

40 RAZONES QUE JUSTIFICAN EL RESPETO
A LA PROPIEDAD PRIVADA DE VIVIENDAS Y
NEGOCIOS DE LA ISLA DE FORMENTERA INCLUIDOS EN
ZONA DE DOMINIO PUBLICO POR EL DESLINDE DE LA
DEMARCAACION DE COSTAS DE 1997.









PROPUESTA DE:

LA PLATAFORMA DE AFECTADOS POR EL DESLINDE DE COSTAS DE FORMENTERA

FORMENTERA -NOVIEMBRE 2006

INDICE:

I. RAZONES A FAVOR DEL RESPETO PROPIEDAD PRIVADA:

 LEGALIDAD Y RESPETO.....	<u>3</u>
 SINGULARIDAD DE LA ISLA.....	<u>6</u>
 PROCEDIMIENTOS.....	<u>9</u>
 PROTECCION CUMPLIDA.....	<u>11</u>
 SOMOS UN EJEMPLO.....	<u>13</u>
 ECONOMIA EN PELIGRO.....	<u>15</u>
 APOYO DEL PUEBLO.....	<u>17</u>
 JUSTICIA UNIVERSAL.....	<u>19</u>

II. EN CONTRA:

 MOTIVOS.....	<u>21</u>
--	-----------

III. POR TODO LO AQUÍ EXPUESTO:

 PETICION FINAL.....	<u>22</u>
---	-----------



LEGALIDAD Y RESPETO

1.- EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA ES UN DERECHO CONSTITUCIONAL.

•*Art.33 CE:*

- 1.- Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.*
- 2.- La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.*
- 3.- Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes*

La Ley de Costas vulnera este derecho fundamental al convertir lo que era propiedad privada en una simple concesión estatal. El Tribunal Constitucional ampara esta transformación siempre y cuando el valor de los bienes expropiados sean equiparables al valor real de la concesión, lo que no se produce en ningún caso en Formentera. La aplicación correcta de este principio deviene imposible. Las leyes urbanísticas impiden hoy nuevas construcciones en la isla. A ello hay que sumar el alto precio de los terrenos en Formentera, que supera con mucho la media nacional. Aplicar correctamente la Ley implicará el pago de indemnizaciones multimillonarias.

A lo anterior hay que sumar la injusta situación de los propietarios de terrenos y sus fincas sin construir. Ellos no percibirán ninguna indemnización dineraria, perdiendo en este caso la propiedad todos sus derechos.

2.- TODAS LAS EDIFICACIONES ESTUVIERON LEGITIMA Y LEGALMENTE CONSTRUIDAS.

En efecto, todas las edificaciones que ahora han sido incluidas en dominio público cuentan con autorizaciones y licencias pertinentes para su construcción. Autorizaciones que se otorgaron por parte de nuestro Ayuntamiento y en algunos casos, de la misma Demarcación de Costas (ya que anteriormente esta última no era obligatoria) o del Ministerio de Defensa. Es injusta esta recalificación de la propiedad y supone una aplicación retroactiva de la Ley de Costas no permitida por la Constitución Española (Art. 9) por ninguna otra ley o sistema democrático europea.

3.- LAS DIRECTRICES DE ORDENACION TERRITORIAL, DISPOSICION TRANSITORIA 22ª, FUERON UN EJEMPLO DEL APOYO DEL GOVERN BALEAR A LA PROPIEDAD PRIVADA AMENAZADA POR EL DESLINDE.

Esta directriz, revocada por el Tribunal Constitucional en abril de 2007 (ya que obviamente, una normativa local no puede contradecir una ley nacional) era el resultado de la toma de consciencia y responsabilidad política por parte del Govern Balear con respecto al problema del deslinde. En definitiva, una muestra de rechazo por parte de nuestras autoridades regionales al ataque que este trazado presenta contra la propiedad privada en Formentera.

El texto de la Transitoria 22ª de las DOT era el siguiente:

“Los instrumentos de ordenación territorial para la isla de Formentera, en uso de la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de ordenación del territorio, incluido el litoral en el ámbito de las Illes Balears, determinarán los elementos, las características y las circunstancias físicas que deban concurrir para que un bien pueda ser incluido como uno de los que integran la ribera del mar.

En ningún caso se podrán considerar que formen parte de la Ribera de Mar los terrenos edificados en conformidad con la normativa que les era de aplicación a la entrada en vigor de la Ley 22/ 1988, del 28 de Julio, de Costas”.

4.- PORQUE ES JUSTO RESPETAR LA PROPIEDAD PRIVADA.

Nuestro Presidente del Gobierno, *Don José Luís Rodríguez Zapatero*, en su última visita a nuestra isla (el pasado 15 de Julio de 2006) *prometió públicamente al pueblo de Formentera que se realizaría un nuevo deslinde para nuestra isla y que sería JUSTO.*

La voluntad del pueblo de Formentera es que los propietarios afectados por dominio público, en concreto los propietarios de terrenos edificados, recuperen la propiedad de sus tierras y edificaciones. *Esta voluntad está claramente expresada a través de la “Propuesta de Deslinde Justo”* presentada públicamente por la Plataforma de Afectados por el Deslinde de Costas el pasado 11 de noviembre y *que cuenta con el apoyo unánime de todas las formaciones políticas locales y de práctica totalidad de las asociaciones de la isla.*

(“Propuesta de Deslinde Justo” y relación de asociaciones que firman > Pág. Núm. 17)

5.- LA PERDIDA DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y SU CONVERSIÓN EN CONCESION SITUA AL AFECTADO EN UNA SITUACION PRECARIA.

Art. 348 CC: “la propiedad es el derecho a gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes”.

Los propietarios pierden sus propiedades a favor de una concesión estatal. La concesión implica una merma absoluta de los derechos inherentes a la propiedad. El antiguo propietario no va a poder ni tan siquiera en un caso de necesidad económica, enajenar, traspasar, hipotecar o gravar lo que hasta la fecha eran sus propiedades, fruto de su esfuerzo empresarial.

El propietario pierde sus derechos sin que el Estado le ofrezca nada a cambio.

