectáreas, (supone un 7,2% de la superficie de Galicia, frente al 2,73% que supondría con la delimitación de la franja de los primeros 500 metros, como se ha realizado en otras Comunidades).
  4. ESTRUCTURA:

     El Plan se estructura en memoria, cartografía y fichas de unidades de paisaje.

     4.1 En la **memoria** establece distintos ámbitos, con un conjunto de **criterios y normas globales a aplicar** en cada uno de ellos, **regulando los usos** permitidos, compatibles e incompatibles (pormenorizando los usos recogidos en la LOUG), como marco de referencia para que el planeamiento municipal se desarrolle en el marco de los mismos.

     Delimita ecosistemas litorales y costeros, playas y unidades con características naturales que justifiquen su conservación y protección.

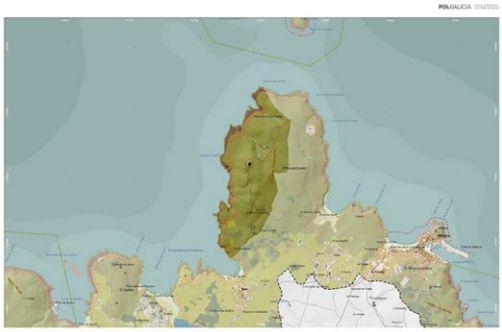
     Establece una serie de elementos que se complementan y relacionan configurando el modelo de ordenación y gestión:

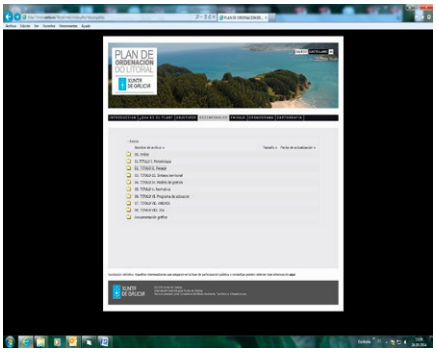
     - **Áreas continuas** (de protección intermareal, costera, de mejora ambiental y de Ordenación Litoral).
     - **Áreas discontinuas** (corredores, espacios de interés, red de espacios naturales).
     - Asentamientos
     - Sistemas Generales Territoriales.

     Incluye anexos con los espacios de interés paisajístico, núcleos de identidad del litoral, playas, marco jurídico, grado de compatibilidad y servidumbres aeroportuarias.

     4.2 **Cartografía**: con las distintas series cartográficas que reflejan la situación del territorio y del planeamiento, los trabajos de análisis, usos del suelo y elementos para la valoración, así como el modelo territorial propuesto y su aplicación.

     4.3 **Fichas de unidades de paisaje**, marco complementario de aplicación del POL.





Fuente: Página web de la Xunta de Galicia

PRINCIPADO DE ASTURIAS

- **Plan Territorial Especial de Ordenación del Litoral de Asturias** (POLA).

  Aprobación definitiva 23 de mayo de 2005.

  1. OBJETIVO: lograr una conservación activa, basada en un aprovechamiento racional y ordenado de los valores ambientales del litoral.
  2. TIPO DE INSTRUMENTO: Plan de Ordenación de carácter sectorial, de ámbito supramunicipal.
  3. ÁMBITO: zona de influencia definida por la Ley de Costas (500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, libre del desarrollo urbanístico con una regulación muy restrictiva) como punto de partida para determinar un ámbito reducido constituido por el **suelo no urbanizable de costas**.
  4. ESTRUCTURA:

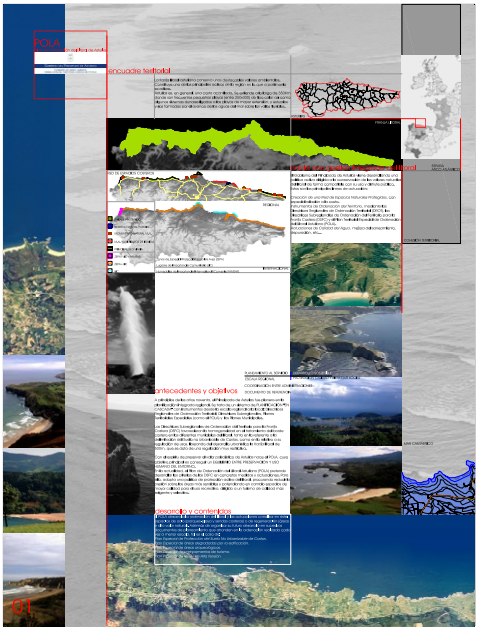
     El POLA retoma las consideraciones de las Directrices Subregionales de Ordenación del Territorio para la franja costera de Asturias (1993) y respeta las determinaciones del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, que establece una franja de 500 metros de suelo no urbanizable de costas, adaptando esa delimitación a las características concretas de cada espacio (casi siempre una franja de anchura superior a los 500 metros a excepción de las rías y entrantes costeros en donde se reduce).

     Dentro del suelo no urbanizable se establecen **10 subcategorías** y establece como **únicos usos permitidos** dentro de los límites de los **500 metros**, las actividades agropecuarias y el uso recreativo de carácter extensivo.

     Contempla el desarrollo de **planes especiales** de áreas degradadas por la edificación (PEADE), delimitando 13 áreas sometidas a este régimen, núcleos rurales, áreas arqueológicas, campamentos de turismo y redes de alta tensión.

