

**JORNADA
SOBRE LA INCIDENCIA DE LA NUEVA
LEGISLACIÓN DE COSTAS Y LA
ORDENACIÓN DEL LITORAL**

COSITAL, Pontevedra
7 y 8 de noviembre de 2013

**El régimen jurídico del DPMT. El deslinde.
Limitaciones al derecho de propiedad
(servidumbres)**

**Marta García Pérez
Universidade da Coruña**

Consideraciones preliminares:

1°. La ley no persigue lo que su título indica, al menos en una parte: no es una ley de protección y uso sostenible del litoral: “un lobo con piel de cordero”.

2°. La Ley contiene graves defectos de técnica legislativa: contiene dos artículos, y uno de ellos introduce 43 modificaciones a la ley de costas.

3°. La Ley genera desigualdad en el tratamiento de la franja litoral (Formentera recibe un trato singular, por ejemplo; y ciertos núcleos son deslindados por ley sin atender a las reglas generales).

4°. La Ley perpetúa la situación de la costa, con prórrogas mucho más amplias de las necesarias.

Los motivos confesables de la reforma:

1. Fracaso de la LC de 1988
2. Inseguridad jurídica
3. Debilidad económica del litoral

Fuente: www.magrama.gob.es

Motivos de la reforma

- ❑ **Experiencia tras 24 años de vigencia de la Ley de Costas de 1988.** Una Ley desconectada de la realidad, lo que ha dificultado su plena aplicación. Y cuando se ha aplicado, a menudo ha generado elevada conflictividad.
- ❑ **Ineficacia en la protección del litoral** frente a los excesos de urbanización.



Motivos para la reforma.

Inseguridad jurídica para titulares de viviendas y otros inmuebles

- Falta de claridad y homogeneidad del deslinde del dominio público: sensación de **arbitrariedad**.
- **Conflictividad**: existen más de 10.000 ocupaciones residenciales sólo en dominio público.
- **Falta de garantías** para adquirentes de buena fe. Abusos urbanísticos y pérdida de credibilidad del mercado inmobiliario español en Europa. Multitud de quejas ante el Parlamento Europeo, que culminaron en el Informe Auken, que reclama la reforma de la Ley de Costas.
- **Desprotección** de antiguos propietarios y otros titulares de derechos: demoliciones masivas a partir de 2.018 (sólo ese año vencen unas 2.000 concesiones).

Ejemplo de deslinde que puede generar sensación de arbitrariedad



Motivos para la reforma.

Inseguridad para las ocupaciones y actividad económica

- ❑ **Demasiada restricción** de ciertos usos y actividades que generan empleo y riqueza, y pueden ser compatibles con la protección del medio ambiente.
- ❑ **Degradación** y mala imagen de edificios e instalaciones en la costa: las excesivas limitaciones a las obras restan competitividad al turismo español.

Ejemplo de instalación turística cuya competitividad es posible mejorar



Los objetivos confesables de la reforma

Fuente: www.magrama.gob.es

- Reforzar la protección del medio ambiente litoral
- Incrementar la seguridad jurídica de ciudadanos y empresas: 40.000 ocupaciones en dominio público y 36.000 en situación ilegal.
- Conciliar la protección del litoral con actividades económicas respetuosas con el medio ambiente: 150.000 empleos directos:
 - 1.000 hoteles afectados: 80.000 empleos.
 - 3.000 chiringuitos: 47.500 empleos.
 - 1.700 industrias: 17.000 empleos.

En total, 2.000 millones de euros de facturación

- La Ley beneficia a 550.000 ciudadanos cuyas viviendas se encuentran en el litoral español

La Ley pretende resolver problemas históricos arrastrados 25 años, introducir sentido común en la costa y proteger los derechos de los ciudadanos.

Medidas adoptadas con la reforma:

1. Medidas de protección del litoral
2. Medidas orientadas a generar seguridad jurídica
3. Medidas para la seguridad de las ocupaciones y la actividad económica

Fuente: www.magrama.gob.es

1. Medidas de protección del litoral

Fuente: www.magrama.gob.es

1. Medidas de protección del litoral

- 1.1. Contra la edificación en la costa:
 - Se refuerza la prohibición de nuevas edificaciones.
 - Se prohíbe que las obras de mejora en las edificaciones existentes supongan cualquier aumento de volumen, altura o superficie.
- 1.2. Exigencia de eficiencia energética y ahorro de agua en las obras que se autoricen en edificaciones en la costa.

- ❑ 1.3. Cláusula "anti-Algarrobico": se regula la suspensión por el Gobierno de las actuaciones urbanísticas ilegales en la costa, para evitar situaciones irreversibles. En todo caso, la decisión final corresponde a los tribunales.



- 1.4. Se diferencian las playas urbanas de las playas naturales, incrementando la protección de estas últimas.

Tramos de playa urbanos: mayor necesidad de servicios y uso más intenso



Tramos de playa naturales: se protegerán sus valores ambientales, restringiendo las ocupaciones

Cuestiones:

- 1ª. ¿Es cierto que la nueva Ley refuerza la prohibición de nuevas edificaciones?
- 2ª. La prohibición de que las obras de mejora supongan aumento de volumen, altura y superficie ¿es novedad introducida por la nueva Ley?
- 3ª. ¿Era necesaria una Ley como esta para garantizar la eficiencia energética y el ahorro de agua en las edificaciones existentes o de nueva construcción?
- 4ª. ¿Tiene fundamento el prejuicio que lleva consigo la cláusula anti-algarrobico de que es la Administración del Estado la única o, al menos, la mejor garante de la legalidad urbanística en la costa?
- 5ª. La diferencia entre playas urbanas y naturales ¿supone una mayor protección de estas últimas o es, en realidad, una relajación de las exigencias de la anterior ley sobre las primeras?

1ª. ¿Es cierto que la nueva Ley refuerza la prohibición de nuevas edificaciones? No.

No se encuentra en la ley norma alguna de refuerzo de la prohibición de nuevas edificaciones.

