

# ESTRATEGIAS PARA LA DEFENSA DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

## PROGRAMA DE ADQUISICIÓN DE FINCAS

Texto: **Ángel Muñoz Cubillo**  
Subdirector general Gestión Integrada del Dominio Público Marítimo Terrestre

**E**l Ministerio de Medio Ambiente, a través de la Dirección General de Costas, ha puesto en marcha un programa para la adquisición de terrenos en el litoral, con objeto de reforzar la protección de la costa mediante la incorporación al dominio público marítimo-terrestre de nuevos espacios que no pueden ser incluidos en el mismo por su naturaleza.

A estos efectos, dedica una parte de su presupuesto de inversiones a este tipo de actuaciones, en función de las necesidades y de las oportunidades que se identifican en cada momento.

Se trata de utilizar el procedimiento previsto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley de Costas para reforzar los mecanismos de protección de la costa bajo la perspectiva de desarrollar una gestión sostenible a largo plazo, lo cual requiere ensanchar en lo posible la franja del dominio público marítimo-terrestre para asegurar una mayor disponibilidad de terrenos libres junto a la orilla del mar, necesarios para establecer unas estrategias de actuación más potentes de cara a la protección y conservación de los ecosistemas y formaciones litorales.

La selección de las áreas susceptibles de adquisición se realiza de acuerdo con las Administraciones Autonómicas y Local, pues son las que pueden proporcionar la información y los criterios necesarios para priorizar este tipo de actuaciones en función de los valores naturales y paisajísticos de cada zona, así como de las principales amenazas en función de las presiones que recibe o de los procesos urbanísticos a que está sometida.

Además de esto, también es esencial pensar en la posterior gestión de los espacios incorporados al dominio público marítimo-terrestre, que debe estar muy anclada en los agentes y actores locales, de manera que estas actuaciones para la protección de la costa siempre puedan estar vinculadas a una revalorización

patrimonial y paisajística, al mantenimiento y creación de empleo local, y en definitiva, a una puesta en valor del territorio a través de un modelo de desarrollo sostenible y compatible con la reducción o la limitación de la carga sobre el medio.

Por todo ello, esta política de adquisición de suelo en la costa se lleva a cabo con la colaboración y el consenso de la Administración Autonómica y de los municipios involucrados, y siempre buscando el mutuo acuerdo con los propietarios afectados, de tal manera que la posterior gestión de los espacios pueda realizarse por agentes y actores locales, según las determinaciones urbanísticas y territoriales que sean establecidas en cada caso por acuerdo entre las Administraciones competentes.

Se trata de coadyuvar con las políticas proteccionistas de la costa de los Comunidades Autónomas y Municipios litorales, que en muchos casos tienen limitada su capacidad de actuación por la consolidación o expectativa de derechos urbanísticos difíciles de revertir de forma efectiva.

### CONTACTOS Y PROCESO

Para llevar a efecto esta política, la Dirección General de Costas mantiene los contactos necesarios con las Administraciones Autonómicas y Local con objeto de ir identificando y priorizando las áreas susceptibles de adquisición, esencialmente en función de su interés natural y paisajístico, de su necesidad para controlar o limitar los efectos de la regresión litoral, de las amenazas de un proceso urbanizador consolidado sobre espacios sensibles de la costa (o de los necesarios para reforzar los elementos naturales de protección litoral), y siempre considerando la viabilidad de su gestión posterior proporcionando más valor y posibilitando un desarrollo sostenible en la zona.



Cabo de Creus

Para la puesta en marcha del Programa de Adquisición de Fincas, se ha seguido el siguiente proceso:

1. Creación de una base de datos en la que se recogen todas las propuestas recibidas en la Dirección General de Costas, realizadas tanto por otras Administraciones, Comunidades Autónomas o Ayuntamientos, como por organizaciones ciudadanas, colectivos ecologistas, particulares así como las propuestas realizadas por la estructura periférica de la Dirección General de Costas.

La base de datos se compone de fichas, una por finca a estudiar, en las que se recogen, además de documentación fotográfica, los siguientes campos:

- ❖ Datos generales de la finca: Provincia, término municipal, ubicación.