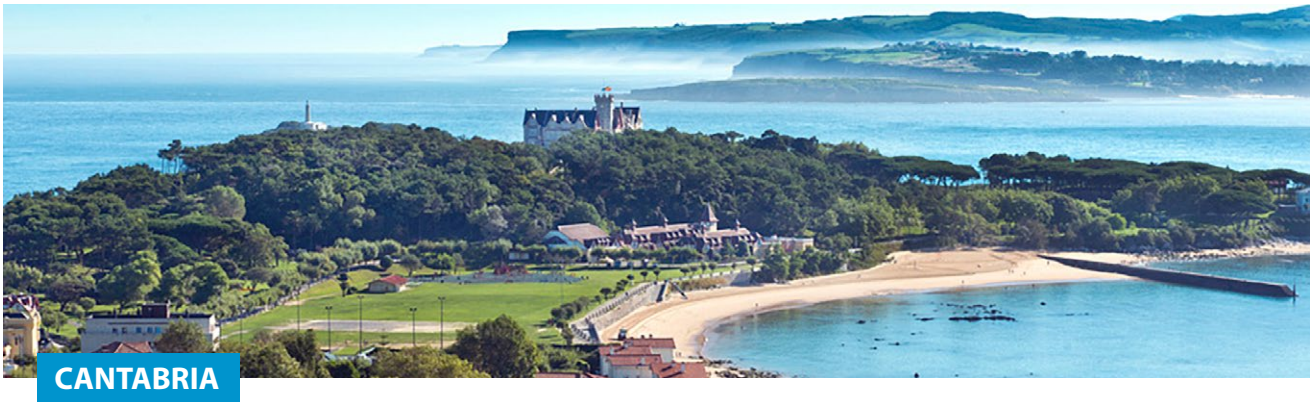
     Realiza una serie de propuestas activas: los **parques-playa** (adecuación de zonas verdes en proximidad al mar en zonas con fuerte presión de uso), propone más de 20 que concentren el área recreativa de la costa, en ellos se integran dos tipos de áreas: un parque permanente de superficie inferior al 15% del total a obtener por expropiación y un parque de temporada arrendado a sus propietarios durante el periodo estival y sujeta a uso de pastizal durante el resto del año, la **red de sendas peatonales**, las sendas cicloturistas y las actuaciones de regeneración de la cubierta vegetal degradada.

     Las playas tienen un tratamiento específico.



Fuente: Página web del Principado de Asturias

Anexo: Ordenación del Litoral



CANTABRIA

- **Ley de Cantabria 8/2013**, de 2 de diciembre, por la que se **modifica la Ley 2/2004**, de 27 de septiembre, **del Plan de Ordenación del Litoral de Cantabria** (POL).

  Entrada en vigor: 30 de diciembre de 2013.

  1. OBJETIVO: el POL tiene como objetivo fundamental la protección efectiva e integral de la costa, definiendo el área a proteger y los criterios de ordenación de usos y actividades.
  2. TIPO DE INSTRUMENTO: Se trata del único instrumento de ordenación del litoral de carácter regional que ha sido aprobado por una ley en España. Así lo establecía la Ley de Ordenación del Territorio y del Urbanismo de Cantabria (LOTRUSCA, 2001), que imponía su aprobación por Ley y lo equiparaba a todos los efectos al Plan Regional de Ordenación del Territorio de Cantabria (PROT).
  3. ÁMBITO: queda definido como el territorio de los **37 municipios litorales** de la región (aunque **define un ámbito específico de gestión** a partir de la identificación del territorio cuyas vertientes miran al mar), exceptuando los siguientes suelos:
     - Suelos urbanos.
     - Suelos urbanizables con Plan Parcial aprobado definitivamente a la entrada en vigor de la Ley.
     - Áreas sometidas a algún régimen especial de protección por corresponder a algún Espacio Natural Protegido o por tener un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) en vigor.
  4. ESTRUCTURA:

     El POL divide el litoral en unidades y subunidades territoriales y establece:

     - **Áreas de protección**, aquellas que por sus características físicas o ambientales se consideran merecedoras de una especial protección. Se impone una regulación restrictiva de directa aplicación en la que los usos y actuaciones autorizables tienen carácter excepcional. Se diferencia entre protección ambiental y protección litoral.
     - **Áreas de ordenación,** zonas de territorio cuyas directrices de planificación exigen la intermediación municipal a través del instrumento de ordenación urbanística (Plan General de Ordenación Urbana). Se distingue un área litoral y un área no litoral.

       Los usos autorizables en toda el área de ordenación se hacen corresponder directamente con los de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Jurídico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA).

       Se prevé la posibilidad de aprobar Planes Especiales de Suelo Rústico con carácter general en toda el Área de Ordenación, (se extiende el ámbito de aplicación de estos Planes Especiales a las Áreas Periurbanas, hasta ahora restringidas a los crecimientos planificados, entendiendo como tales los Planes Parciales).
     - **Actuaciones Integrales Estratégicas,** ámbitos para el desarrollo singular de políticas sectoriales estratégicas de carácter territorial en materia de vivienda, medioambiente e industria. Selecciona 11 áreas de actuación con objetivos a desarrollar mediante Plan Especial y/o Proyecto Singular de Interés Regional (Bahía de Santander, Universidad Pontificia de Comillas, Cantera de Dícido, Canteras de Cuchía, Ría de Cubas, área oriental Castro Urdiales, área central Marina de Cudeyo, área central de Piélagos-Villaescusa, Parque Científico-Tecnológico de Santander, área occidental Val de San Vicente, Somo-Loredo).

  Se contempla una Disposición Adicional Única que tiene por objeto que los planeamientos urbanísticos ya adaptados puedan recoger las nuevas determinaciones del POL, y las del nuevo régimen del suelo rústico, sin necesidad de proceder a su revisión.