6.- LA LEY ESTA CONCEBIDA PARA SITUACIONES QUE NADA TIENEN QUE VER CON LA REALIDAD DE FORMENTERA.

El derecho a la propiedad, es un derecho constitucional, que solo debería afectarse en situaciones extremas, que creemos son las que prevé la Ley de Costas. Situaciones en las que EFECTIVAMENTE se haya producido una lesión REAL al medio ambiente que la Ley intenta proteger.

Abundan casos que encajarían en el espíritu de la Ley, como por ejemplo la construcción de un Hotel dentro del parque Natural de Gata. PERO ESTE NO ES EL CASO DE FORMENTERA.

Las construcciones son pequeñas, de más de veinte años de antigüedad, algunas incluso superan los cuarenta, y en todo caso fueron construidas en su día con total y absoluto respeto a la legalidad vigente.

7. ES INACEPTABLE QUE EN UN PAIS DEMOCRATICO PUEDA EXISTIR UNA LEY CON CARÁCTER RETROACTIVO.

No existe ninguna ley en Europa, a parte de la Ley de Costas de 1988, que permita la retroacción (y probablemente tampoco a nivel mundial). De ser así, nos podríamos encontrar que tras un cambio de legislación se nos penalizase por actos que se hicieron en el pasado dentro de la legalidad. Por ejemplo, ponernos una multa porque existen pruebas de que hace 10 años fumábamos en el aeropuerto ya que en la actualidad está prohibido fumar en lugares públicos.

En efecto, la retroacción normativa se traduce en INSEGURIDAD JURÍDICA, y ello no es permisible en un estado de Derecho. No se puede aceptar que la Ley se aplique “hacia atrás”, convirtiendo en ilegales situaciones perfectamente encuadradas en la legislación de la época. Las leyes deben ser aplicadas “hacia delante”, desde la fecha de su aprobación, no permitiendo situaciones futuras, pero no revisando las pasadas.

Este principio BASICO de todo ordenamiento Jurídico democrático, está garantizado además en el Art. 9 de nuestra Constitución Española.

8.- ESTA APROPIACION DE LA PROPIEDAD Y TRANSFORMACION EN UNA CONCESION ES CONTRARIA A LOS PRINCIPIOS QUE RIGEN EL DERECHO EUROPEO Y LA DEFENSA DE LOS DERECHOS HUMANOS DEL TRIBUNAL DE ESTRASBURGO DE EUROPA.

El Tribunal Europeo de los Derechos Humanos de Estrasburgo vela por el respeto a los valores fundamentales de la sociedad. De ellos, el derecho a la propiedad privada es uno de los más importantes. *Estamos convencidos que de plantearse esta situación ante el alto Tribunal, este no dudará en calificar la actual Ley de Costas como una vulneración directa a este derecho.*

La legitimidad de convertir un derecho de “propiedad” en una concesión, es más que dudosa, sobretudo en relación a los terrenos no edificados (cuyos propietarios no son indemnizados en modo alguno). En relación con las edificaciones, el Tribunal Constitucional Español argumenta que si el valor expropiado es equivalente al de la concesión, esta conversión es legal. Discrepamos de esta opinión. Es muy difícil calcular de forma real y JUSTA el valor de las propiedades. En España el precio inmobiliario es cambiante, basta ver la evolución de los precios en los últimos años. Existen además factores asociados de imposible determinación, y que también deben ser tenidos en cuenta, como el daño psicológico que provoca en las familias afectadas.

Y ya hemos hablado del principio de irretroactividad normativa...



SINGULARIDAD DE LA ISLA

9.- RESPETO A NUESTRA SINGULARIDAD.

Formentera es única, y por ello necesita un trato acorde a su singularidad.

En efecto, las dimensiones y características de Formentera la hacen única en muchos aspectos. Con una superficie de tan solo 79 Km², una longitud máxima de 19 Km y un perímetro de 69 Km. es JUSTO que estos factores se tengan en cuenta a la hora de legislar y aplicar leyes de carácter nacional. *El principio de igualdad no implica que todos seamos tratados igual, sino cada cual según sus circunstancias., para conseguir esa igualdad de trato ante la ley que preconiza la Constitución.*

No tenemos que olvidar que *las Leyes se tienen que basar en la justicia, el sentido común y el bien de los gobernados.*

10.- ESTAS EDIFICACIONES FORMAN PARTE DE NUESTRA HISTORIA Y CULTURA.

Muchos de los edificios afectados por el dominio público llevan más de 30 y 40 años construidos. En multitud de casos, estamos además hablando de establecimientos turísticos que ofrecen un servicio al pueblo de Formentera y sus visitantes. Sin ir más lejos, podemos mencionar el caso del Hotel Roca Bella (que fue el primer hotel en construirse en la isla) o del Bar-Restaurante Blue Bar (conocido internacionalmente y que ha servido para promocionar nuestra isla en el extranjero).

Destruir estos símbolos de la isla en el medio plazo es un auténtico despropósito y un crimen contra la memoria de Formentera. Por otro lado, si estos establecimientos son referentes de la isla, es debido a que son negocios familiares en su mayoría, transmitidos de padres a hijos, de generación en generación. Privar a estas pequeñas empresas de sus propiedades, es un robo, y un atentado contra el espíritu que les ha hecho ser lo que son hoy día.

11.- SON EDIFICIOS QUE ESTAN PERFECTAMENTE INTEGRADOS EN EL PAISAJE ISLEÑO.

En efecto, estamos hablando de edificaciones de planta baja y uno o dos pisos más.

Edificios construidos según los cánones arquitectónicos de la isla, perfectamente integrados en el paisaje y que contribuyen a dar ese aire mediterráneo a nuestra pequeña isla. En ningún caso estamos hablando de grandes edificaciones, que son las que realmente dañan la costa, lo que motivó la publicación de esta ley

No hay más que echar un vistazo a las propiedades afectadas para entender que no perjudican o deterioran la costa y que son hasta un ejemplo de lo que debería ser una edificación moderada y respetuosa con el medio ambiente.