- ❖ Titulares, datos registrales, datos catastrales.
- ❖ Clasificación urbanística en la actualidad y a la entrada en vigor de la Ley de Costas.
- ❖ Existencia de deslinde del dominio público realizado con los criterios de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas.
- ❖ Superficie.
- ❖ Precio estimado y valoración final.
- ❖ Situación administrativa.
- ❖ Indicador de prioridad, criterio de adquisición, argumentos a favor de la adquisición.

En esta fecha, figuran en la base de datos un total de 167 fincas, de las que 32 se encuentran valoradas, alcanzando la cantidad de 105.854.789,21 €, sobre una superficie de 19.546.810 m<sup>2</sup>.

2. Para la puesta en marcha del programa se ha realizado una primera preselección, conside-

rado los siguientes criterios:

- ❖ Se debe incluir un máximo de cuatro fincas por Provincia, sobre las que se iniciarán los trabajos de valoración detallada y planificación de su posterior gestión.
  - ❖ Se han intentado priorizar aquellas fincas propuestas por otras Administraciones Públicas dados los razonamientos citados anteriormente.
  - ❖ En la priorización se han intentado tener en cuenta los valores naturales y paisajísticos de cada zona, así como las principales amenazas en función de las presiones que recibe o de los procesos urbanísticos a que está sometida.
3. Se prevé mantener contactos con las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos con objeto de validar la priorización realizada o proceder a su modificación en su caso. Al mismo tiempo, se trabaja en la obtención de los datos completos de las fincas priorizadas con los criterios indicados anteriormente.

4. Obtenida para cada finca su valoración y concretada su propuesta de gestión se inician las negociaciones tendientes a la expropiación e incorporación de la finca al dominio público marítimo terrestre.

La base de datos generada, se concibe como una base de datos abierta en la que en cualquier



Finca en la que se construye un hotel en el Paraje de Algarrobico. Carboneras. Almería

momento puede incorporarse una propuesta nueva. De igual forma, la limitación de cuatro fincas por Provincia responde únicamente a la necesidad de establecer un orden para el comienzo de los trabajos, dependiendo el orden de las adquisiciones de los acuerdos, tanto con los actuales titulares en cuanto a la valoración de la finca, como con las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos sobre su posterior programa de gestión.

## EXPROPIACIÓN EN EL CABO DE CREUS

Dentro del Programa de Adquisición de Fincas, la Dirección General de Costas ha expropiado la finca y las construcciones ubicadas en el Cabo de Creus que pertenecían al Club Mediterráneo S.A, por estimarse necesarios para la defensa y el uso del Dominio Público marítimo-terrestre y dado que la Ley 4/1998 de 12 de marzo del Cabo de Creus, aprobada por el Parlamento de Cataluña, declaró Parque Natural la península del Cabo de Creus dentro de la cual delimitaba



Construcciones en la playa de Ber. Pontedeume. A Coruña

una reserva natural integral en el ámbito terrestre de la punta del Cabo y su entorno, estando igualmente la península de Cabo de Creus y su medio marino incluidos en la Red Natura 2000 como LIC (Lugar de importancia comunitaria).

La citada finca se sitúa sobre dos hábitats de interés comunitario (Directiva 67/97/CE)

❖ Código 1240: Acantilados de las costas mediterráneas colonizados por vegetación con *Limonium* spp. Endémicos

❖ Código 5210: Matorrales y chaparrales con *Juniperus* spp arborescentes no dunares

Por otra parte, la finca dispone de un alto valor geológico siendo igualmente excepcionales las es-



Finca del hotel Papagayo Arenas. Yaiza. Lanzarote



Finca en la playa Morouzos. Ortigueira. A Coruña



San José de Pinar. Puerto Real. Cádiz

pecies florísticas, formaciones botánicas y patrimonio faunístico que se encuentran en la misma.

La Dirección General de Costas consideró inadecuada la existencia sobre este valioso espacio del núcleo residencial de ocio, por lo que procedió a su expropiación con el fin de que se produzca el abandono de la explotación turística privada en la zona, la demolición de las instalaciones existentes y, posteriormente, la restauración ambiental y la regeneración de éste paraje natural dada la importancia medioambiental de la

zona así como la conveniencia tanto de mantener su integridad como de restaurarla.

La expropiación ascendió a 4,5 Millones de €, correspondiendo a una superficie de 150 Ha.

