

Ordenación y planificación urbanística en el litoral

El caso del litoral balear

Raquel García Palerm, arquitecta.

- 1. La urbanización del litoral**
- 2. La protección y rehabilitación del litoral**
- 3. La “desurbanización” del litoral**

1. Urbanización del litoral

1.1. instrumentos

1.1.1. Las limitaciones del planeamiento urbano convencional.

Escasez de modelos propios y predominio de modelos tomados de la ciudad industrial.

Prioridad de la ley del suelo de 1956 y la posterior de 1975: los desarrollos urbanos en torno a las grandes ciudades.

Liderazgo de la iniciativa privada. Apoyo de la Administración, a través de los métodos y las figuras de actuación legales. Falta de previsión de las consecuencias.

1. Urbanización del litoral

1.1. instrumentos

1.1.2. La dotación de métodos propios.

La Legislación sobre centros y zonas de interés turístico nacional. Desarrollos en suelos rústicos. Actuaciones ajenas al planeamiento general.

Las determinaciones del Plan Provincial de ordenación de Baleares. Áreas de desarrollo turístico: alturas de hasta 10 plantas y 27 metros.

Las concesiones de ocupación temporal.



1. Urbanización del litoral

1.2. patologías

Proliferación de edificaciones en primera línea.

Forma de manchas de aceite de las edificaciones casi yuxtapuestas.

Aglomeraciones urbanas de gran densidad.

Destrucción del arbolado. Gran dimensión y cantidad de excavaciones.

Adaptación de tramos de costa a las funciones de solárium y balnearios que no son suficientes para abastecer las playas existentes y suponen ya una auténtica degradación de las condiciones paisajísticas tradicionales.

1. Urbanización del litoral

1.3. consecuencias sobre la planificación posterior

La perdurabilidad de las determinaciones del planeamiento; las figuras de planeamiento en cascada. Derechos adquiridos.

Estándares de equipamiento de dudosa utilidad o los útiles que deber ser rectificadas.

Difícil perforación de barreras edificadas. La búsqueda del “esponjamiento”.



2. Protección-rehabilitación del litoral

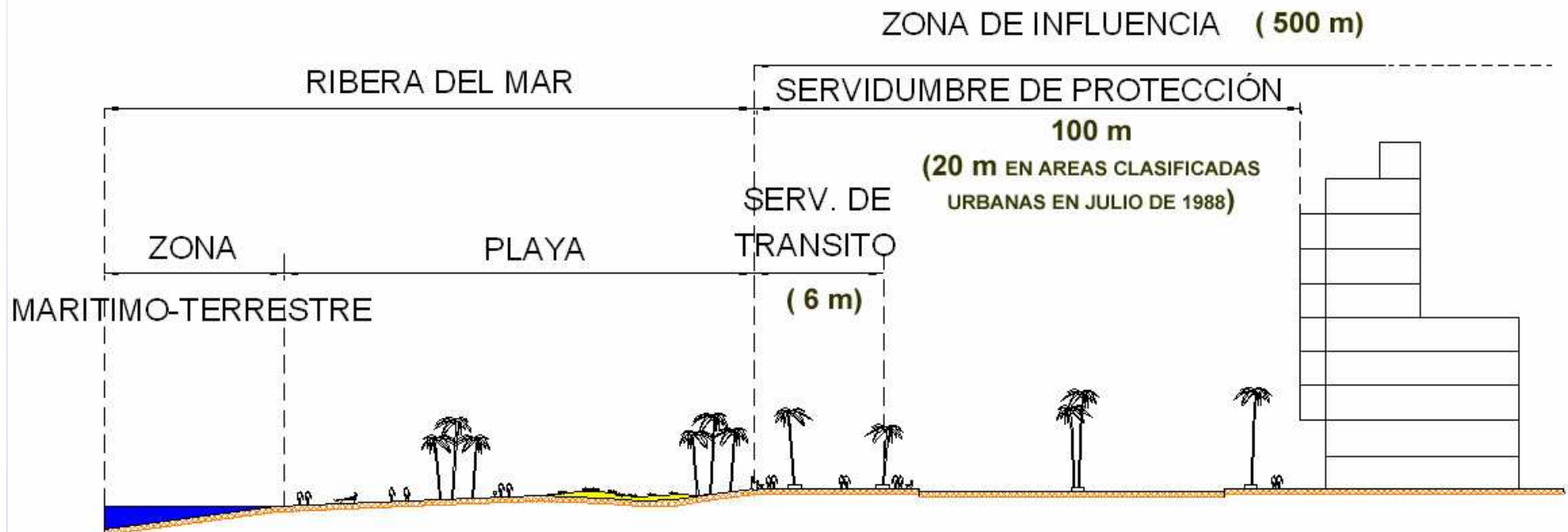
2.1. la Ley de costas

2.1.1. Incidencia directa en la protección del territorio colindante con el dominio público marítimo-terrestre.

Servidumbre de protección; servidumbre de tránsito.