12.- GRAN PARTE DE LAS EDIFICACIONES AFECTADAS REPRESENTAN LOS PILARES DE NUESTRA ECONOMIA DOMESTICA.

Ciertamente, para que el turismo de Formentera se mantenga en buena salud debe gozar de una amplia oferta turística y oferta complementaria. El objetivo final de la Ley de Costas es que todas las edificaciones actualmente incluidas en dominio público deberán derrumbarse al término de la concesión. Ello supondrá *un fuerte varapalo a nuestra economía doméstica, ya que afecta a más de un 70% de los restaurantes y a más de un 60% de los establecimientos turísticos próximos a la costa* (todos ellos con sus correspondientes licencias de turismo). Porque, no debemos olvidar que nuestra economía depende básicamente del turismo.

Los propietarios de las edificaciones afectadas no somos grandes multinacionales, sino gente humilde que tiene uno o dos negocios (muchas veces ubicados en una misma zona, de manera que todos sus negocios han sido afectados por la calificación de dominio público). Propietarios de Formentera, cuyo único “delito” ha sido abrir un negocio para ganarse la vida en el sitio donde nacía la economía doméstica.

13.- SERVICIO PUBLICO E INTERES GENERAL DE LAS EDIFICACIONES.

Si observamos la distancia que existe entre los establecimientos (restaurantes) incluidos en dominio público, nos encontramos que *la distancia media entre establecimientos es superior al medio kilómetro!*. Tanto en la Playa de Migjorn como en Illetas, estos locales ofrecen un inestimable servicio a la persona que está disfrutando de la playa.

Es más, como no existen este tipo de establecimientos en segunda línea de mar (ya que solo existe la presente oferta de restaurantes en primera línea), eliminarlos daría lugar a la no existencia de restaurantes próximos a la costa. Por lo tanto, *los únicos establecimientos que existirían serían los “chiringuitos” concesiones de la Demarcación de Costas que carecen de estructuras sanitarias para el cliente*. Es decir, no encontraríamos por ejemplo sin un WC en varios kilómetros a la redonda (ya que los chiringuitos de Costas tienen prohibido construir este tipo de instalaciones)...

Todo ello en contra del espíritu de la Ley de Costas, y de cualquier ley, de velar por el interés general.

14.- ESTAS CASAS SON IRREMPLAZABLES EN FORMENTERA!!

Todas estas edificaciones son irremplazables por *dos motivos*:

En primer lugar, porque son únicas. No existe otro Restaurante Es Molí de Sal ni tampoco otro Hostal Sa Roqueta. Tienen una historia, una arquitectura y unos materiales de construcción irrepitibles. En efecto, muchos son conocidos a nivel internacional, por una antigüedad y su gestión familiar y personalizada.

En segundo lugar, porque la nueva obra está limitada en Formentera por las leyes autonómicas y locales. Es imposible hoy en día construir un nuevo restaurante a menos de 300 mts de la costa (por lo que dejaría de ser un local de playa), y tampoco se puede ampliar la oferta hotelera. La nueva oferta será ton solo posible en zona urbana, por lo que Formentera perderá la posibilidad de competir en el sector del turismo náutico, que se nutre de estos pequeños establecimientos a ubicados en la playa.

Si Formentera vive del turismo, y uno de los últimos lugares donde se puede disfrutar de la naturaleza estando dentro de ella –con respeto claro está-, *¿por qué privarnos de lo que nos hace ser lo que somos? ¿Por qué despojar a familias enteras de la isla de un futuro “asegurado” a cambio de un futuro incierto?...*



PROCEDMIENTOS

15.- YA NO VALE EL PRINCIPIO “PARA EL PUEBLO PERO SIN EL PUEBLO”. LAS LEYES DEBEN CONTAR CON EL RESPALDO DEL PUEBLO. EL DESLINDE DE 1.997 NO CONTO JAMAS CON EL DE LAS AUTORIDADES LOCALES.

Art. 22 REGLAMENTO LEY DE COSTAS sobre el procedimiento de Deslinde:

“1. En el procedimiento (de deslinde) serán oídos la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, los propietarios colindantes, previa notificación, y demás personas que acrediten la condición de interesados.”

El actual deslinde de 1997, desde sus inicios no contó con ningún tipo de apoyo de las instituciones locales. Paradójicamente, la propia Ley de Costas y la normativa del Ministerio de Medio ambiente dictaminan que los deslindes se deben realizar en colaboración con las Administraciones locales, por ser estas instituciones las mejores conocedoras de la realidad y problemática de sus regiones.

Lamentablemente, tanto la Demarcación de Costas de Baleares como la Administración Central desoyeron desde el principio las opiniones de nuestras instituciones locales, aprobando el actual deslinde de espaldas a la voz del pueblo.

El malestar que este injusto deslinde provocó en las islas, impulsó al Govern Balear a intervenir ante esta situación redactando la Transitoria nr. 22 dentro de las Directrices de Ordenación Territorial.

16.- INJUSTICIAS DEMOSTRABLES EN EL PRESENTE DESLINDE JUSTIFICAN UNO NUEVO.

Es un hecho cierto, que el presente deslinde muestra multitud de irregularidades difícilmente justificables (por ej. no hay más que ver los zig-zags del deslinde en la zona de Migjorn o preguntarse cómo se hayan incluido edificios construidos sobre terreno urbano según las normas subsidiarias del Ayuntamiento a la hora de hacer el trazado). Motivos todos ellos que legitiman aún más, nuestra solicitud de revisión del mismo.

Somos conscientes de que plantear una revisión total del deslinde, con un nuevo trazado que delimitará la zona de dominio público nos conduciría un laberinto sin salida. Por ello proponemos que la mejor solución JUSTA PARA TODOS, sería que las edificaciones y terrenos incluidas hoy en dominio público, fueran recalificadas como zona de “Servidumbre de protección”, evitando discusiones “bizantinas” sobre la forma del trazado. (Ver Propuesta de Deslinde Justo para Formentera).

17.- LA GRAN MAYORIA DE LAS EDIFICACIONES AFECTADAS ESTAN CONSTRUIDAS SOBRE TERRENOS ROCOSOS, CALCAREOS O EN DUNAS FIJADAS POR LA VEGETACION.