### OTRAS EXPROPIACIONES

En la actualidad están en tramitación expedientes de expropiación en relación con las siguientes fincas:

- ❖ Finca en la que se construye un hotel en el Paraje de Algarrobo en el Término Municipal de Carboneras, Almería.

- ❖ Fachada marítima de Malpica, en el Término Municipal de Malpica, La Coruña.
- ❖ Finca situada junto a la playa de Grallería, en el Término Municipal de Cangas de Foz, Lugo.
- ❖ Varias parcelas y construcciones ubicadas en la Playa de Ber, en el Término Municipal de Pontedeume, La Coruña.
- ❖ Bienes situados en el Paseo Marítimo, antigua Calle Madero, en el Término Municipal de la Coruña.
- ❖ Finca en la que se sitúa el hotel denominado "Papagayo Arenas", junto con los terrenos colindantes al mismo, situado en la Playa de las Coloradas, en el Término Municipal de Yaiza, Lanzarote.
- ❖ Finca situada en el entorno de la playa de Morouzos, en el Término Municipal de Ortigueira, La Coruña.
- ❖ Finca San José de Pinar y posibles derechos concesionales de las Salinas Nuestra Sra. de la Esperanza Grande y Chica, en el Término Municipal de Puerto Real Cádiz
- ❖ Fincas situadas en la Sierra Almagrera, en el Término Municipal de Cuevas de Almanzora, Almería

### PROTOCOLO CON EL MINISTERIO DE DEFENSA

Con el mismo objetivo ya indicado para el Programa de Adquisición de Fincas, la Dirección de Infraestructuras del Ministerio de Defensa y la Dirección General de Costas, han firmado un Protocolo con objeto de incorporar al Dominio Público Marítimo Terrestre las fincas adscritas a Defensa que encontrándose en la costa, han perdido su valor militar, para de esta forma aumentar la protección del litoral. La transmisión se realizará mediante enajenación por el valor de tasación del inmueble.

El Ministerio de Defensa posee un importante patrimonio en la costa, que en su mayor parte goza de



un excelente estado de conservación de sus valores naturales, por lo que ha contribuido de hecho a la conservación de la calidad ambiental del litoral.

Una parte de este patrimonio ha sido objeto de un proceso de desafectación al no resultar ya útil para fines defensivos, por lo que actualmente constituye un potente elemento para la instrumentación de políticas proteccionistas en la costa.

Mediante este protocolo de colaboración, los Ministerios de Defensa y Medio Ambiente pretenden sumar sus esfuerzos para

que el proceso de enajenación a las que están sometidas las fincas desafectadas del interés militar, pueda ser reconducido hacia las finalidades protectoras que ha puesto en marcha el Ministerio de Medio Ambiente, integrándolas en el dominio público marítimo-terrestre, que es el que proporciona la máxima garantía de protección del territorio en el litoral.

Los primeros resultados de dicho Protocolo se centran en la Provincia de Murcia y gracias al mismo, se van a incorporar al dominio público marítimo terrestre, las siguientes fincas:

El Protocolo suscrito persigue los siguientes fines:

- ❖ Por parte del Ministerio de Medio Ambiente, la obtención de suelo en el litoral para su preservación.
- ❖ Por parte del Ministerio de Defensa, la obtención de recursos para sufragar gastos de Infraestructura y Material.

Se ha establecido una vigencia del Protocolo de dos años, constituyéndose un Grupo de Trabajo con el objeto de agilizar el intercambio de información y documentación, facilitar la visita a las instalaciones y cualquier otra cuestión necesaria en la ejecución del Protocolo.

	<b>SUPERFICIE M<sup>2</sup></b>	<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>	<b>PRECIO €</b>
Batería de Cala Cortina (cota baja)	44.698,01	7.098,00	445.215,34
Baterías de Cala Cortina (cota alta)	103.645,21	1.021,00	340.688,36
Posición X	59.537,50	0,00	178.612,50
Batería Aguilones y Conejos	345.078,54	3.145,00	1.173.088,05
Batería La Chapa	78.344,00	2.265,00	334.312,05
Batería Cabo Tiñoso	1.938.327,79	4.940,55	6.031.538,79
	<b>2.569.631,05</b>	<b>18.469,55</b>	<b>8.503.455,09</b>