Servidumbre de acceso al mar.

Zona de influencia.



2. Protección-rehabilitación del litoral

2.1. la Ley de costas

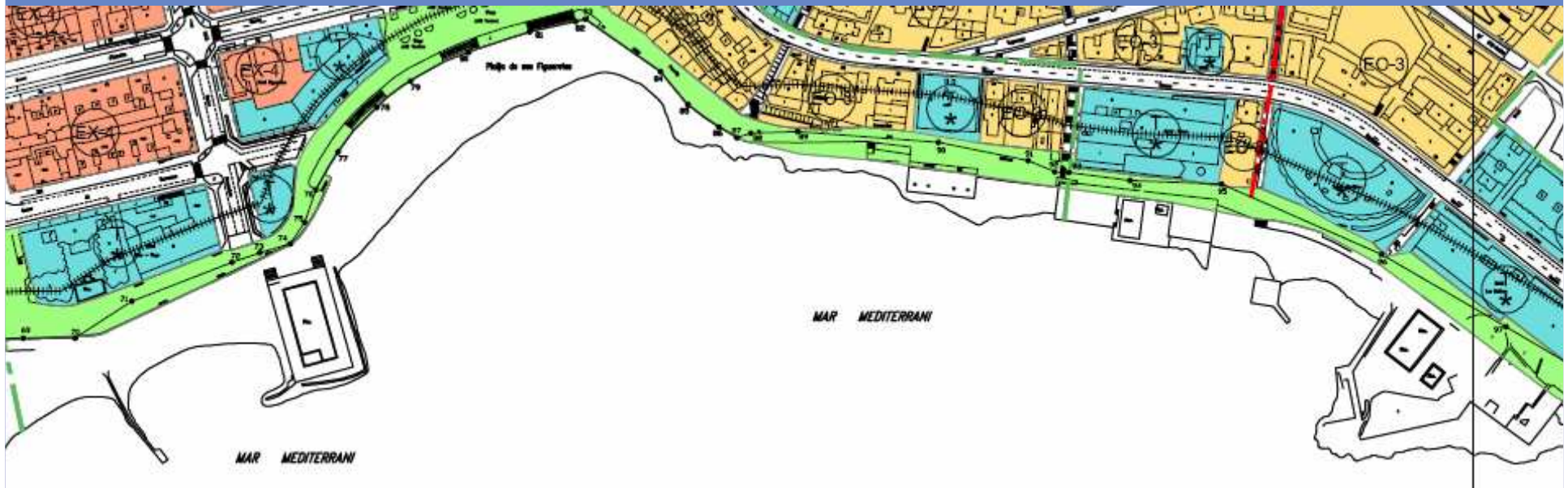
2.1.2. Adaptación del planeamiento urbanístico a la Ley de costas.

2.1.2.1. La figura de edificios "fuera de ordenación".

En edificaciones existentes:

En servidumbre de tránsito: pequeñas reparaciones.

En resto de servidumbre de protección: reparación y mejora.