Sin embargo, las edificaciones ya existentes se consolidan (tanto desde el punto de vista temporal como constructivo):

- Se reduce la ZSP de 100 a 20 metros en determinados casos, con lo que se permitirá edificar a escasa distancia del DPMT sin las limitaciones de la LC (artículo 1.10, que introduce un nuevo apartado 3 en el art. 23 de la LC).
- Se revisan los deslindes de acuerdo con nuevos criterios de determinación del DPMT, que llevan a incorporar a la ZSP obras e instalaciones antes ubicadas en el DP -por tanto, abocadas a su demolición al finalizar la ocupación- (artículo 1.8, que introduce un nuevo art. 13 bis en la LC).
- Se aumentan los plazos concesionales, de modo que las construcciones sobre el DPMT condenadas a desaparecer se consolidan en el tiempo (artículo 1.21, que modifica el art. 66 2 y 3 de la LC) y se prorrogan las concesiones existentes (artículo 2).

2ª. ¿La prohibición de que las obras de mejora supongan aumento de volumen, altura y superficie ¿es novedad introducida por la nueva Ley? No.

Es preciso analizar la transitoria Cuarta de la LC en su versión original y tras la reforma, porque es en ella donde se regula el régimen jurídico de las obras e instalaciones preexistentes en las zonas de DP, ZSP y ZSTr.

DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA DE LA LC DE 1988	NOVEDADES INTRODUCIDAS POR LA LEY 2/2013
Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la LC con licencia/autorización o legalizadas se mantienen, con aplicación de las siguientes reglas:	
A. Si ocupan zonas de DP: serán demolidas al extinguirse la concesión.	A. Si ocupan zonas de DP: serán demolidas al extinguirse la concesión. Se añade que <u>mientras la concesión esté vigente, sus titulares podrán realizar obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes.</u>
B. Si se emplazan en ZSTr, <u>no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación</u> , pero sí obras de pequeña reparación que exija la higiene, el ornato y la conservación, previa autorización del Estado, garantizándose si fuese necesario el tránsito alternativo.	B. Si se emplazan en ZSTr, las limitadas obras de reparación <u>se sustituyen por obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes, previa autorización del Estado, garantizándose si fuese necesario el tránsito alternativo (ahora el informe se entiende favorable si pasan dos meses desde la solicitud sin que sea emitido).</u>
C. En el resto de la ZSP, podrán realizarse obras de reparación y mejora, <u>siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento del valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios</u> . En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deben adaptarse a la ley de costas	C. En el resto de la ZSP, la posibilidad de realizar obras de reparación y mejora siempre que no impliquen aumento de volumen <u>se sustituye por obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes.</u>
	Se introduce un <u>nuevo apartado</u> , el 3, en el que, además de las consideraciones sobre la eficiencia energética de las obras y el ahorro de agua, se exige una <u>declaración responsable</u> ante la Administración del Estado (si se trata de DP) o de la Comunidad Autónoma de que tales obras no suponen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y que cumplen con las exigencias de eficiencia energética y ahorro de agua cuando les sea de aplicación.

En conclusión, y respondiendo a la 2ª de las cuestiones, que la Ley prohíba el aumento de volumen, altura o superficie **no es una novedad, puesto que esas condiciones ya se daban, de modo además más restrictivo, en la LC de 1988.**

3ª. ¿Era necesaria una Ley como esta para garantizar la eficiencia energética y el ahorro de agua en las edificaciones existentes o de nueva construcción? No.

Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios:

“... mediante este real decreto se transpone parcialmente la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, en lo relativo a la certificación de eficiencia energética de edificios, refundiendo el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, con la incorporación del Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios existentes, teniendo en consideración además la experiencia de su aplicación en los últimos cinco años”.

Para este viaje no se necesitan alforjas...

4ª. ¿Tiene fundamento el prejuicio que lleva consigo la cláusula anti-algarrobico de que es el Gobierno de la Nación el único o, al menos, el mejor garante de la legalidad urbanística en la costa? No.

Artículo 119 de la LC (tras la redacción dada por el art. 1.38 de la Ley 272013):

El texto anterior pasa a ser apartado 1: “Se declaran contrarios al interés general los actos y acuerdos que infrinjan la presente Ley o las normas aprobadas conforme a la misma, y podrán ser impugnados directamente por la Administración del Estado, autonómica o local, ante los órganos del orden jurisdiccional c-a, con petición expresa de suspensión...”.

Se añade un apartado 2, muy controvertido:

“Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior y de acuerdo con el procedimiento previsto en el art. 67 de la LBRL, el Delegado del Gobierno ... podrá suspender los actos y acuerdos adoptados por las entidades locales que afecten a la integridad del DPMT o de la servidumbre de protección o que supongan una infracción manifiesta de lo dispuesto en el art. 25 de la presente Ley”

5ª. La diferencia entre playas urbanas y naturales ¿supone una mayor protección de estas últimas o es, en realidad, una relajación de las exigencias de la anterior ley sobre las primeras?

Artículo 33 LC (tras la reforma operada por el art. 1.12 de la Ley 2/2013): nuevo apartado 6

Remisión al reglamento para desarrollar el régimen de ocupación y uso de las playas atendiendo a su naturaleza, con dos criterios:

- Playas naturales: elevado nivel de protección que restrinja las ocupaciones, autorizando únicamente las que sean indispensables o estén previstas en la normativa aplicable.
- Playas urbanas:
 - Se regulará la ocupación y uso de modo que se garantice una adecuada prestación de los servicios compatible con el uso común.
 - Podrá autorizarse la celebración de aquellos eventos de interés general con repercusión turística que cumplan los requisitos que se establezcan, en particular, los relativos a superficie y tiempo de ocupación física, así como la adopción de todas las medidas preventivas tendentes a evitar cualquier afección ambiental y a garantizar el mantenimiento del tramo de playa en el estado anterior a a la ocupación. Una vez finalizada la ocupación, se procederá de manera inmediata al levantamiento de las instalaciones, a la completa limpieza ...

