

## “El domini públic ens ha envaït a nosaltres”



Fa poc més de dues setmanes que es va constituir l'Associació d'Afectats per la Llei de Costes a les platges del nord de Dénia, a la Marina Alta. Presideix l'entitat Sebastia Alcaraz, propietari des de fa 25 anys d'un restaurant situat a la platja de les Deveses, just a la vora de la mar. “En el meu cas tota la terrassa entra dins el domini públic, mentre que la meitat del restaurant” pertany

a la zona de protecció. A la partició del 1977, anterior a la polèmica d'ara, “érem legals i resulta que ara no. Això com s'entén? Ha passat que el domini públic ens ha envaït a nosaltres”, perquè, entre més coses, “les platges no s'han regenerat com calia”. Això, a grans trets, vol dir que part del restaurant d'Alcaraz passarà aviat a ser propietat de l'estat. “Sí, aqueix és el gran problema, perquè, a diferència de les expropiacions habituals, en aquest cas Costes no ens paga res, sinó que ens deixa la propietat en règim de concessió durant 30 anys.” Tanmateix, això no lleva que “poden venir abans i enderrocar la construcció”, a més del fet que “ni podem vendre-la ni registrar-la ni heretar-la” i llavors “veges què pot passar si jo falte i el meu fill ha de quedar-se el restaurant”, es demana. El local és brut: hi fan reformes, tot i que “no sé quant de temps ens queda”. I això que “jo sóc relativament jove, però les persones majors no s'ho creuen quan els expliquen que es quedaran sense la casa que van alçar ells mateixos o els seus pares”. N'hi ha unes 600, de propietats afectades per la temuda línia de la llei de Costes al litoral nord de Dénia; d'aquestes, més de 100 són dins del domini públic completament i, per tant, “les tombaran”. La vesprada s'esmuny, fa fosca i la sorra, futurària, s'endinsa sobre la terrassa del restaurant Mar.

Cèsar Palazuelos

caldria que l'administració comprara l'habitatge a preu de mercat”. La plataforma ja ha fet arribar un informe a la Unió Europea denunciant aquesta situació. El ministeri, que vol evitar qualsevol remor urbanística de fons abans de les eleccions, i més encara si prové de la UE, ha dit del dret i del revés que només hi haurà enderrocs després d'haver negociat amb els afectats i amb la col·laboració del municipi.

Els plans per a “recuperar urbanísticament part de la naturalitat perduda dels fronts costaners” s'han convertit en un malson per a molts polítics locals, que veuen com el ministeri destapa la capsa dels trons dels abusos urbanístics, que fins ara havia romàs tancada a base d'impunitat i una política de fets consumats. Jordi

Sevilla, candidat socialista al Congrés per Castelló, ha arribat a demanar públicament que el pla “no s'aplique durant la pròxima legislatura”.

Per una altra part, María José Caballero, responsable de costes de Greenpeace, reconeix que l’“Estratègia” és un avanç important però lamenta que hi haja “un abisme entre el que diuen que faran i el que realment faran”, sobretot per la manca de recursos econòmics per a fer-hi front. Per a enguany, el ministeri té amb 20 milions d'euros per a la compra de terrenys, però no hi ha ni un sol euro consignat als pressupostos generals de l'estat per a aquesta partida. I “no actuar —afirma Caballero— és una imprudència”.

Violeta Tena

**Q**uè us sembla la decisió manifestada pel Ministeri de Medi Ambient espanyol d'enderrocar tots els habitatges que se situen en zona de domini públic construïts després de l'aprovació de la llei de Costes del 1988?

—La normativa en matèria de costes acaba essent un problema de delimitació. Alguns dels col·lectius afectats són propietaris d'uns habitatges que són perfectament legals, que tenen llicència municipal. I passa que quan es fa el partió de la zona marítime-terrestre es fa a partir d'una delimitació natural que és on es romp la mar a la sorra quan la marea és més alta. I això canvia. Aleshores ens trobem en una situació en què ens arrisquem a perdre tot el patrimoni segons un criteri que és canviant i cíclic. Evidentment, la casa que no té llicència no hauria de ser amnistiada pel pas del temps, sinó que hauria de ser il·legal sempre. Però aquell que va obtenir un habitatge d'acord amb un planejament d'un partió anterior en situació de legalitat tutelada, ara no ha de veure qüestionat el seu patrimoni per un nou partió.

—Creieu que els partions s'han fet de manera justa?