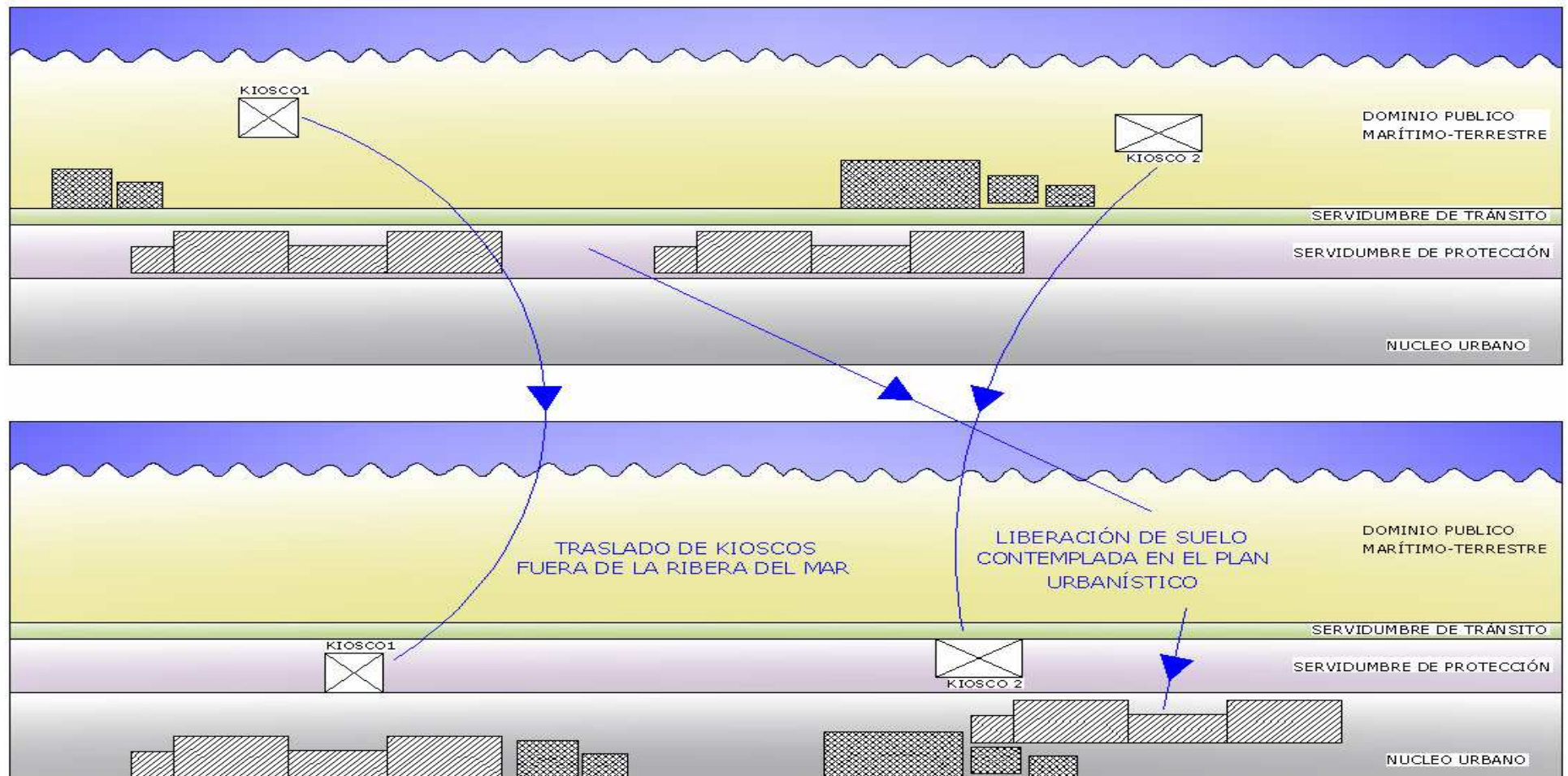


2. Protección-rehabilitación del litoral

2.1. la Ley de costas

2.1.2. Adaptación del planeamiento urbanístico a la Ley de costas.

2.1.2.2. La difícil "recuperación de la naturalidad".



2. Protección-rehabilitación del litoral

2.2. los planes de ordenación de la oferta turística

2.2.1. Incidencia directa en la protección-rehabilitación del territorio colindante con el dominio público marítimo-terrestre.

El ratio turístico. Regulación de la intensidad sobre parcela.

Eliminación de edificios turísticos obsoletos y recuperación de los paisajes turísticos:

Operaciones de intercambio de aprovechamiento.

Operaciones de reconversión.

Parámetros externos de diseño:

Limitación del tamaño máximo de los edificios.

Otros parámetros (orientativos en suelo urbano).

2. Protección-rehabilitación del litoral

2.2. los planes de ordenación de la oferta turística

2.2.2. Adaptación del planeamiento urbanístico.

Regulación de densidades

Regulación de usos.

Características de edificaciones residenciales.

Dotaciones de infraestructura.

Equipamiento y servicios.

Medidas correctoras de la ocupación de las playas.