(recordatorio)

Medidas adoptadas con la reforma

1. Medidas de protección del litoral
2. Medidas orientadas a generar seguridad jurídica
3. Medidas para la seguridad de las ocupaciones y la actividad económica

Fuente: www.magrama.gob.es

2. Medidas orientadas a generar seguridad jurídica

Fuente: www.magrama.gob.es

2. Medidas para generar seguridad jurídica

- 2.1. Se clarifica el alcance del DPMT.
- 2.2. Se garantiza al ciudadano el acceso a la información actualizada sobre sus propiedades y otros derechos.
- 2.3. Se mejora la situación de los titulares de derechos en la costa.
- 2.4. Se clarifica la situación de las urbanizaciones marítimo-terrestres.

1º. La clarificación de la determinación del DPMT

2.1. Se clarifica el alcance del DPMT.

- **Se precisan los conceptos que integran el dominio público:** tales como “mayor temporal” y playa, para dar mayor seguridad a los deslindes

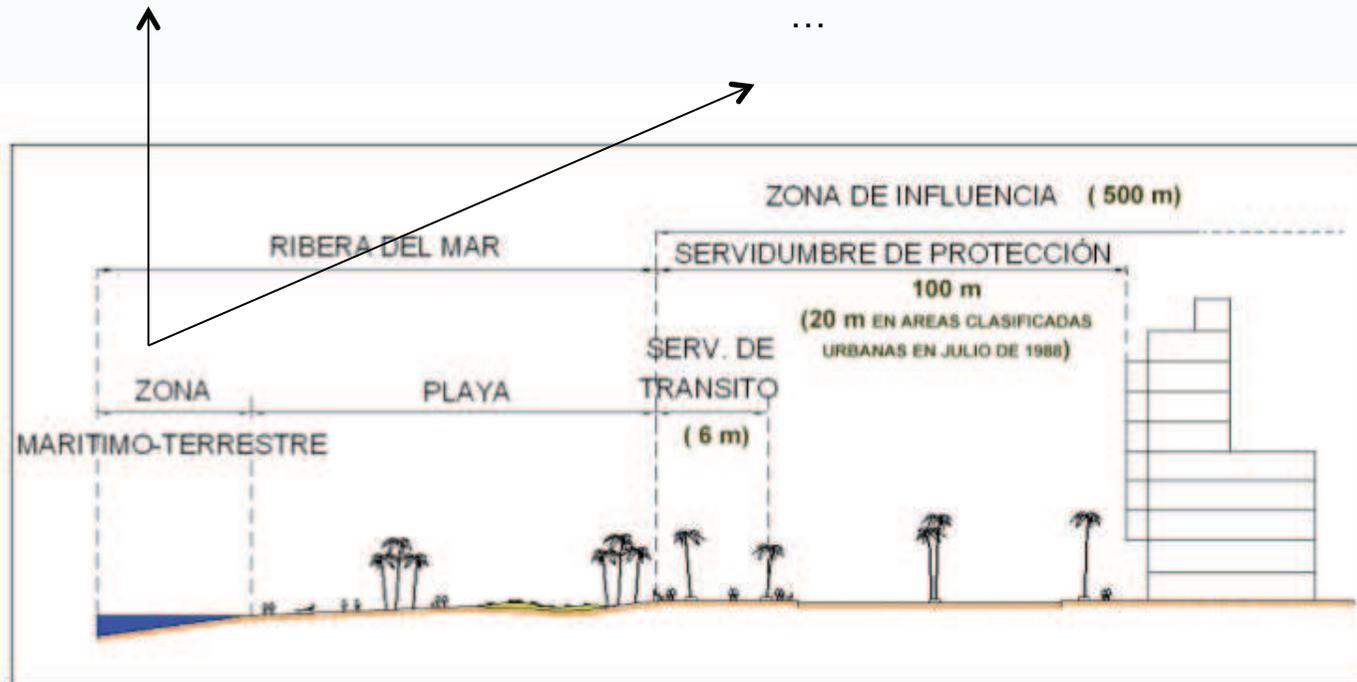
- **Se regulan ciertos casos especiales:**
 - Núcleos de población históricamente consolidados y antropizados.
 - Determinadas salinas y cultivos marinos.
 - Límites de los paseos marítimos.

LC DE 1988

ZMT: espacio comprendido entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial, y el límite hasta donde alcanzan las olas **en los mayores temporales conocidos** o, cuando lo supere, el de la línea de pleamar máxima viva equinoccial. Esta zona se extiende también por las márgenes de los ríos hasta el sitio donde se haga sensible el efecto de las mareas ...

LEY 2/2013

ZMT: espacio comprendido entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial, y el límite hasta donde alcanzan las olas **en los mayores temporales conocidos, de acuerdo con los criterios técnicos que se establezcan reglamentariamente** o, cuando lo supere, el de la línea de pleamar máxima viva equinoccial. Esta zona se extiende también por las márgenes de los ríos hasta el sitio donde se haga sensible el efecto de las mareas ...



LC DE 1988

ZMT:

... Se entienden incluida en esta zona las marismas, albuferas, marjales, esteros y, en general, **los terrenos bajos** que se inundan como consecuencia del flujo y reflujo de las mareas, de las olas o de la filtración de agua del mar.



TS:

1º) Los terrenos inundados cuya cota sea **inferior** a la de pleamar, aunque hayan sido inundados mediante técnicas artificiales, pertenecen al DP; incluso en el caso de que la cota baja se haya ganado artificialmente con obras destinadas a facilitar la entrada de agua

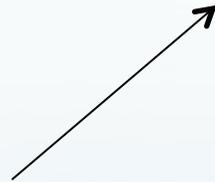
2º) Se incorporan al DP las zonas inundadas y los pasillos circundantes

LEY 2/2013

ZMT:

... Se entienden incluida en esta zona las marismas, albuferas, marjales, esteros y, en general, **las partes de** los terrenos bajos que se inundan como consecuencia del flujo y reflujo de las mareas, de las olas o de la filtración de agua del mar.