—No ho sé, ignore quin procediment s'ha aplicat. El que sí que sé és que quan han reeixit les al·legacions contra els partions ha estat per defecte en la informació pública i la notificació als afectats.

—Però què hi ha més amunt: el dret a la propietat dels particulars o els partions que estableixen fins on arriba el domini públic d'interès general?

—Legalment, i malgrat que a molts els moleste, la determinació del partió del domini públic és una circumstància legal i, si segueix tot el tràmit administratiu pertinent, és inembargable, inalienable, imprescriptible. Per tant, el domini públic està per damunt de la propietat privada.

—Els afectats al·leguen que la cosa justa hauria estat que les persones que tenen les propietats incloses dins el domini públic terrestre hagueren rebut de l'administració una compensació a preu de mercat i no una concessió gratuïta, com passa ara.

# “El domini públic està per damunt de la propietat privada”



Pablo Delgado (Alacant, 1963) és president de la secció d'urbanisme i medi ambient del Col·legi d'Advocats de València. En aquesta entrevista considera inviable l'aplicació de la llei de Costes per la manca de recursos per a indemnitzar els propietaris. Alhora proposa unes quantes receptes per a evitar la corrupció urbanística als municipis.

—Evidentment, els propietaris volen que se'ls expropie i no tenir una concessió en 80 anys en domini públic. Per què? Perquè durant aqueixos 80 anys, la seua propietat es torna obsoleta, no la podran vendre perquè va destinada a ser enderrocada. Donar-los 80 anys és un pegat. El que seria just per als afectats seria que l'estat els pagara i punt. Però això és un cost insuportable.

—**Caldria revisar la llei de Costes del 1988?**

—La llei hauria de ser més permissiva? Doncs jo crec que la llei és justa. I potser és la interpretació de la llei que la fa injusta.

—**Seria bo que hi haguera excepcions?**

—Totes les lleis tenen circumstàncies extraordinàries i transitòries d'aplicació i d'interpretació. Però el compliment de la llei ha de ser homogeni per a tothom.

—**En general, que us sembla la idea del ministeri d'eliminar tota construcció a primera línia de costa?**

—Crec que és inviable, perquè l'estat no pot pagar-ho. L'erari públic no pot acabar sufragant la indemnització dels drets i els interessos dels propietaris afectats a conseqüència de totes les actuacions urbanístiques efectuades a la primera línia de costa.

—**Quina és la salut de l'urbanisme al País Valencià?**

—En aquest moments, tot l'urbanisme té una bona salut, però està en repòs i no ha de fer gaires esforços, pel que puga passar. Hi ha certa atonia, apatia, por, preocupació, falta de capital, interès, diners i iniciativa per part dels ajuntaments. Totes aquestes malalties que em poden entrar d'un moment a un altre fan que haja d'estar a casa sense eixir.

—**Hi ha medecina per a això?**

—Les accions de govern municipal i autonòmic en matèria legislativa, la confiança dels sectors, la transparèn-

cia i que el govern i l'oposició arriben a pactes en matèria urbanística. Recuperar situacions de tensió alcista dels preus, com fa tres anys, tampoc no és bo. Tots els empresaris han diversificat les inversions en el sector urbanístic, i a la construcció hi han entrat fins i tot perreus. Per això, que les coses es col·loquen al seu lloc no és dolent per a la professionalització del sector. De fet, un dels esperits impulsors de la llei reguladora de l'Activitat Urbanística (LRAU) era la professionalització en la gestió urbanística, de manera que l'agent urbanitzador deixara de ser una junta de compensació formada per set agricultors esdevinguts terratinents, l'ajuntament en hores mortes i un tècnic vés a saber d'on. La LRAU aconsegueix aqueixa professionalització però també l'efecte contrari, que és l'atomització de la professionalització: tothom entra a l'urbanisme.

**—A l'etapa de més embolic urbanístic es va arribar a plantejar que la Generalitat es fera càrrec de les competències urbanístiques dels municipis. Això seria positiu?**

—Des que Alhaurin [en referència a la presó on hi ha els implicats del cas *Malaya*] es va omplint de regidors i alcaldes, a tots ens demanen quines són les solucions per a la corrupció urbanística i tots apuntem en la mateixa direcció: el planejament supramunicipal, llevar als ajuntaments determinades competències... La normativa arplega la possibilitat d'abrogar determinades competències, com va passar en el cas de Catral. Peròestic segur que tots els municipis estarien disposats a cedir a la Generalitat les competències municipals en matèria de disciplina urbanística. Per què? A València ciutat no hi ha cap problema perquè l'administració és quelcom llunyà. Però a Catral, on l'alcalde és aquell senyor que cada dia fa el cafè amb tu, que vas anar amb ell a classe, que la teua dona i la seua dona són amigues, com li vols enderrocar la caseta? De casos com aquest, a dojo! Vull dir que la proximitat impedeix de complir la disciplina urbanística.