  Mediante una Disposición Transitoria Única se permite que los planeamientos en trámite de adaptación al POL puedan promover su adaptación a esta reforma desde el momento de su entrada en vigor.

PAÍS VASCO

- **Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco** (PTSL).

  Aprobado definitivamente por Decreto 43/2007, de 13 de marzo.

  1. OBJETIVO: impedir impactos negativos en el paisaje.

  2. TIPO DE INSTRUMENTO: Plan de ordenación territorial sectorial. Aporta los criterios, directrices y normas básicas que deben observarse en la elaboración de los planes a escala municipal, precisando las prescripciones y normas que prevalecen sobre la normativa urbanística municipal. Establece normas de **carácter vinculante** para el **suelo no urbanizable**, pone de manifiesto los conflictos existentes en el **suelo apto para urbanizar** y establece directrices y **recomendaciones** al planeamiento en **suelo urbano.**

  3. ÁMBITO: su ámbito de aplicación **incluye el medio marino** (ámbito determinado por la isobata de 50 metros, criterio relacionado con los procesos marinos fijado en relación a la profundidad del fondo).

     El área de actuación del plan incluye la franja de anchura mínima de **500 metros** a partir del límite de la ribera del mar, que es la zona de influencia definida en la Ley de Costas. Esta zona se hace extensible por las márgenes de los ríos hasta el sitio donde se haga sensible la influencia de las mareas (en el País Vasco corresponde a la **cota de 5 metros** sobre el nivel del mar). Conlleva la ordenación tanto de la ribera del mar como la de las rías. Incluye 63 municipios.

  4. ESTRUCTURA:

     En el Plan se establecen, por un lado, criterios de protección, mejora y conservación de los recursos naturales, y por otro, directrices para regular el uso público en la zona de costa de suelo no urbanizable, identifica unidades homogéneas y les asigna una de las **categorías de ordenación** definidas en las Directrices de Ordenación del Territorio para el suelo no urbanizable, cada una de las cuales tiene un valor de conservación determinado:

     - Especial protección (estricta y compatible): es la más restrictiva, es la asignada al frente litoral, que incluye acantilados, zonas húmedas interiores, rías o playas.
     - Mejora ambiental: incluye las áreas en las que se prevén acciones dirigidas a mejorar su ecosistema o a recuperar zonas degradadas.
     - Forestal: se establece un área forestal que comprende, encinares, robledales o alisedas, que se protegerán para garantizar su función defensora frente a la erosión o su papel en la regulación de los recursos hídricos.
     - Agro-ganadera y Campiña.
     - Uso especial: agrupa a las **playas urbanas** en las que están consolidados los usos de recreo. En las actuaciones en estas playas deben primar los criterios paisajísticos, compatibilizando la conservación del entorno con la dotación de servicios para los ciudadanos.

     Incluye algunos **casos de tratamiento específico**:

     - Vertiente litoral del monte Jaizkibel: categoría de áreas degradadas a recuperar.
     - Parques periurbanos ubicados en áreas singulares, como el Ratón de Getaria, la Isla de Santa Clara y el Monte Urgull: categoría agrícola ganadera debido a su uso público.
     - El conjunto de unidades de máximo valor para la conservación (5) están contenidas en clases de especial protección o mejora de ecosistemas y las unidades de valor para la conservación (4) corresponden a alguna de las categorías de mejora ambiental.

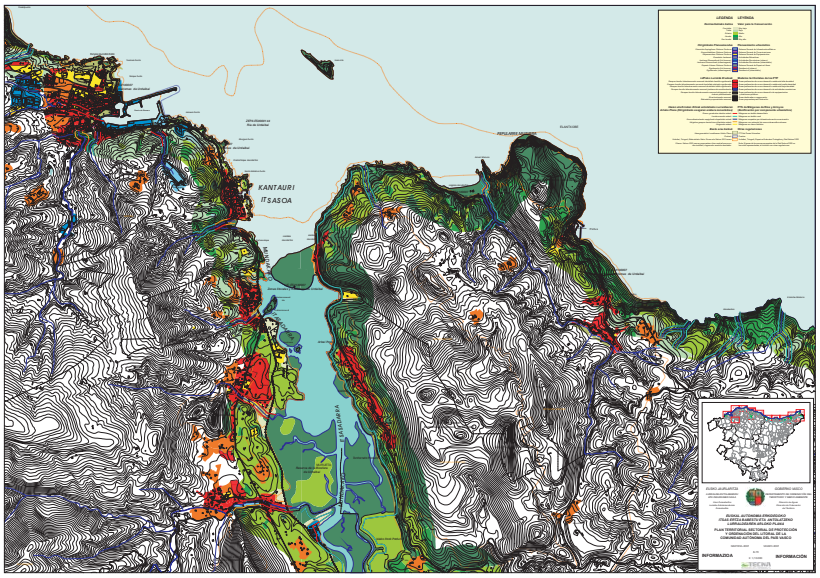
Anexo: Ordenación del Litoral

Los usos y actividades definidos son:

- Relativos a la protección ambiental: actividades de conservación, mejora ambiental y actividades científico-culturales para facilitar el estudio y la investigación del medio.
- Relativos al ocio y esparcimiento: el uso público extensivo sin equipamientos, el uso público intensivo y sus equipamientos (recreo concentrado, baño, actividades náuticas, campings, circulación de vehículos, campos de golf, instalaciones deportivas al aire libre e instalaciones científico culturales) y las actividades cinegéticas y piscícolas de carácter deportivo.
- Relativos a la explotación de recursos primarios: usos y actividades relativos a la agricultura, ganadería, uso forestal, industrias agropecuarias, acuicultura, pesca, industrias pesqueras y actividades extractivas, incluyendo en todos los casos, las construcciones y prácticas relacionadas con las mismas.
- Relativos a infraestructuras: vías de transporte, líneas de suministro (tanto aéreas como subterráneas), instalaciones de servicios de carácter no lineal, encauzamientos, instalaciones náuticas deportivas, construcción de paseos marítimos, obras de defensa costera, instalaciones aeronáuticas e instalaciones de vallas y anuncios publicitarios.
- Relativos a crecimientos urbanísticos y actuaciones edificatorias aisladas: incluye los crecimientos urbanísticos, las edificaciones de utilidad pública e interés social, la vivienda aislada en SNU, las industrias o almacenamientos peligrosos y las industrias ligadas al DPMT.