No obstante, no pasarán a formar parte del DPMT aquellos terrenos que sean inundados artificial y controladamente, como consecuencia de obras o instalaciones realizadas al efecto, siempre que antes de la inundación no fueran de dominio público



TERRENOS INUNDADOS

LC DE 1988

DPMT:

Los terrenos invadidos por el mar que pasen a formar parte de su lecho **por cualquier causa**

LEY 2/2013

DPMT:

Los terrenos cuya superficie sea invadida por el mar **por causas distintas a las previstas en el último párrafo del artículo 3.1 letra a)** *[inundación artificial y controlada de terrenos que antes de la inundación no eran de DP]*, y en todo caso tendrán esta consideración los terrenos inundados que sean navegables

TERRENOS INVADIDOS POR EL MAR

Los “casos especiales”

Los núcleos tradicionales de costa

Disposición transitoria 1ª:

Aplicación de la Transitoria 3ª, 3 de la LC a terrenos no clasificados como SU a la entrada en vigor de la LC 1988. Requisitos:

Municipios con planeamiento:

- a) Servicios + 1/3 de edificación consolidada
- b) Sin algún servicio + 2/3 edificación consolidada

Municipios sin planeamiento:

- a) Servicios + 1/3 de edificación consolidada
- b) Sin algún servicio + 1/2 de edificación consolidada

Procedimiento: delimitación por la Administración urbanística, previo informe favorable del Magrama (silencio positivo tras 18 meses)

Los paseos marítimos

Disposición adicional 3ª:

Nueva delimitación de la ribera del mar para paseos marítimos construidos desde la entrada en vigor de la LC y hasta la entrada en vigor de la Ley 2/2013:

“La línea exterior de los paseos marítimos ... se entenderá a todos los efectos como línea interior de la ribera del mar”

- Revisión del deslinde (de oficio, Disposición adicional 2ª)
- Posibilidad de desafectación de los terrenos situados al interior de los paseos marítimos (de acuerdo con el art. 18 LC: previo informe preceptivo del Ayuntamiento y la Comunidad autónoma y previa declaración de innecesariedad).

La isla de Formentera

Disposición adicional 4ª:

“Con carácter excepcional, debido a la especial configuración geomorfológica de la isla ...”

Nueva delimitación del DPMT, de acuerdo con criterios distintos a los establecidos en los arts. 3 y ss de la LC:

- Temporales “ordinarios”
- Playas: superficie casi plana, vegetación nula o escasa y característica

¿Es razonable este tratamiento singular?

¿Posible inconstitucionalidad?





2º. Información actualizada

2.2. Se garantiza al ciudadano la información actualizada sobre sus propiedades y otros derechos.

- La nueva Ley evita que se pueda **adquirir de buena fe un inmueble en la costa y descubrir después que, en realidad, no se es propietario** porque el bien está afectado por el deslinde del dominio público. Para ello se prevé:
 - La inscripción obligatoria de los bienes en el **Registro de la Propiedad**, asegurando a todos los interesados el acceso a esta información.
 - La **información sobre la línea de deslinde vía Internet**, que estará integrada con la del Catastro y la del Registro de la Propiedad.
- Con ello, se contribuirá, además, a **mejorar la confianza de los inversores extranjeros** y a **dar salida al stock de viviendas**.

3°. Mejora de la situación de los titulares de derechos sobre la costa

2.3. Se mejora la situación de los titulares de derechos en la costa.

- La Ley de Costas de 1988 supuso la **expropiación** de bienes que eran privados antes de su entrada en vigor. Se previó la **compensación** de esta pérdida mediante concesiones de 30 años.

- **La reforma mejora sensiblemente** la situación jurídica de esos titulares afectados:
 - **Ampliación** en 75 años más del plazo de esas concesiones, facilitándose el acceso a las mismas a todos los que eran titulares de derechos inscritos en el Registro de la Propiedad.

 - **Posibilidad de transmitir esas concesiones.**

4º. Urbanizaciones marítimo-terrestres

2.4. Se clarifica la situación de las urbanizaciones marítimo-terrestres, conciliando el carácter público de los canales y el acceso a los mismos, con las garantías de los propietarios de viviendas.

- Los canales son de dominio público.
- Las viviendas son de propiedad privada.
- Servidumbres especiales: debe garantizarse el tránsito y el acceso público a los canales.

3. Medidas para la seguridad de las ocupaciones y la actividad económica

Fuente: www.magrama.gob.es

Incrementa la seguridad jurídica de ciudadanos y empresas

- Coherencia en la definición del dominio público marítimo terrestre de acuerdo con criterios científicos.
- Seguridad para los compradores de inmuebles en la costa. Inscripción obligatoria de los bienes del dominio público en el Registro de la Propiedad.
- Información gratuita a todos los ciudadanos, a través de internet, sobre el deslinde del dominio público y su servidumbre de protección.
- Mejora de la situación de los propietarios anteriores a la Ley de 1.988: derecho a una concesión de 30 años y a una prórroga de hasta un máximo de 75 años, así como posibilidad de transmitir su vivienda.
- Viviendas en la costa: existen 12.800 viviendas en dominio público y más de 125.000 en servidumbre de protección.
- Fuente: www.magrama.es

Concilia la protección del litoral con actividades económicas respetuosas con el medio ambiente

Continuidad ordenada de las ocupaciones en el dominio público, evitando el efecto 2.018 con la prórroga de las concesiones que concluían en 2.018 hasta un máximo de 75 años.

Incremento del plazo máximo de las concesiones de 30 años hasta un máximo de 75 años, y del de las autorizaciones de 1 a 4 años.