La gran mayoría de las construcciones están ubicadas sobre tierra firme (roca o zona calcárea), y si están sobre zona de duna, son dunas fijas (dunas fijadas por la vegetación local, la mayoría de ellas centenarias).

Curiosamente este hecho se ha ignorado directamente a la hora de aprobar el deslinde de 1997, con el perjuicio que ello conlleva para la propiedad. Así, con la inclusión en ZMT de edificaciones ubicadas a 200mts de la costa, hallamos por ejemplo, propiedades ubicadas en el centro de un bosque, o situaciones como las del Hotel Roca Bella o del hostel Sa Roqueta, ubicados en tierra firme, sobre rocas consolidadas. Nada tiene que ver esta situación con la definición de la Ley de lo que es “ribera de mar”. Tal vez esta definición sea correcta en otros puntos del país, pero en Formentera deviene en una situación totalmente alejada de la realidad.

18.- SE MARGINA A LOS PROPIETARIOS AFECTADOS FRENTE A OTROS QUE CONSTRUYERON EN OTRAS ZONAS.

No se debe olvidar en ningún momento que somos una isla con un gran perímetro de costa y como es lo normal *en una isla, la vida comenzó en la costa*. Pensar otra cosa sería un absurdo.

Este nuevo deslinde penaliza a las empresas más antiguas y tradicionales de nuestra isla. Si la actividad comercial empieza en la costa, se penaliza a esos pequeños emprendedores que en su día mejoraron la economía de nuestra isla cuando aún no existía el turismo y las gentes de la isla eran muy pobres. Aquellos empresarios que después de que la economía de Formentera (que no debemos olvidar, era una isla muy pobre) empezará a prosperar, se decidieron por el mundo de los negocios, no lo hicieron ya en la Costa, sino que se asentaron en los núcleos urbanos que iban apareciendo, como consecuencia del progreso económico. Hoy cuentan con un futuro seguro y una economía consolidada-

Es muy injusto, por el contrario, que aquellos emprendedores pioneros de nuestra isla se vean hoy privados de sus derechos, y sin expectativas de un futuro



PROTECCION CUMPLIDA

19.- LAS CARACTERISTICAS DE LA COSTA DE FORMENTERA NO HAN CAMBIADO EN LOS ULTIMOS 50 AÑOS.

La costa de Formentera no ha sufrido grandes cambios en los últimos 50 años. A pesar de que la definición legal de Ribera de Mar pueda haber sido modificada en la última revisión de la Ley de Costas de 1988, es absurdo que esta modificación justifique un cambio de trazado de la ZMT en muchos puntos de la costa de la isla de Formentera.

Si la costa no se ha modificado en los últimos 50 años el nuevo deslinde evidencia que la aplicación de la Ley deviene en un absurdo que no respeta la realidad fáctica de la costa que pretende proteger. Es una Ley dictada desde Madrid, sin respetar la especialidad e idiosincrasia geográfica de Formentera, que por su tamaño y circunstancia las hacen diferente del resto de la zona costera del País. Una Ley JUSTA debe amparar y respetar estas diferencias.

20.- LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION CUMPLE CON EL OBJETIVO DE LA LEY MEJOR QUE LA ZMT: “PROTECCION NO ES EXPOLIACION”.

No debe olvidarse de que el fin último de la Ley de Costas y su desarrollo es la protección del entorno marítimo. Con la actual inclusión en la zona de dominio Público de terrenos sin edificar, se está cometiendo un exceso en la aplicación de la Ley.

La inclusión de una propiedad en zona de Dominio Público implica automáticamente la pérdida de la condición de propietario, y los derechos que le son propios. Ya hemos hablado de la conversión del Derecho en una concesión administrativa. Si este sistema es un exceso en relación con las edificaciones, podemos afirmar que es un abuso (por no calificarlo de simple expolio) en relación con los terrenos vírgenes. ¿Cómo justificar esta acción desde el punto de vista de la protección medioambiental?

Si todas las propiedades, edificadas o no, que en la actualidad han quedado incluidas en la ZMT fueran recalificadas como zona de Servidumbre de Protección, se cumpliría el fin último de la Ley. Esto es, los propietarios de edificaciones tan solo podrán mantener las existentes hasta la fecha. Los propietarios de terrenos, no podrán construir, pero no se les privará de forma total y absoluta de su propiedad.

Por lo tanto, abogamos por una respuesta única a este problema, sin entrar a debatir si por donde debe trazarse la línea divisoria de la servidumbre... Nuestro objetivo no es otro que conseguir se proteja nuestra isla de nuevas construcciones, a la vez que se respeta la propiedad privada de las edificaciones ya existentes.

21.- EL RESPETO A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES ES RESPETO AL ESPIRITU DE LA LEY DE COSTAS, QUE CONCILIA DESARROLLO ECONOMICO CON CONSERVACIÓN DEL LITORAL.

Los afectados somos los primeros en compartir el espíritu que inspiró la Ley de Costas de 1988, y nos parece deplorable, que la misma se interprete y aplique con criterios que perjudican nuestro derecho a la propiedad.

La aplicación de la Ley de Costas ha sido tan restrictiva que ha llegado a situaciones absurdas e injustas, como por ejemplo, la inclusión en dominio público del Hostal Sa Roqueta, ubicado sobre suelo calificado de “urbano”, amparándose en el criterio de que el camino que conduce a la propiedad no esta asfaltado.

La Ley no intenta simplemente que no se construya en la Costa. No, la Ley intenta lograr un equilibrio entre conservación del litoral y desarrollo económico y crecimiento. *El fin último de la Ley es que se construya dentro de unos límites de calidad y protección, pero no impedir toda posibilidad de crecimiento económico.*

El deslinde pervierte este fin último de la Ley. Además se da la paradoja de que precisamente la Costa de Formentera es hoy día un modelo a seguir, precisamente por el respeto con el que se efectuaron las construcciones existentes, en absoluto masificadas o destruyendo el entorno natural, como ocurre en otros parajes de la Península, que seguramente son los que el deslinde de 1997 quiere evitar. En Formentera el deslinde pervierte lo que ya es la isla, un ejemplo de respeto a la naturaleza, que hacen de ella un lugar único en el Mediterráneo.