El Plan complementa además otros documentos, que regulan las actuaciones en las zonas húmedas y en los márgenes de ríos y arroyos; y respeta lo establecido en otros instrumentos de planificación ambiental para zonas especialmente sensibles como la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, los parques naturales, los biotopos protegidos, las áreas pertenecientes a la Red Natura 2000, puertos etc.

En el ámbito marino, el PTSL opta por definir sectores de planificación y directrices orientativas de los usos a desarrollar en las mismas, identificando usos preferentes y excluyendo otros usos en algunos de los sectores de planificación.



Fuente: Página web del País Vasco (PTSL)

CATALUÑA

- **Plan Director Urbanístico del sistema costero** (PDUSC-1)

  Aprobado definitivamente el 25 de mayo de 2005 (DOGC de 16 de junio de 2005).

  1. OBJETIVO: identificar los espacios costeros que no han sufrido un proceso de transformación urbanística, clasificados por el planeamiento vigente como **suelo urbanizable no delimitado** y **suelo no urbanizable** y preservarlos de su transformación y desarrollo urbano, para garantizar el desarrollo urbanístico sostenible del territorio.

     En particular, persigue impedir la consolidación de barreras urbanas entre los espacios interiores y los del sistema costero; proteger los valores de los espacios costeros (entre ellos se hace referencia expresa a los valores ambientales, paisajísticos, culturales, científicos, agrícolas, forestales y riquezas naturales), preservar del proceso de transformación urbanística los espacios costeros afectados por riesgos naturales; garantizar la efectividad de las limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público marítimo-terrestre y mejorar la calidad de vida por razón de la funcionalidad de los espacios costeros con ámbitos de interrelación entre la sociedad y la naturaleza, desde el mantenimiento de un recurso turístico básico y desde el apoyo de la biodiversidad, al conectar los espacios del interior con los del litoral.

  2. TIPO DE INSTRUMENTO: los instrumentos normativos específicos para el litoral se encuadran en la ordenación del territorio y el urbanismo (legislaciones diferenciadas). El Plan Director Urbanístico del Sistema Costero constituye un conjunto de directrices y determinaciones de obligado cumplimiento por parte del planeamiento urbanístico, tanto general como derivado, referido al ámbito territorial que abarca.

  3. ÁMBITO: integrado por el territorio de 75 términos municipales comprendidos dentro de la franja de **500 metros** de anchura (zona de influencia definida por la Ley de Costas), **más los ámbitos fuera de la mencionada franja incluidos en las unidades territoriales de regulación de suelo costero** (incluye el **suelo no urbanizable** incluido o no en el Plan de Espacios de Interés Natural PEIN, y también **suelo urbanizable no delimitado sin PAU o PP de delimitación**) **y de suelo costero especial** (los anteriores pero que no pasan a ser clasificados como suelo no urbanizable costero por ubicación u otros aspectos).

  4. ESTRUCTURA:

     Los planos de ordenación identifican:

     Unidades territoriales de regulación de suelo costero a las que corresponde la clase y categoría de **suelo no urbanizable costero.** Dentro de éste se establecen subcategorías:

     SNUC incluido en el PEIN, con ubicación en la costa, sometido al régimen de uso establecido por su normativa específica y por el régimen correspondiente al SNUC 1.

     SNUC 1, conector entre los ámbitos de litoral y los interiores o con valor para su protección, se admiten los usos y actividades agrícolas, ganaderas y forestales y las edificaciones vinculadas a las mismas incluida la vivienda familiar. Se permite la rehabilitación de masías para vivienda familiar o turismo rural u hotelero (a excepción de hotel apartamento).

     También se admiten las actividades o equipamiento de interés público.

     SNUC 2, más próximo a la ribera del mar dentro de la franja de 500 metros, se admiten los usos y actividades agrícolas, ganaderas y forestales y las edificaciones vinculadas a las mismas incluida la vivienda familiar, y las construcciones e instalaciones destinados a campings autorizados (exige la tramitación previa de un Plan Especial).

     SNUC 3, fuera de la franja de 500 metros pero en ámbito de influencia del espacio costero, le corresponde el régimen de uso del suelo no urbanizable que prevé la Ley de urbanismo.

     Unidades territoriales de regulación de suelo costero especial, a las que corresponde la clase y categoría de **suelo costero especial**, con el régimen de uso que prevé la Ley de urbanismo para el suelo no urbanizable. Puede ser objeto de transformación (la edificabilidad bruta no podrá superar a la media de la edificabilidad bruta del conjunto del suelo urbanizable delimitado en todo el municipio, no podrá reducirse la zona de servidumbre de protección de 100 metros en la que no se admite ninguna nueva edificación).

Anexo: Ordenación del Litoral

Otras categorías de suelo situados dentro de la franja de 500 metros:

Suelo urbano.

Suelo urbanizable delimitado con PP vigente.