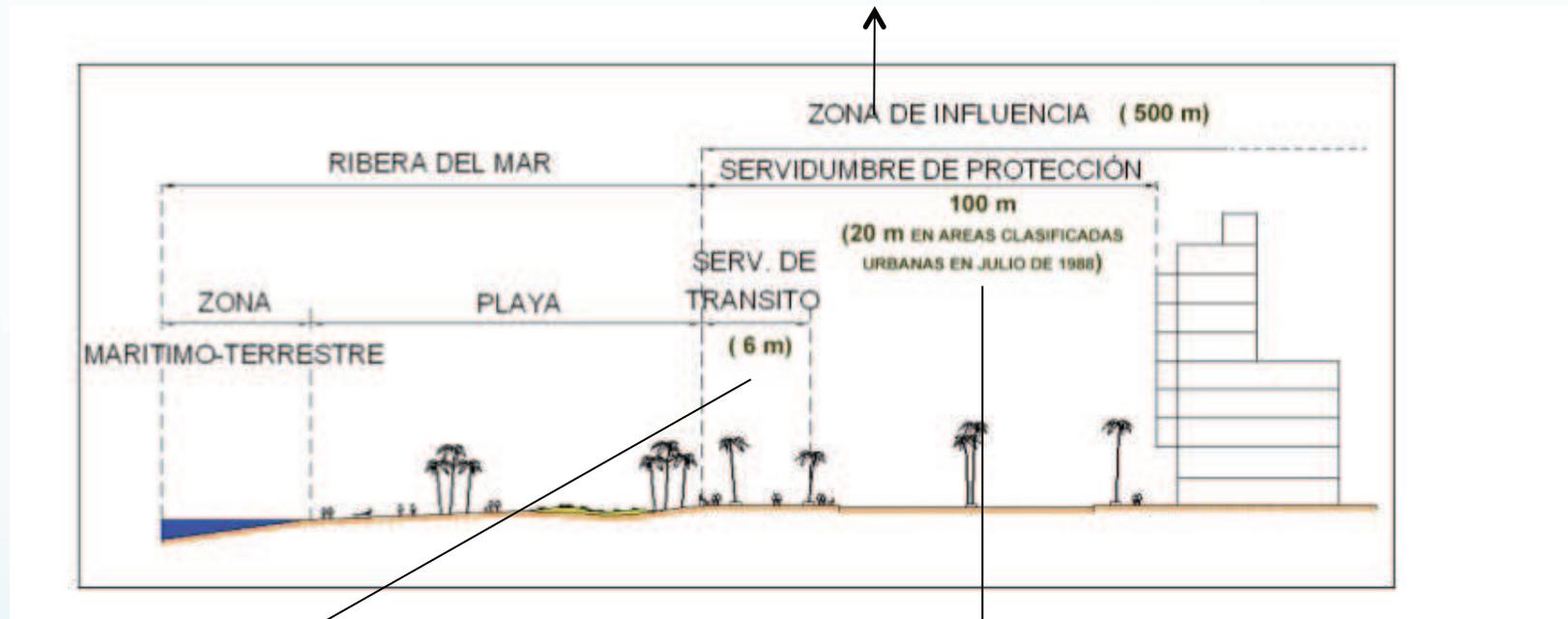
Posibilidad de transmitir las concesiones mortis causa e inter vivos.

Protección de los bienes declarados de interés cultural para evitar su demolición.

Modificación de las normas reguladoras de la servidumbre de protección para modular su superficie en algunas situaciones (ciertos núcleos de población costeros y márgenes de los ríos, tierra adentro) y para permitir obras de reparación y modernización de edificaciones, sin incremento de altura, volumen ni superficie.

Fuente: www.magrama.es

Franja de al menos 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar en la que la ordenación territorial y urbanística respetará ciertas exigencias de protección del DPMT: En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito. Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, evitándose la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que a estos efectos la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.



Franja de 6 metros medida tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar, que puede ampliarse hasta 20 metros en lugares de tránsito difícil o peligroso y, excepcionalmente, puede ser sustituida por otra análoga cuando deba ocuparse para realizar obras en el DPMT. Esta franja debe dejarse plenamente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos, y puede ocuparse para la ejecución de paseos marítimos

Zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, susceptible de ser ampliada hasta 200 metros o, en determinados casos, reducida a 20 metros. En ella se prohíben ciertos usos y se condicionan los otros a la obtención de permisos y autorizaciones, siendo muy residual la actividad que puede llevarse a cabo libremente.

ARTÍCULO 23.3:

En las márgenes de los ríos hasta donde sean sensibles las mareas la extensión de esta zona podrá reducirse por la Administración del Estado, de acuerdo con la Comunidad Autónoma y Ayuntamiento correspondiente, hasta un mínimo de 20 metros, en atención a las características geomorfológicas, a sus ambientes de vegetación, y a su distancia respecto de la desembocadura, conforme a lo que reglamentariamente se disponga.



MODIFICACIÓN DE LA TRANSITORIA 4ª LC:

OBRAS REALIZADAS CON LICENCIA ANTERIOR A LA LC 1988 O LEGALIZADAS QUE SEAN CONTRARIAS A LA LC 1988:

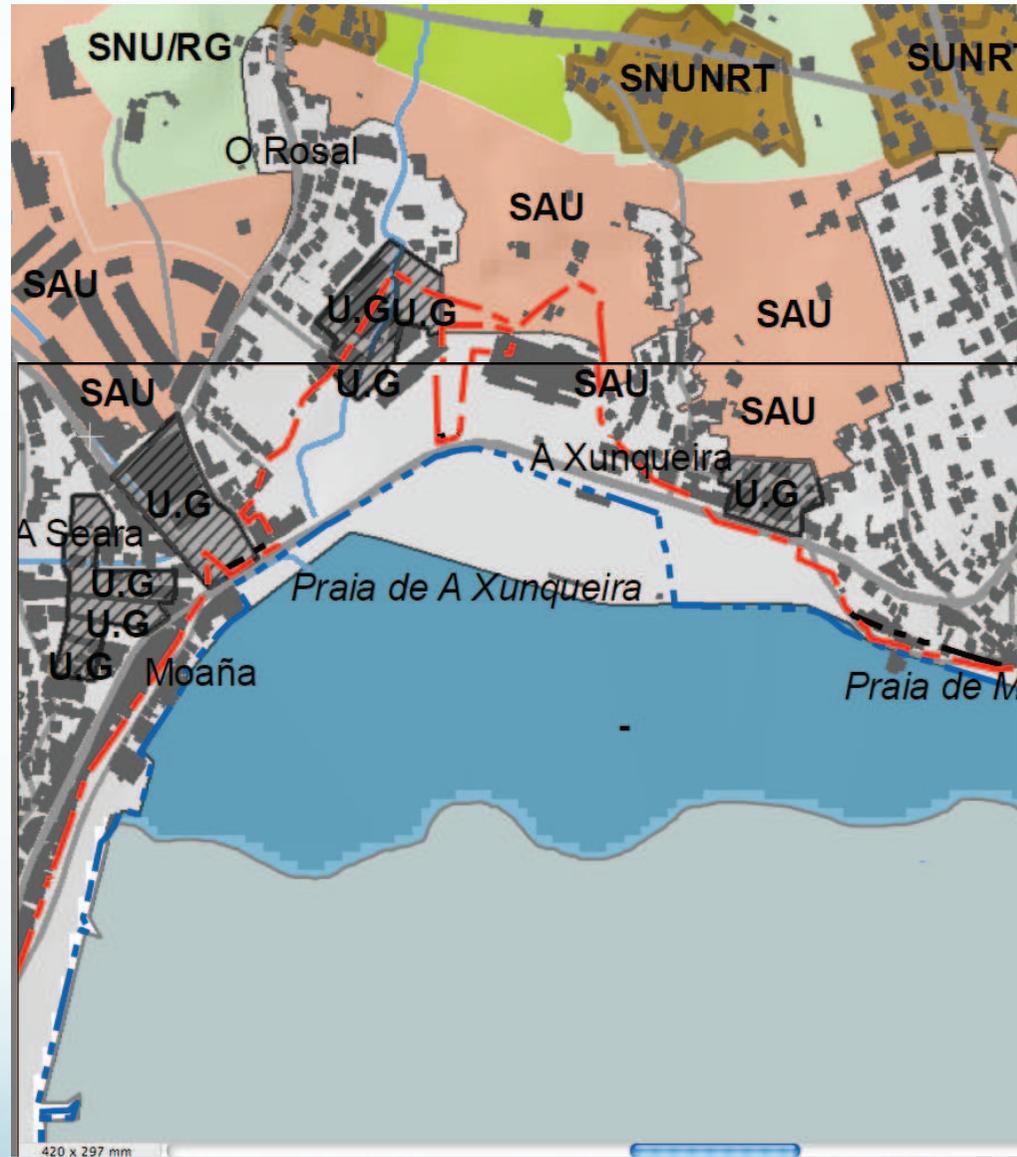
- a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión. Mientras la concesión esté vigente, sus titulares podrán realizar **obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes.**
- b) Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, los titulares de las construcciones e instalaciones podrán realizar las **obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes** y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. Tales obras no podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente, sin que con carácter previo, la Administración del Estado emita un informe favorable en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada. Este informe deberá emitirse en el plazo de dos meses desde su solicitud, si en dicho plazo no se emitiera se entenderá que tiene carácter favorable.
- c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse **obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes** y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley.»

**La arbitrariedad del legislador:
los núcleos excluidos (Anexo)**

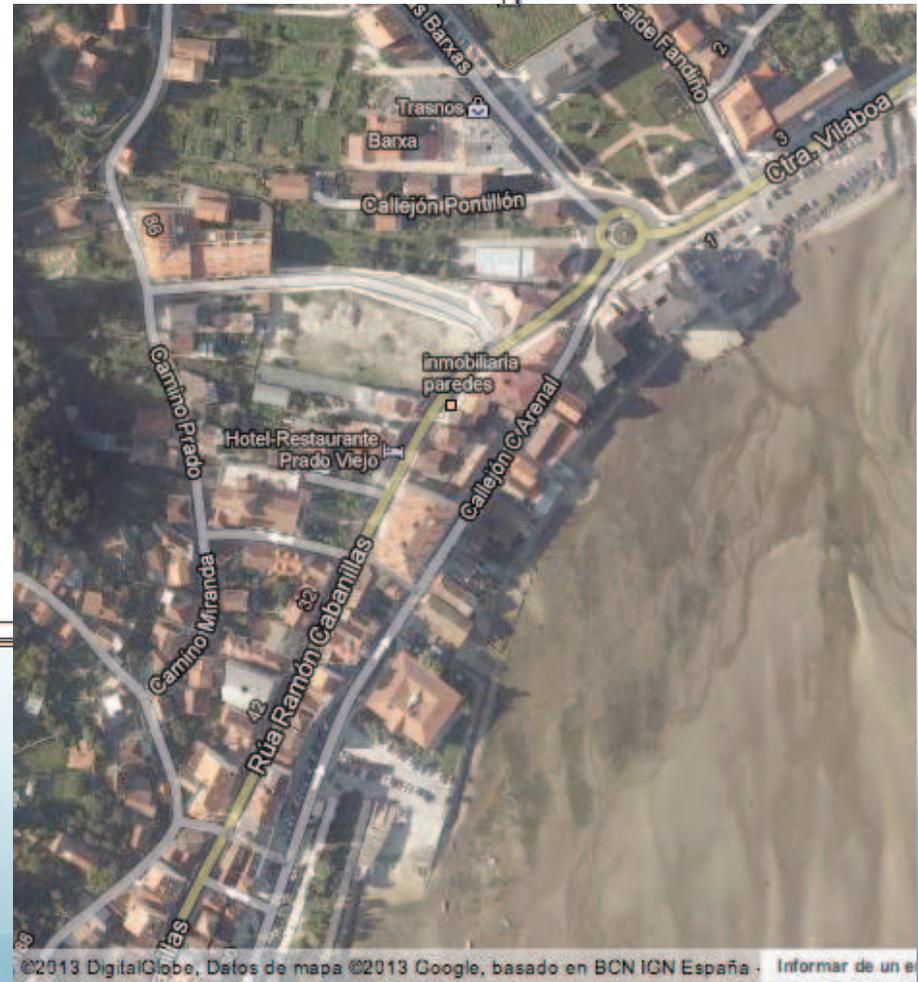
DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA:

“1. Se excluyen del DPMT los terrenos correspondientes a los núcleos de población que se enumeran en el Anexo de esta Ley, en la extensión que se fija en la planimetría incorporada al propio anexo.