22- SE PRODUCIRA UN DAÑO IRREVERSIBLE A LA NATURALEZA Y VEGETACION AUTÓCTONA SI SE DERRUMBAM LAS EDIFICACIONES AFECTADAS.

La Ley de Costas justifica la expoliación de los terrenos edificados para que al final de la concesión (máximo 60 años a partir del año de aprobación del deslinde), estos sean derrumbados y la costa vuelva a su estado virgen. Pero lo que aquí parece ignorarse es que muchas de estas edificaciones están rodeadas de vegetación centenaria (pinos y sabinas) y *el derrumbe de las edificaciones con maquinaria pesada podría hacer más daño que bien a toda la vegetación que rodea la construcción.*

A ello habría que añadir el hecho de que si bien es cierto que la Ley prevé que al término de la concesión la Administración derribe todas las edificaciones afectadas, no debe olvidarse el enorme coste que ello supondrá. Siendo realistas podemos atrevernos a afirmar que lo más probable es que al fin de la concesión, los edificios sean abandonados a su suerte, esperando el derrumbe de los mismos. Es fácil imaginar la deplorable imagen que ello va producir.

Recordemos que vivimos del turismo, y del respeto al entorno ambiental, que en este caso no dudamos que se verá seriamente perturbado.

23.- EL DESTINO QUE LES ESPERA A LAS EDIFICACIONES INCLUIDAS EN ZMT ES SU DESTRUCCION AL TERMINO DE LA CONCESION.

El Reglamento de la Ley de Costas deja la puerta abierta a que la concesión perdure en el tiempo, pero transcurridos los 60 años que fija la ley, para conservar la concesión el actual propietario deberá abonar un canon, perdiendo además su derecho de preferencia frente a la administración.

Esta puerta que deja abierta el Reglamento desconcierta y desalienta a los propietarios. ¿Si el fin último de la Ley es proteger la costa, cómo es posible tal argumento?. Esta posibilidad no hace sino demostrar la perversión del espíritu de la Ley. ¿Cómo es moralmente argumentable que al término de la Concesión estas edificaciones se conviertan en “un negocio de titularidad estatal”?.

24. DESARROLLO ECONÓMICO ECOLÓGICAMENTE SOSTENIBLE Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICAMENTE VIABLE.

En definitiva, este es el objetivo de toda ley que se defina como respetuosa con los principios del ecologismo. Pensar en una ley que considere solo el aspecto ecológico e ignore las consecuencias económicas, es una utopía y tiene los días contados. *Las leyes, sobre todo las “ecologistas”, deben ser lo suficientemente maduras y responsables como para conciliar estos dos aspectos..*

Si en Formentera, se ignora el punto de vista económico, la propia ley va en contra de los principios que la inspiraron (se estará echando piedras a sí misma), pues pierde eficacia y pierde su finalidad última. Hacer las cosas bien hechas y con respeto es importante para que perduren en el tiempo. *¿Cómo se puede esperar que en una isla con las dimensiones de Formentera y que vive del turismo, su eje económico no gire alrededor de la costa? ¿A caso nuestras construcciones no están bastante integradas en el paisaje, separadas entre si a lo largo del territorio? Porqué, no nos equivoquemos, en todo momento estamos hablando de pequeñas edificaciones (que no perjudican la costa) y siendo muchas de ellas auténticos motores de nuestra economía doméstica.*



SOMOS UN EJEMPLO

25.- SE SIENTA UN PRECEDENTE QUE VA CONTRA EL PROPIO ESPIRITU DE LA LEY.

No es posible establecer, como hace el actual deslinde, que la recompensa que recibirán aquellos terrenos que hasta la fecha no han sido edificados es la expoliación de la propiedad. ¿Qué mensaje transmite la ley a las generaciones futuras o a otras zonas del litoral español?.

Con esta interpretación se está incitando a los propietarios de terrenos que todavía no hayan sido afectados a su edificación inmediata. Esta situación favorece la especulación, y en nada beneficia el medio ambiente o el respeto al litoral. Todo lo contrario. Lamentablemente, la inseguridad jurídica que ha creado el deslinde favorece la destrucción de la naturaleza.

26.- SOMOS UN EJEMPLO DE RESPETO AL MEDIO AMBIENTE Y A LA COSTA.

Somos un ejemplo de respeto al entorno natural y cultural de nuestra isla. Nuestros caminos rurales continúan sin asfaltar por voluntad propia de los vecinos; hemos decidido de forma consciente no vallar las propiedades individuales con enormes paredes de bloque y cemento, que tanto afean la campiña en otros puntos de nuestro país (en Ibiza, sin ir más lejos); todavía hoy muchas de las casas afectadas por el deslinde no cuentan con agua corriente o energía eléctrica, manteniéndose con energías alternativas, respetuosas con la naturaleza y el entorno.

En definitiva, lo que queremos transmitir es que los propietarios de las edificaciones afectadas no somos grandes empresas o urbanizaciones cuyo objetivo es la explotación al máximo de nuestro medio para ganar más, sino que somos gente humilde amantes de la naturaleza, algunos extranjeros que un día escogimos Formentera para afincar aquí nuestra casita o negocio cerca de la costa. Este amor ha hecho, entre todos, formenterenses nativos y de adopción, que Formentera sea lo que hoy es y representa dentro del mundo del turismo, con unas señas de identidad que la destacan por su naturaleza casi virgen y su manera de vivir en armonía con el entorno.

Precisamente por este amor y respeto que tenemos a la naturaleza y a esta isla, que hoy estamos aquí, con la esperanza de poder legar el fruto de este esfuerzo a las generaciones futuras.

27.- MANTENIMIENTO EN BUEN ESTADO DE LAS PROPIEDADES .

Si Formentera puede presumir de ser una isla con paisaje y construcciones mediterráneas es gracias a los propietarios y políticos que abogaron por seguir las mismas líneas arquitectónicas. Es decir, podemos presumir de paisaje uniforme, respeto a la naturaleza, y conservación de nuestra cultura y tradición.