Suelo urbanizable delimitado sin PP vigente.

Suelo urbanizable no delimitado con PAU o Plan parcial de delimitación vigentes.

Respecto a estos suelos el Plan no modifica su régimen urbanístico pero recoge las condiciones para su transformación.

Las normas urbanísticas del PDUSC tienen una vigencia indefinida, pero establece que el plan se podrá revisar al cabo de 10 años de su entrada en vigor, y los supuestos para modificaciones puntuales (aquellos casos en que la categoría del suelo se transforme en una categoría más restrictiva).

En las fichas que acompañan al Estudio Justificativo se describen con detalle las características de los terrenos, que forman parte de la Unidad Territorial de Regulación.

- **Plan Director Urbanístico de los ámbitos del sistema costero integrados por sectores de suelo urbanizable delimitado sin plan parcial** (PDUSC-2)

Aprobado definitivamente el 16 de diciembre de 2005 (DOGC de 17 de febrero de 2006).

1. OBJETIVO: identificar el suelo urbanizable delimitado sin plan parcial aprobado definitivamente que se tienen que preservar de su transformación y desarrollo urbano, o bien establecer condiciones específicas para su desarrollo.

2. ÁMBITO: 44 sectores de **suelo urbanizable delimitado sin plan parcial aprobado** situados en 28 municipios costeros, comprendidos total o parcialmente dentro de una franja de **500 metros** de anchura desde el deslinde del DPMT, en todo el litoral de Cataluña.

3. ESTRUCTURA:

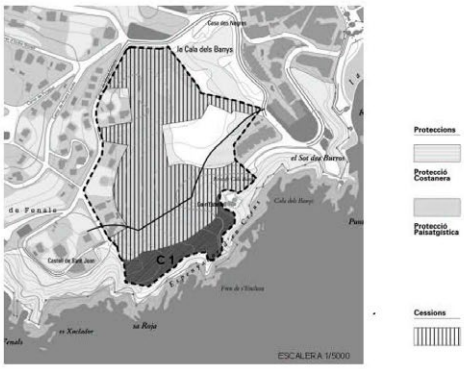
   De estos sectores se identifican 24 en los planos de ordenación que tienen que ser clasificados por el planeamiento urbanístico municipal como **suelo no urbanizable costero**, integrándolos a la Unidad Territorial de Regulación inmediata definida por el PDUSC-1, o constituir una nueva UTR cuando se trata de sectores aislados. Su regulación está definida en el PDUSC-1.

   Para el resto de sectores de suelo urbanizable delimitado sin PP aprobado (20), establece directrices y condiciones para su desarrollo, así como las posibilidades de su transformación urbanística, recogidas en las correspondientes fichas normativas.

   La principal determinación del Plan es la delimitación de las zonas de protección:

   - La zona de protección costera (zona de servidumbre de protección)
   - La zona de protección paisajística, espacios a preservar de urbanización y edificación para configurar conectores costa-interior o por sus valores naturales.

16. S-3 A-1. CALA BANYS



El planeamiento urbanistico general tendrá que clasificar como suelo no urbanizable costero 1, clave NU-C1, la franja a lo largo del Despeñadero de Creus, tal como se grafia.

CONDICIONES DE DESARROLLO:

Zonas de protección.

- La masa boscosa existente.
- La zona de protección costera.

Condiciones para el desarrollo urbanístico.

- Las zonas de protección grafiadas como de cesión se calificarán como espacios libres públicos.

Fuente: Anexo de DOGC de 17 de febrero de 2006 (aprobación definitiva del PDUSC-2)

COMUNIDAD VALENCIANA

- **Decreto 1/2011, de 13 de enero, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana** (modificado por Decreto 166/2011, de 4 de noviembre) (**Título VI El Litoral**).

  Entrada en vigor: 20 de enero de 2011.

  1. OBJETIVO: sus objetivos generales se sintetizan en 25, de entre ellos en relación con el litoral: recuperar el litoral como activo territorial, y como principio director: gestionar de forma integrada el territorio de la franja litoral coordinando el conjunto de actuaciones y fomentando la participación de los agentes territoriales que operan en el litoral.

  2. TIPO DE INSTRUMENTO: de planificación territorial, sus directrices son vinculantes para el conjunto de las administraciones públicas con ámbito competencial en esta región. Establecen criterios de ordenación del territorio, algunos particulares para el litoral (Título VI), pero tienen carácter **recomendatorio**. Para su aplicación **remite** a la formulación y aprobación de un **Plan de Acción Territorial del Litoral de la Comunidad Valenciana** (se presentó un Plan a información pública del 21 de febrero a 21 de abril de 2006, pero aún no está en vigor).

     La estrategia territorial contempla un análisis integrado del litoral de la Comunidad Valenciana y propone directrices específicas para esta franja costera basada en una gestión integral e integrada del espacio litoral. Las directrices incluyen la **consideración estratégica del suelo no urbanizable** que no está protegido por la legislación ambiental.

  3. ÁMBITO / ESTRUCTURA:

     La infraestructura verde del litoral incluye todos los espacios de valor ambiental, cultural, y paisajístico situados dentro de la **franja de 1.000 metros**, contada desde la línea interior de la ribera del mar.

     El régimen aplicable y la utilización de los terrenos incluidos en la infraestructura verde del litoral, en cuanto a la utilización del dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre será lo dispuesto en la Ley de Costas.

     La Vía Litoral, eje estructural que forma parte de la infraestructura verde del litoral. Para la utilización del DPMT y su zona de servidumbre de protección se estará a lo dispuesto en la Ley de Costas.