2. Los terrenos excluidos podrán ser transmitidos a sus ocupantes por cualquiera de los negocios dispositivos previstos en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas ...”



IMÁGENES DEL POLGA

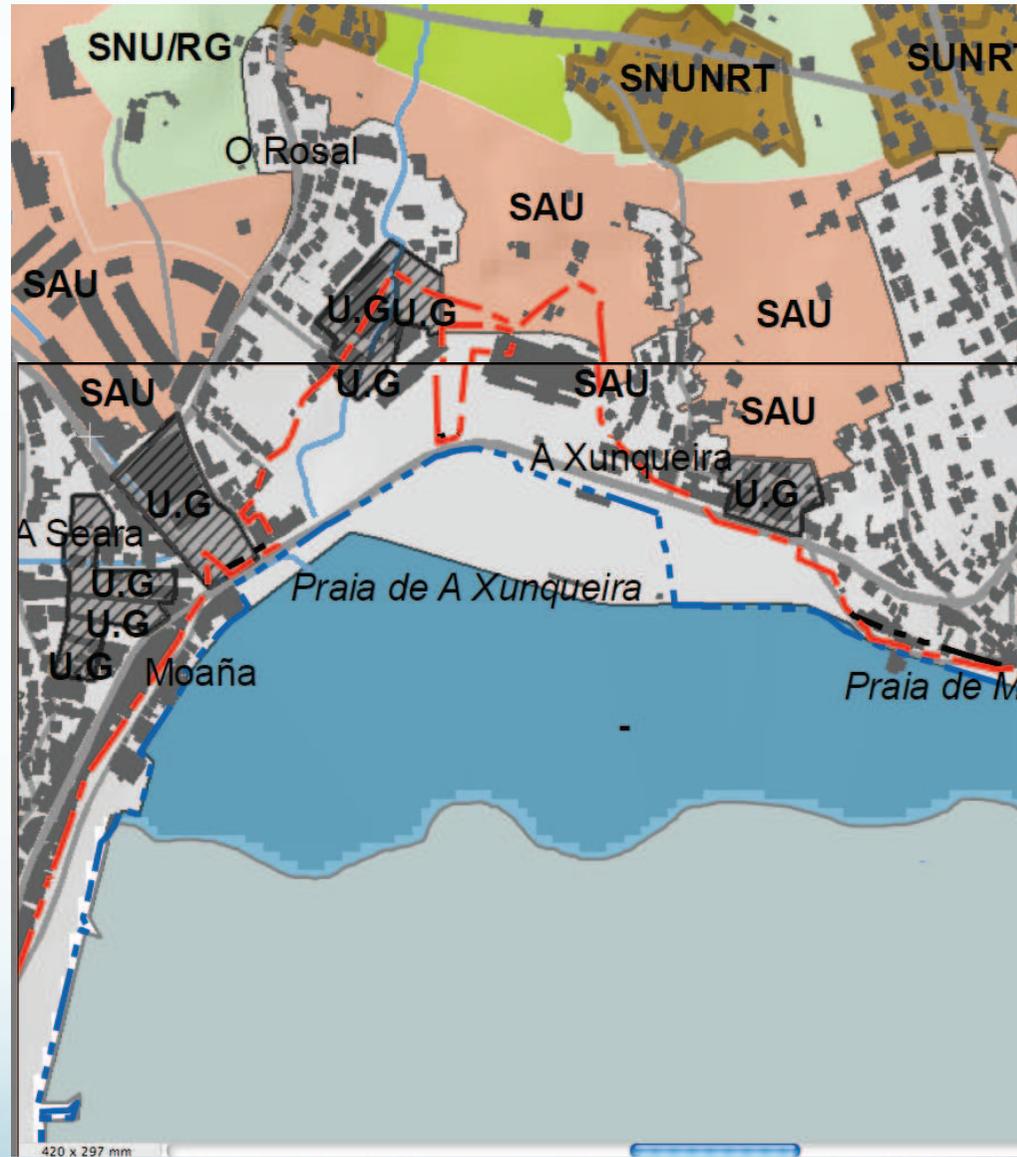


SIGNOS CONVENCIONALES	
O.M.- 14/03/1967 Y 15/06/1973	
-----	DESLINDE APROBADO
-----	DELIMITACIÓN PROVISIONAL RIBERA DEL MAR
-----	DELIMITACIÓN PROVISIONAL SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
-----	LÍMITE EXTERIOR DE LOS TERRENOS A LOS QUE SE REFIERE EL ANEXO DEL PROYECTO
▨	NÚCLEOS A LOS QUE SE REFIERE EL ANEXO DEL PROYECTO