La conservación y mantenimiento de estas propiedades -no nos engañemos- las realizan los propietarios, y no la Administración. Somos nosotros los que nos preocupamos de que las edificaciones se mantengan en buen estado. Si se nos despoja definitivamente de nuestras propiedades, ¿qué interés podemos tener en mantenerlo todo bien?. *La transformación de la propiedad en una concesión (no estimula a) desalienta inevitablemente a los concesionarios a querer cuidar y mantener las propiedades como cuando eran propias.*

28.- DAÑOS IRREVERSIBLES EN EL BIENESTAR MENTAL, MORAL Y PSICOLOGICO DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS Y DE SUS FAMILIARES

En un estado democrático, plenamente integrado en una economía capitalista como es la Europea, esta situación de expoliación genera un gran estado de frustración entre los propietarios afectados y sus familiares. *Verse privado del derecho fundamental a la propiedad privada y a la herencia, de forma arbitraria e injusta por la Administración crea un sentimiento de indefensión y desilusión de unas dimensiones inimaginables.*

Sería justo que la indemnización económica que deben recibir los propietarios a través de la conversión de su propiedad en concesión gratuita, incluyera el concepto jurídico de “daños y perjuicios”. El cálculo económico de estos daños resulta difícil. En muchas ocasiones el negocio expropiado representa toda una vida de trabajo y esfuerzo. Reiteramos que en su mayoría hablamos de pequeños negocios familiares. Muchos de estos propietarios ven ahora como esta Ley (en concreto su desarrollo a través del deslinde) les priva de todo aquello por lo que se esforzaron durante toda una vida, y que pensaban legar a sus hijos. Es fácil demostrar el daño moral y psicológico que esto ha causado en estas personas.



ECONOMIA EN PELIGRO

29. GARANTIZAR QUE LOS NEGOCIOS INCLUIDOS EN DOMINIO PUBLICO SE MANTENGAN EN MANOS DEL PUEBLO DE FORMENTERA.

La práctica totalidad de los negocios afectados por el deslinde de costas son pequeñas empresas de gestión familiar y la principal fuente de ingresos de familias enteras.

El Reglamento de la Ley de Costas, parece posibilitar que al final del período de concesión gratuita se pase una etapa concesionaria de pago donde el propietario original pierde su derecho de prioridad. En caso de suceder esto, los antiguos propietarios de las edificaciones entrarían en el proceso de adjudicación de concesiones como un solicitante más. Esto podría dar lugar a que *muchas familias de Formentera se encontrasen sin sus negocios mientras éstos pasaban a manos de otros adjudicatarios de mayor poder adquisitivo que nada tuviesen que ver con Formentera.* Desvirtuando más aún la esencia y lo que es la isla.

30. LA DISTANCIA ENTRE LAS EDIFICACIONES ES EN UN 90% DE LOS CASOS SUPERIOR A 150 mts, CLARO EJEMPLO DE LA NULA MASIFICACION DE NUESTRA COSTA.

Que la costa de Formentera no está masificada es un hecho cierto, visible y demostrable. Ante una costa tan bien conservada, donde los negocios se encuentran separados entre si en un 90% de los casos con más de 150 mts de distancia, nos cabe preguntarnos: ¿ dónde está la masificación de la que se nos quiere proteger?. Además, y como ya hemos comentado, no existe una oferta de bares y restaurantes de segunda línea de la costa, y no la va a haber en un futuro, ya que están prohibidas por las actuales normas urbanísticas, no teniendo sentido dentro de la realidad de la isla.

31.- MANTENER LA INCLUSIÓN DE TODAS ESTAS EDIFICACIONES EN DOMINIO PUBLICO IMPLICARIA QUE LA DEMARCACION DE COSTAS SE CONVERTIRA EN PROPIETARIA DE MAS DEL 70% DE LOS ESTABLECIMIENTOS QUE SE ENCUENTRAN A MENOS DE 200 MTS DE LA COSTA.

La oferta turística de Formentera se concentra básicamente en tres zonas. A saber: Playa Migjorn, Es Pujols e Illetas. Es absurdo pensar que dos de estas tres zonas pasen a ser controladas por la Administración. En concreto estamos hablando de Migjorn e Illetas. En la Playa de Illetas la totalidad de los establecimientos es calificada como dominio público; y en la Playa Migjorn estamos hablando de un 70% de los restaurantes y más de un 50% de los establecimientos turísticos. Queda bien patente que el impacto del deslinde en estas zonas es de enormes dimensiones. *Como la oferta turística se concentra en los primeros 200 mts de costa y precisamente en las zonas donde el deslinde ha tenido mayor alcance, nos encontramos que el control de la economía de estas zonas estaría en manos de la Demarcación de Costas. Hecho insólito en un Estado de derecho y en una economía capitalista de libre mercado.*

32. LA ECONOMIA DOMESTICA QUEDA EN MANOS DE LA DEMARCACION DE COSTAS.

Es curioso observar que en aquellas zonas donde el deslinde va próximo a la costa (es decir donde es muy respetuoso con la propiedad) son precisamente áreas no edificadas y con nulo uso turístico. Estamos hablando de la zona de La Mola, de Es Cap de Barbería, de Es Carnatge, de Punta Pedrera o Es Mal Pas por poner varios ejemplos. Todas estas zonas (algunas de ellas caracterizadas por ser rocosas) no están prácticamente edificadas.

En cambio en todas aquellas zonas donde se desarrolla la economía turística, como son Illetas, Playa Levante y Migjorn el deslinde es más agresivo, más amplio, abarcando un 80% de los edificios y establecimientos de la zona.

Repetimos, ¿cómo es posible legitimar el hecho de que en un país democrático (que no totalitario) el Estado se apropie de la mayoría de negocios turísticos en una isla que tiene el eje central de su economía y recursos en tal actividad?.

33.- ESTE DESLINDE SOLO AFECTA A ESTABLECIMIENTOS PEQUEÑOS.