     Franja litoral de 1.000 metros, no recomienda la calificación de terrenos para implantar nuevos usos industriales poco compatibles con el uso residencial, con excepciones. Establece criterios que deben observarse en los desarrollos urbanísticos..

     Franja litoral de 500 metros, los terrenos clasificados como **suelo no urbanizable** incluidos en la franja litoral de 500 metros desde la línea interior de la ribera del mar, tendrán la consideración de **estratégicos**, por lo que no podrán ser clasificados urbanísticamente como suelo urbanizable o urbano (incluye excepciones).

     Podrán formar parte de la infraestructura verde, y salvo excepciones justificadas, sólo se admitirán desarrollos perpendiculares al deslinde de la ribera del mar en los términos del artículo 30 de la Ley de Costas (zona de influencia).

     Franja de precaución costera de 200 metros en **suelo no urbanizable** a contar desde el límite interior de la ribera del mar. En esta franja no se podrán realizar construcciones y edificaciones salvo las destinadas a uso público y previo estudio de integración paisajística.

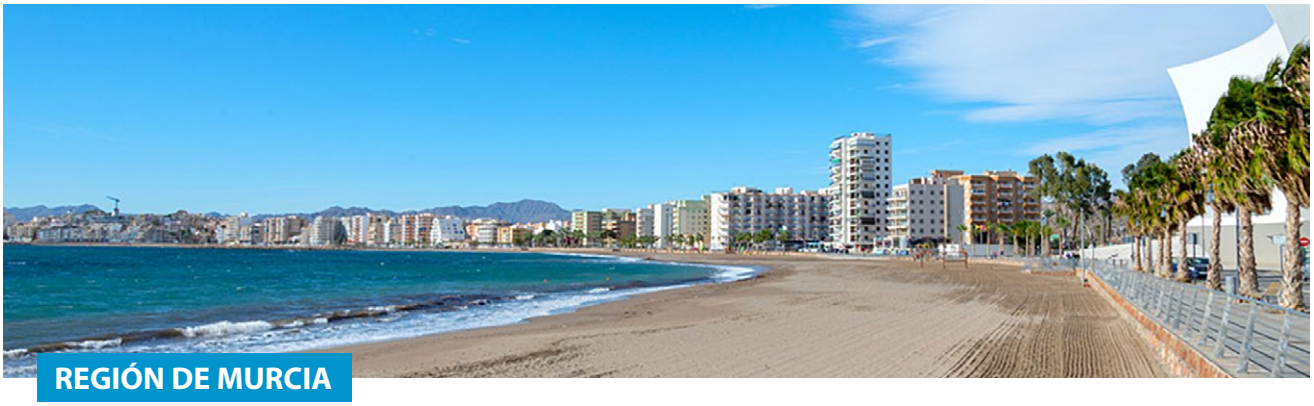
     Franja de 100 metros: se estará a lo dispuesto en la Ley de Costas.

     Los parques litorales: red de espacios costeros acondicionados, conectados por la vía verde del litoral, formados por terrenos ubicados en la zona de influencia de 500 metros definida por la Ley de Costas. Sólo podrán ser destinados a usos y actividades compatibles con los valores que dan lugar a su protección.

- Ley 5/2014, de 25 de julio de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

  Entrada en vigor: 20 de agosto de 2014 (ver disposiciones transitorias).

Anexo: Ordenación del Litoral



REGIÓN DE MURCIA

- **Decreto 57/2004**, de 18 de junio, por el que se aprueban las **Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia**.

  Entrada en vigor: 25 de julio de 2004.

  Desarrollada por Decreto 258/2007, de 13 de julio (contenido y procedimiento de los estudios de inundabilidad en el ámbito del Plan de Ordenación Territorial del Litoral).

  1. OBJETIVO:

     Las **Directrices** tienen por objeto, la regulación de actividades y la coordinación de las políticas urbanísticas y sectoriales en su ámbito de actuación, el cual tendrá carácter subregional al contener actuaciones estratégicas y estructurantes de especial incidencia territorial para la Región de Murcia.

     El **Plan de Ordenación Territorial del Litoral** de la Región de Murcia tiene por objeto la regulación de la política territorial en su ámbito de aplicación.

  2. TIPO DE INSTRUMENTO: doble (directrices y plan de ordenación) con vigencia indefinida (susceptible de revisión o modificación).
  3. ÁMBITO: los municipios costeros (corresponde con los términos municipales de San Pedro del Pinatar, San Javier, Torre Pacheco, Los Alcázares, Fuente Álamo, Cartagena, La Unión, Mazarrón, Águilas y la zona litoral del municipio de Lorca).
  4. ESTRUCTURA:

     Establece medidas de ordenación para el **suelo no urbanizable**, determinando las siguientes categorías (se delimitan en el anexo II del Decreto):

     - Vías Pecuarias.
     - Espacio Afecto a la Defensa Nacional.
     - Suelo de Protección Geomorfológica por Pendientes.
     - Suelo de Protección Agrícola.
     - Suelo de Protección Paisajística.
     - Suelo de Protección de cauces.
     - Suelo afecto por riesgos de la minería.

     Establece que sea la administración regional la que ordene el litoral costero mediante Planes de Ordenación del litoral que contemplarán actuaciones como paseos marítimos y regeneración de playas, accesos peatonales y rodados, aparcamientos, dotaciones en playas y ordenación de fachadas marítimas.