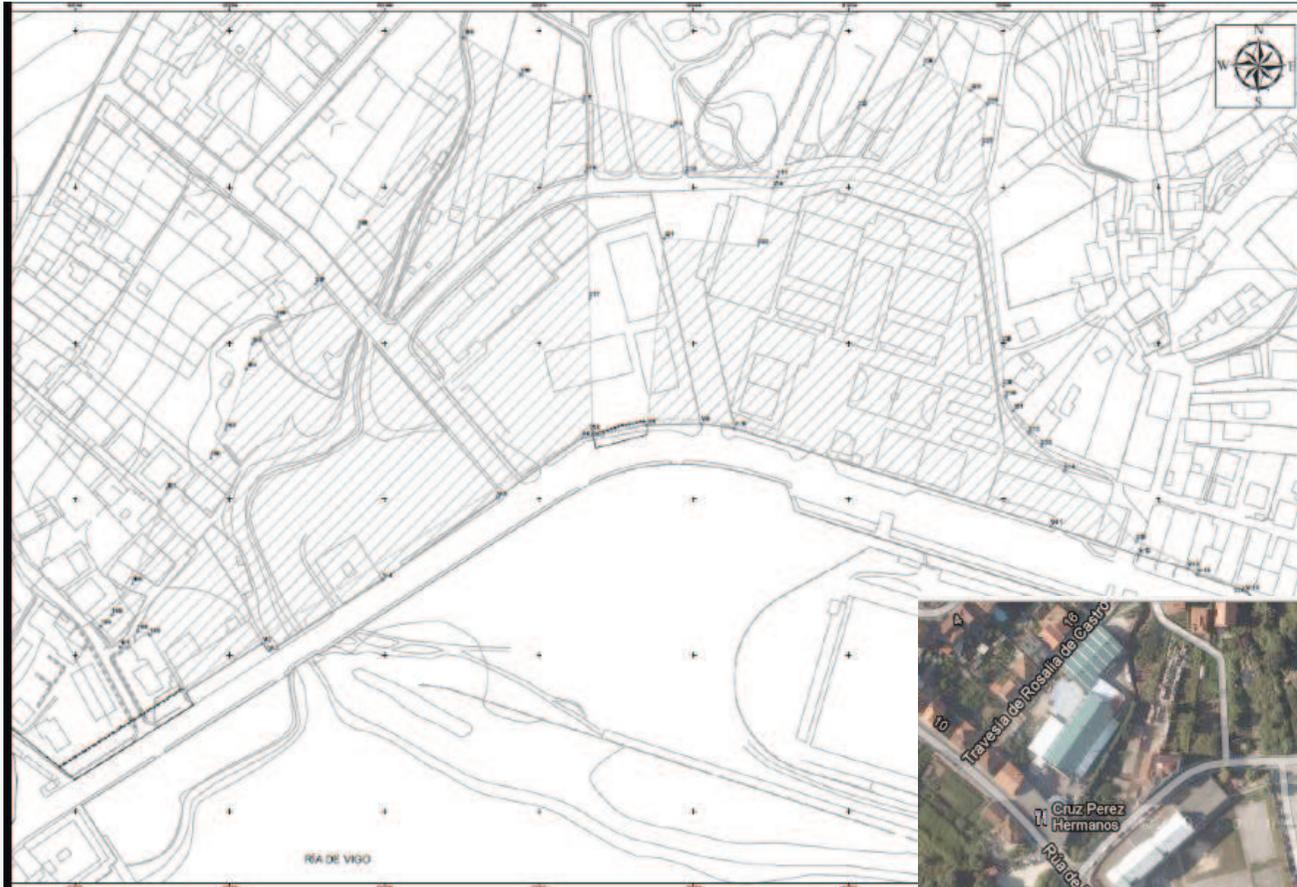
Herramienta LMI

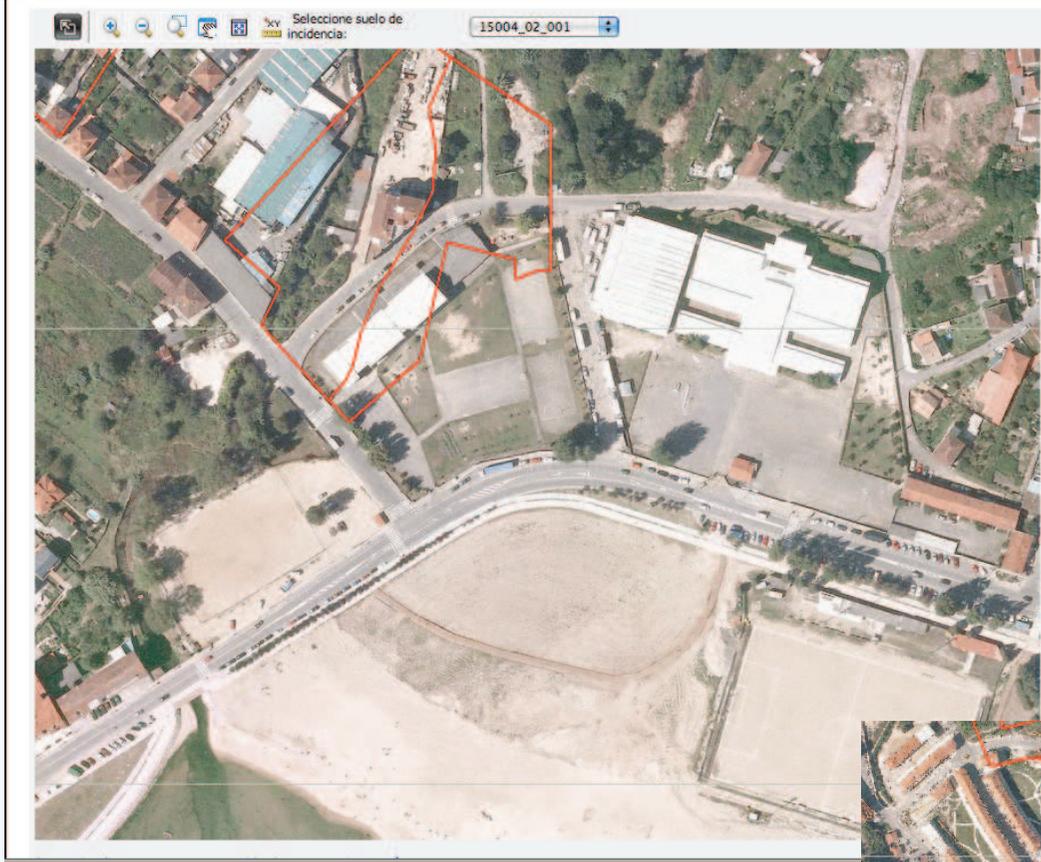






IMÁGENES DEL POLGA





IMÁGENES DEL POLGA



Muchas gracias!