Si analizamos los negocios que, estando en la costa, no han sido incluidos en la ZMT podremos observar que solo se excluyen los negocios situados en centros urbanos (básicamente Es Pujols y Maryland) y la zona de Ca Marí. Curiosamente, tanto Ca Marí como Maryland se caracterizan porque allí se encuentran los grandes complejos turísticos de la isla (Hotel Formentera Playa, Club Maryland y Hotel La Mola). Es decir, *se ha respetado a los grandes establecimientos hoteleros en detrimento de todos los pequeños*, cuando es bien sabido que el impacto ambiental de una edificación grande es mucho mayor que el de las pequeñas edificaciones (tanto para la formación dunar como por el tamaño de la sombra que genera la edificación).

34.- PARA RESPETAR EL NUMERO DE PLAZAS TURISTICAS LEGALES. REPERCUSION EN LA ECONOMIA DOMESTICA

Formentera tiene una oferta legal de unas 8.000 plazas turísticas. Curiosamente la población en verano asciende casi a 40.000 personas. ¡Eso implica que existe una oferta ilegal de aproximadamente 23.000 plazas!.

El presente deslinde afecta a un 15% de los establecimientos de la isla y alrededor de un 10% de la oferta total de habitaciones (aquí el impacto es menor ya que, como se ha dicho, la Demarcación de Costas ha respetado a los tres grandes hoteles de la isla). Por otro lado, la práctica totalidad de la oferta ilegal se encuentra repartida por el interior en apartamentos cuya situación no está regulada, y evidentemente no están afectadas por la ZMT. Los establecimientos que están en la costa fueron los primeros en regularizar su oferta. De manera que, una vez más, al transformar la propiedad en dominio público se está perjudicando al pequeño empresario que tiene su oferta turística regularizada.



APOYO DEL PUEBLO

35. PORQUE ES LA VOLUNTAD DEL PUEBLO DE FORMTERA

El pasado 11 de noviembre se hizo pública la propuesta de Deslinde Justo para Formentera, y dentro de ésta viene explícitamente recogida la solicitud de que se excluya del dominio público de la ZMT las propiedades preexistentes al deslinde aprobado en 1997.

En efecto, la propuesta de deslinde JUSTO para la isla es:

“Aquel que tome como referencia para delimitar la zona marítimo-terrestre (zona de dominio público) el trazado vigente a la aprobación de la actual Ley de Costas/88. A partir de dicho deslinde, que se amplíe la delimitación de la Servidumbre de Protección para garantizar la conservación del litoral, recalificando los terrenos y propiedades incorporados al Dominio Publico en virtud del deslinde aprobado en 1.997, e incluyéndolos en esta zona, garantizando y respetando así todos los derechos inherentes a la propiedad privada de los mismos.

Por lo tanto, aquel que EXCLUYA del dominio público de la zona marítimo-terrestre todas las edificaciones preexistentes al deslinde del año 1997 y que salvaguarde a su vez la existente zona de servidumbre, de manera que se mantenga el grado de protección y conservación del litoral de nuestra isla y a su vez se respete la propiedad privada.”

Con esta solución se conseguiría conciliar el espíritu y objetivo principal de la ley de Costas de 1988 -que es la protección y conservación de nuestro litoral-, con el respeto al derecho fundamental a la propiedad privada y a la garantía del principio de irretroactividad normativa, ambos consagrados en nuestra Constitución.

Esta propuesta de Deslinde Justo venía amparada con la firma de todas las formaciones políticas y principales asociaciones locales. En concreto, la firmaron:

***ORGANISMOS OFICIALES**

Ayuntamiento de Formentera, Consell Insular de Ibiza y Formentera,

***FORMACIONES POLÍTICAS**

Diputados en el Congreso por Baleares del PSOE (José Ramón Mateos) y por el PP (Enrique Fajarnés Ribas).

Todas las formaciones locales políticas Partido Socialista Obrero Español (PSOE), Partido Popular (PP), Grup Independent de Formentera (GIF), PREF y Gent Per Formentera

*** ASOCIACIONES ECOLOGISTAS (en la isla solo hay una)**

Grup Ornitològic de Balears (GOB)

*** ASOCIACIONES EMPRESARIALES**

Cámara de Comercio de Ibiza y Formentera
Pequeña y Mediana Empresa de Formentera - PIMEF
Asociación Hotelera de Formentera

*** ASOCIACIONES DE VECINOS Y ASOCIACIONES CULTURALES**

Obra Cultural Balear de Formentera
“Associació de Veïns d’Es Cap”
“Associació de Veïns de la Mola” y “Comidió de Festes de la Mola”
“Associació de veïns de Sant Ferran”
Asociación de Jubilados y Pensionistas de Formentera
Asociación Cultural Andaluza de Formentera
Asociación Cultural “Es Pastorells”
Asociación Cultural “Sa Colla de Formentera”
Asociación Cultural “Es Xacoters”
“Comissió de Festes de Sant Ferran”
“Comissió de Festes Sa Raval des Pa i Oli”

*** OTRAS ASOCIACIONES**

Asociación de Usuarios de Casetas- Varador
“Associació de Ramaders de Formentera”
Asociación de Vecinos de Formentera afectados Parque Natural de Ibiza-Formentera
Plataforma de Afectados por el Deslinde de Costas de Formentera

36.- RESPETAR LA PROPIEDAD PRIVADA DE LAS EDIFICACIONES INCLUIDAS ACTUALMENTE EN DOMINIO PUBLICO SERIA UN EJEMPLO DE JUSTICIA, DEMOCRACIA, RESPETO A LA PROPIEDAD Y A LA VOLUNTAD DEL PUEBLO DE FORMENTERA .

En todo país democrático, la voluntad del pueblo debería estar por encima de cualquier tipo de interés partidista u económico. Las administraciones públicas, por principio persiguen el interés general.

En este caso, el interés *de la Administración debería ser el interés del pueblo de Formentera*. La voluntad del pueblo de Formentera está bien clara., y así lo evidencia el apoyo a nuestra causa de todos los grupos políticos, asociaciones empresariales y privadas, y organismos públicos de las Pitiusas.

37.- EL PUEBLO DE FORMENTERA NOS APOYA.