     También establece alguna determinación en materia de infraestructuras, acciones estructurantes o estratégicas que implican la ejecución de nuevas infraestructuras, ferroviarias, viarias e incluso aeroportuarias y recomendaciones concretas por áreas y subáreas:

     - Área Funcional Campo de Cartagena-Mar Menor.
     - Subárea Campo de Cartagena.
     - Subárea La Unión-Portmán-Atamaría.
     - Subárea Arco Sur.
     - Subárea La Manga-Cabo de Palos.
     - Subárea Arco Norte.
     - Área Funcional del Litoral Suroccidental.
     - Subárea Cartagena-Mazarrón.
     - Subárea Águilas-Lorca

     Contiene determinaciones concretas relativas al **suelo urbanizable** que únicamente afectan al porcentaje mínimo de usos turísticos.

ANDALUCÍA

La ordenación y gestión del litoral andaluz, se desarrolla en el contexto de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de Costas.

- **Decreto Ley 5/2012**, de 27 de noviembre, **de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del Litoral de Andalucía** (entrada en vigor: 28-11-2012), modificado por DL 15/2014.

  1. OBJETIVO: garantizar la protección y puesta en valor de la franja más próxima a la costa, y mantener libres de urbanización los espacios no edificados que no sean necesarios para la normal expansión de los pueblos y ciudades, propiciando un desarrollo urbanístico sostenible.

  2. TIPO DE INSTRUMENTO: añade un tercer instrumento de planificación territorial a la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía, el **Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía** (PPCLA), que identificará las zonas que deben ser preservadas del desarrollo urbanístico con el objetivo de proteger la franja litoral más próxima a la costa.

  3. ÁMBITO: incluye al menos los terrenos situados a una distancia inferior a **500 metros** desde el límite interior de la ribera del mar (Zona de Influencia definida en la Ley de Costas, excluyendo las zonas contiguas a las márgenes de los ríos), y **aquellas otras zonas necesaria**s para alcanzar los objetivos de protección y accesibilidad del sistema costero de los municipios que se relacionan en el Anexo I del Decreto Ley (los 62 municipios costeros).

  4. ESTRUCTURA:

     Hasta la aprobación del PPCLA, (prevista en los **dos años siguientes** pero ha sido necesaria la ampliación del plazo en **dos años y seis meses a partir del 27-11-2014**, ya que el Plan se aprobó inicialmente con fecha 29 de julio de 2013 y estuvo en información pública del 30 de julio al 31 de octubre de 2013, pero a día de hoy no ha entrado en vigor), se propone la adopción de medidas cautelares urgentes de carácter excepcional que afectarán al ámbito del Plan durante los primeros 6 meses desde su formulación, y que se mantendrán hasta su aprobación exclusivamente para los suelos que pudieran verse afectados por la ordenación que se establezca en el documento del Plan que ha salido a información pública, tales como:

     - La suspensión del procedimiento de aprobación de los planes de sectorización y de los planes parciales de ámbitos localizados a una distancia inferior a **500 metros** de la ribera del mar de los municipios relacionados en el anexo adjunto al Decreto Ley.

     - La adaptación de todos los planes generales al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA). Establece medidas en caso de incumplimiento, de las determinaciones sobre limitación de crecimiento.

       Los municipios que a la entrada en vigor del DL 5/2012 (el 28 de noviembre de 2012) no hayan adaptado su planeamiento general a las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y a los criterios para su desarrollo, deberán hacerlo mediante la revisión de dicho planeamiento en el plazo establecido en el respectivo instrumento de planeamiento general a la entrada en vigor del DL 5/2012 o, si éste no lo estableciera, en el plazo máximo de 8 años desde su aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo.

       Transcurrido el plazo de revisión sin que ésta se haya aprobado, no se podrán tramitar instrumentos de planeamiento de desarrollo que supongan para el municipio un crecimiento superior a los límites establecidos en la Norma 45 del POTA y en los criterios para su desarrollo (no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años). El Decreto 11/2008 en su disposición adicional 2ª, excluye a los suelos industriales de la delimitación del 40% del crecimiento territorial.

     - Reduce el plazo de emisión de los informes vinculantes (durante la modificación del planeamiento general), así como su sentido favorable en caso de no emitirse en plazo.

Anexo: Ordenación del Litoral

ISLAS BALEARES

No dispone de documentos específicos para la ordenación de su territorio litoral.

La característica más relevante de esta Comunidad Autónoma es la insularidad. Su territorio es el formado por las islas de Mallorca, Menorca, Ibiza, Formentera y Cabrera y por el de las otras islas menores adyacentes.

Su configuración facilita que cada una de las islas lleve a cabo la ordenación de su territorio de manera autónoma y que el Gobierno de las Islas se convierta en garante de los aspectos de la ordenación que trascienden el ámbito insular.

Los **planes insulares** constituyen la pieza clave de la política territorial.

- Ley 14/2000, de 21 de diciembre de Ordenación Territorial (LOT/2000) (última modificación por Ley 7/2012, de 13 de junio de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible).

  Establece los instrumentos de ordenación territorial:

  - Las **directrices de ordenación territorial** (DOT) que se definen como el instrumento para la ordenación conjunta de la totalidad del ámbito territorial de las Islas Baleares.
  - Los **planes territoriales insulares**.
  - Los **planes directores sectoriales** para la regulación del planeamiento.
- **Ley 6/1999, de 3 de abril de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias**.