**—Els casos de pobles afectats per corrupció urbanística s'han multiplicat aquests darrers anys: Oriola, Alacant, Orpesa... Hi ha cap manera d'evitar-ho?**

—La maldat és consubstancial a l'home i no està estipulada a la norma. Les presons són plenes de tota mena de delinqüents. Els comportaments irregulars per a l'enriquiment particular són tipificats com un delictes i se n'han comès en la democràcia, la dictadura, la República... Vull dir que no és res nou. El fet que des del govern municipal pugues decidir qui es fa ric o no suscita molta temptació. Això, no obstant, cal posar tots els mitjans per evitar-ho.

**—Amb el boom del ciment molts ajuntaments es van trobar amb una important font d'ingressos basada en l'exploració urbanística. No és perillós?**

—El desenvolupament urbanístic ha portat ingressos a les arques municipals que s'han reflectit tant en el patrimoni municipal de sòl com en més comptes per a l'execució d'obres, l'increment de les taxes, l'impost de la construcció, les contribucions municipals... En general, l'urbanisme propicia una millora en les arques municipals. Produeix alhora una necessitat de manteniment, de creació de nous serveis... que incrementa en idèntica mesura els costos municipals, amb la qual cosa el desenvolupament no és una equació que es resolga sempre de manera positiva. L'urbanisme no pot ser la manera de finançar el futur dels municipis. El millor alcalde no és el que fa més obres i no augmenta mai els impostos.

**—Fins a quin punt detecteu que en matèria urbanística els criteris polítics s'imposen als criteris tècnics?**

—Quan planifiquem una ciutat, primer de tot demanem al govern local que ens diga quin model de ciutat té. Evidentment, la interpretació tècnica sempre parteix del model polític que té el governant. En molt poques ocasions hem fet un pla que era tal com nosaltres volíem des del principi. Tots els elements de correcció ambiental impedeixen la discrecionalitat del polític. Allò que sí que eliminaria seria la discrecionalitat en els terminis. Cal crear mecanismes de certesa per al desenvolupament del planejament perquè la certesa genera neteja.

V. Tena

## Del 'tot s'hi

**“**La qüestió no és més aigua, sinó pensar si sense tanta aigua podem mantenir el nostre desenvolupament”; o “ja en tenim prou, d'infraestructures”. Van ser només dos dels punts de vista —a primer colp d'ull, controvertits— que es van palesar durant el seminari “La gestió prudent, una necessitat”. Es tractava d'una iniciativa organitzada per l'Institut del Territori, un fòrum de reflexió i debat sobre el futur del medi, impulsat des de l'Octubre Centre de Cultura Contemporània de València. El seminari, amb què s'inaugura l'activitat de l'IdT, tenia per objectiu “fer un diagnòstic acurat” de la realitat del País Valencià, quant a activitat immobiliària, gestió de l'aigua, infraestructures i energia.

El debat, lluny de refugiar-se en llocs comuns, va abordar d'una manera punyent els punts més calents i més incòmodes d'una societat immersa en un desenvolupisme sense fre. La conclusió que hom treu de les quatre sessions fetes és que l'obsessió pel creixement amenaça d'ofegar-nos en un futur no gaire llunyà, mentre ens consumim en debats estèrils sobre hipotètiques dates d'arribada de trens de gran velocitat o en dilemes irresolubles entre transvasaments i dessalatsges. La gestió prudent i racional hauria d'esdevenir, després d'un debat desapassionat i sense tòpics, el punt de partença per a qualsevol planejament de futur.

Joan Olmos, doctor enginyer en camins de la Universitat Politècnica de València, ho va deixar clar durant la intervenció a la conferència “Infraestructures al País Valencià: entre el mite i el victimisme”. Olmos va convidar el públic a reflexionar fins a quin punt té sentit de continuar reivindicant més infraestructures de transport. A parer seu, el que caldria fer és millorar les actuals. “Allò que existeix, està infrutilitzat”, va advertir, alhora que propugnava de guanyar “connectivitat i eficiència” per millorar-ne el rendiment. Cal, segons