El pasado mes de Abril la Plataforma de Afectados por el Deslinde de Costas de Formentera realizó una campaña de recogida de firmas solicitando:

“... que se realice un nuevo deslinde de Formentera más justo y más acorde con la realidad de la Isla y en todo caso, que se respete la propiedad privada de todas las edificaciones legalmente construidas en nuestra isla antes de 1988...”

En esta iniciativa se recogieron más de 2.800 firmas, las cuales representan más de un 50% del censo de la isla. Además, aproximadamente 300 personas más, quisieron darnos su apoyo a través de su firma online.

(Adjuntamos copia compulsada de estas firmas como muestra del gran apoyo local con el que contamos).



JUSTICIA UNIVERSAL

38. DERECHO COMPARADO: EL CASO DE RIBADESELLA (ASTURIAS)

A finales de los noventa (1998) el Gobierno español encontró la solución al problema que planteaba el deslinde de Ribadesella, que afectaba a 893 vecinos. El impulsor tal solución, Sr. Álvarez-Cascos, buscó una fórmula jurídica para respetar al ciento por cien, los intereses de los afectados. La fórmula consistió en realizar una modificación del deslinde en algunos tramos; y en otros, la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamientos del Suelo (SEPES) vendió sin ánimo de lucro las propiedades a sus titulares originales.

Teniendo en cuenta que el impacto relativo (en porcentaje) de afectados por el deslinde es mucho mayor en Formentera, nos sentimos con derecho a exigir el mismo trato que se dio al pueblo de Ribadesella. Tenemos derecho a que se solucione este problema tan grave. Pedimos una solución justa que implique el respeto y reconocimiento final de nuestro derecho fundamental a la propiedad privada.

39.- ES INJUSTO EL FOMENTO A NUEVAS INVERSIONES INMOBILIARIAS (GRANDES URBANIZACIONES EN LA COSTA DEL LEVANTE ESPAÑOL - SOLARIS, MARINA D'OR, ETC) MIENTRAS SE PRIVA A PEQUEÑOS PROPIETARIOS DE SUS CASAS O NEGOCIOS CON MAS DE 20 AÑOS DE ANTIGÜEDAD.

Es injusto que se permita la edificación de grandes complejos turísticos y residenciales en la costa española sin que la Administración del estado intervenga, mientras la situación en Formentera es totalmente la contraria. Somos propietarios de pequeñas construcciones que no hacen ningún daño al litoral (más bien, ofrecen un servicio a la isla y sus visitantes) y a diferencia de estos macro complejos turísticos, somos privados de nuestro derecho a la propiedad.

Pedimos respeto y justicia, porque tenemos la impresión de las leyes solo se dictan para favorecer a los grandes y sin respetar al pequeño. Por favor, que se prohíban las nuevas macro-edificaciones, que la Administración concentre sus esfuerzos en evitar crímenes medioambientales como los que se están realizando hoy en día en nuestro litoral (sin ir más lejos, los tremendos complejos turísticos que se han construido en Chiclana de la Frontera en los últimos años y que han arrasado con auténticos kilómetros de dunas) y que premien a aquellos que hemos cumplido con el objetivo de la ley de conciliar “conservación” y “desarrollo”.

40.- MUCHOS DE LOS PROPIETARIOS DE CASAS INCLUIDAS EN DOMINIO PUBLICO SON EXTRANJEROS QUE CONFIARON EN LAS LEYES Y EL ESTADO ESPAÑOL PARA COMPRAR/ CONSTRUIR SU SEGUNDA (EN ALGUNOS CASOS) PRIMERA RESIDENCIA.

Muchos de los propietarios de las casas actualmente incluidas en dominio público son extranjeros (en su mayoría alemanes, italianos e ingleses) que compraron su casa hace más de 20 años con la ilusión de tener una segunda residencia donde pasar los meses de verano y/o jubilarse. Estas personas depositaron su confianza en las Leyes y Administración española para adquirir esas propiedades. Ahora se encuentran que se les priva de su derecho a la propiedad privada (hecho insólito y casi incomprensible para un extranjero) pues ya no pueden ni vender o traspasar su casa si tienen algún tipo de necesidad económica.

También hay que decir, que estas personas son todos amantes de la naturaleza que escogieron comprar aquí su casita porque amaban la isla natural y tranquila, tal como es. Sinceramente, es difícil explicarle a un extranjero que ha optado por instalar placas solares en su vivienda por no instalar corriente eléctrica; que desvió en su día la edificación de su casa unos metros para no talar un árbol o que prefirió no asfaltar su camino para mantenerlo virgen, que ahora, después de tantos esfuerzos, el Estado español va a expropiar su vivienda, al ser incluida en zona de dominio publico, en aras precisamente a la conservación de la naturaleza...

También debemos señalar que, tristemente, muchos de los propietarios alemanes afectados por la ZMT del actual deslinde de costas de Formentera, nos han transmitido su malestar ya que esta aplicación retroactiva de la ley les recuerda, en mucho, a las situaciones injustas en la DDR y otros países, que vivieron millones de personas en tiempos comunistas cuando veían indefensos cómo el Estado se apropiaba de sus terrenos y casas.

Y A FAVOR....

**¿QUÉ MOTIVOS JUSTIFICAN LA TRANSFORMACIÓN DE TODAS
ESTAS PROPIEDADES Y SUS EDIFICACIONES
EN DOMINIO PÚBLICO??**

.....

POR TODO LO AQUÍ EXPUESTO:

SOLICITAMOS QUE LA ADMINISTRACION CUMPLA LA VOLUNTAD DEL PUEBLO DE FORMENTERA EXPRESADA A TRAVES DE "LA PROPUESTA DE DESLINDE JUSTO" PARA LA REALIZACIÓN DEL NUEVO DESLINDE.

EN DEFINITIVA, QUE SE RESPETE LA FINALIDAD DE LA LEY DE COSTAS DE "PROTECCION Y CONSERVACIÓN DEL LITORAL", CONCILIÁNDOLO CON EL RESPETO A NUESTRO DERECHO FUNDAMENTAL A LA PROPIEDAD PRIVADA.