  1. OBJETIVO: mejorar la calidad de vida de los ciudadanos a través de la puesta en práctica de técnicas de desarrollo sostenible aplicadas a la gestión del territorio.
  2. TIPO DE INSTRUMENTO: las DOT son el instrumento legal clave para la ordenación conjunta de la totalidad del ámbito territorial de las Islas Baleares, mediante la fijación de la normativa necesaria, con un carácter vinculante para los diferentes planes de ordenación territorial y urbanística e introduciendo, al mismo tiempo, disposiciones de aplicación directa e inmediata sin necesidad de aprobación o adaptación del planeamiento territorial de desarrollo.
  3. ÁMBITO: crea las **Áreas de Protección Territorial**, que para las Islas de Mallorca, Menorca e Ibiza son la franja de **500 metros** y para Formentera de **100 metros**, medidas desde el límite interior de la ribera del mar.
  4. ESTRUCTURA: en el momento en que entraron en vigor las DOT, reclasifica como **suelo rústico**, con la categoría que les corresponde, los terrenos de uso residencial, turístico o mixto, clasificados como suelo urbanizable o apto para la urbanización que no tengan un proyecto de urbanización aprobado definitivamente que se encuentren en la franja de 500 metros medida desde el límite interior de la ribera del mar, para las islas de Mallorca, de Menorca y de Ibiza, y de 100 metros para la isla de Formentera.

     Establece pautas para la redacción de Planes de carácter sectorial: **Planes Directores Sectoriales** y **Planes Territoriales Insulares** (responsabilidad de los Consejos Insulares).

     Planes Territoriales Insulares:

     - Plan Territorial Insular de Mallorca (aprobación definitiva 13-2-2004)
     - Plan Insular Territorial de Ibiza y Formentera (aprobación definitiva el 21-03-2005)
     - Plan Insular de Menorca (aprobación definitiva de la modificación del PIT 26-06-2006)
- Decreto 72/1994, de 26 de mayo, sobre los planes de ordenación litoral de Islas Baleares.

  Establece criterios para el desarrollo de instrumentos de gestión por parte de Consejos Insulares o Ayuntamientos.

  El Decreto establece los criterios y fines a partir de los cuales se formulará la ordenación de las Zonas de Servidumbre de Protección del DPMT.
- Ley 2/2014, de 25 de marzo de Ordenación y uso del suelo.

  Mantiene los instrumentos de planeamiento urbanístico y se centra en la distribución de competencias.

ISLAS CANARIAS

No dispone de documentos específicos para la ordenación de su territorio litoral.

- Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. (Modificada por la Ley 6/2009).

  (En su artículo 15 prevé como instrumento las Directrices de Ordenación).

  Con relación al litoral, se fija el asegurar la racional utilización del litoral, armonizando su conservación con los restantes usos, especialmente con los de ocio, residencia y turismo.

- **Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.** (Modificada por Ley 6/2009, de 6 de mayo).

  (Directriz 57 Ordenación del Litoral)

  1. OBJETIVO: la disminución de la presión urbana e infraestructural en el litoral y su regeneración, recuperación y acondicionamiento para el uso y disfrute públicos.
  2. TIPO DE INSTRUMENTO: de planificación territorial, prevén la creación específica de las **Directrices de Ordenación del Litoral** en información pública con fecha 27-11-2009, sin aprobación a día de hoy.
  3. DEFINICIÓN DEL ÁMBITO LITORAL: zona de influencia definida por la Ley de Costas (**500 metros** medidos a partir del límite interior de la ribera del mar).
  4. ESTRUCTURA:

     Establece que el planeamiento insular y, en su marco, el planeamiento general considerarán el espacio litoral como una zona de valor natural y económico estratégico:

     - Los **Planes Insulares de Ordenación** (PIO) delimitarán ámbitos que conformen unidades litorales homogéneas, con entidad suficiente para su ordenación y gestión, y establecerán determinaciones para su desarrollo mediante **Planes Territoriales Parciales** (PTPOL) que tengan por objeto la protección y ordenación de los recursos litorales, así como la ordenación de las actividades, usos, construcciones e infraestructuras susceptibles de ser desarrollados en el espacio litoral.

       Cuando la línea de litoral se encuentre ya clasificada como suelo urbano o urbanizable o categorizada como asentamiento rural, u ocupada por grandes infraestructuras viarias, portuarias o aeroportuarias, el planeamiento podrá ordenar los terrenos situados hacia el interior conforme al modelo territorial que se establezca. Cuando la línea de litoral no se encuentre ocupada, la implantación de nuevas infraestructuras y la clasificación de nuevos sectores de suelo urbanizable en la zona de influencia del litoral, de 500 metros de anchura, medidos a partir del límite interior de la ribera del mar, tendrá **carácter excepcional** y habrá de ser expresamente previsto y justificado por las Directrices de Ordenación sectoriales y el planeamiento insular.

       Actualmente se encuentran aprobados:

       - Plan Insular de Ordenación de **Gran Canaria** (25-06-2010, modificación con aprobación inicial de fecha 05-05-2014).
       - Plan Insular de Ordenación de la isla de **La Palma** aprobado por Decreto 71/2011 de 11 de marzo.
       - Plan Insular de Ordenación de **Tenerife** aprobado por Decreto 56/2011 de 4 de marzo.
       - Plan Insular de Ordenación Territorial de **Lanzarote**, aprobado definitivamente por Decreto 63/1991 de 9 de abril.
       - Documento de avance del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote (2010).
       - Plan Insular de Ordenación de **El Hierro** aprobado por Decreto 307/2011 de 27 de octubre (publicada Normativa íntegra por Orden de 18 de julio de 2012).
       - Plan Insular de Ordenación de **Fuerteventura**, aprobado definitivamente y de forma parcial por Decreto 100/2001 de 2 de abril.
       - Plan Insular de Ordenación de **La Gomera**, aprobado definitivamente y de forma parcial por Decreto 97/2011 de 27 de abril.

María Luisa González Fernández,
Arquitecto, Área de Conocimiento Técnico de Tinsa