Áreas de reconversión preferente: Planeamiento especial.

2. Protección-rehabilitación del litoral

2.2. los planes de ordenación de la oferta turística

2.2.2. Adaptación del planeamiento urbanístico.

Tamaño y características de las zonas turísticas:

Zona de reserva y dotacional.

Zonas limítrofes de protección costera.

Área de Protección Posterior.



2. Protección-rehabilitación del litoral

2.3. las directrices de ordenación territorial de las Islas Baleares (Ley 6/1999)

Avance:

Consecuencias negativas del desarrollo turístico:

Desarrollo urbanístico desordenado, con importante impacto sobre el territorio, especialmente en la costa, motivados por una legislación urbanística inadecuada.

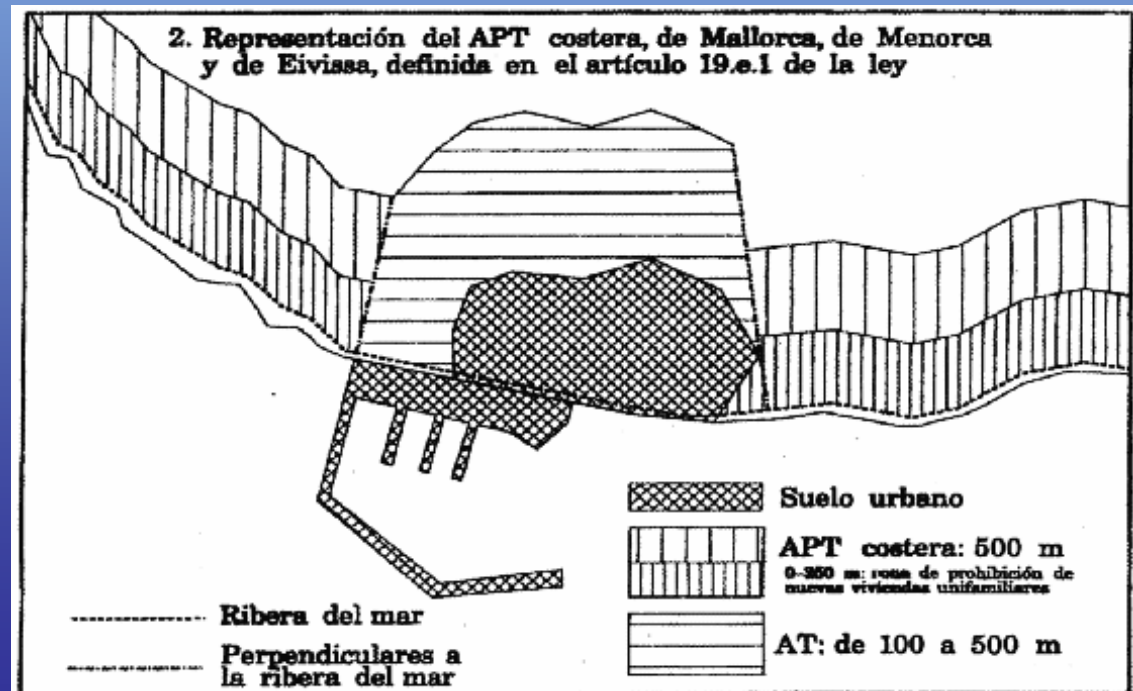
Exposición de motivos:

Existencia de suelo urbanizable excedente, cuyo desarrollo es incompatible con el modelo territorial propuesto. Se hace necesario un proceso de reclasificación del mismo.

2. Protección-rehabilitación del litoral

2.3. las directrices de ordenación territorial de las Islas Baleares (Ley 6/1999)

Quedan automáticamente clasificados como suelo rústico, en Área de Protección Territorial los terrenos de uso residencial, turístico o mixto clasificados como suelo urbanizable, que no tengan un proyecto de urbanización aprobado definitivamente y que se encuentren en la franja de 500 metros medida desde el límite interior de la ribera del mar (con excepciones).



3. “Desurbanizar” el litoral

3.1. la Ley 4/2008 de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Islas Baleares

Más de 10 km de costa quedarán protegidos, sin transformación por la edificación, mediante la ampliación de las Áreas Naturales de Especial Interés.

Ámbitos con proyecto de urbanización; a veces, con la urbanización ejecutada. Necesaria compensación con aprovechamientos urbanísticos en otras áreas.

