

ESTUDIO
SOCIOECONOMICO
SOBRE
EL ACTUAL TRAZADO
DE LA ZMT SEGÚN DESLINDE
DE COSTAS DE 1997

REALIZADO POR:
PLATAFORMA DE AFECTADOS POR EL DESLINDE DE COSTAS DE FORMENTERA
FORMENTERA -FEBRERO DE 2007
CIF ASOCIACION: G-57467599

“No permitas que los árboles te impidan ver el bosque”

-Rabindranath Tagore-

OBJETIVO:

EL PRESENTE ESTUDIO PRETENDE DEMOSTRAR QUE EL MANTENIMIENTO DEL ACTUAL TRAZADO DE DESLINDE DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE PARA LA ISLA DE FORMENTERA, Y EN PARTICULAR, LA INCLUSION DE TAL MULTITUD DE TERRENOS EDIFICADOS EN LA ZONA DE DOMINIO PUBLICO, VA EN CONTRA DE LOS PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES DE RESPETO A LA PROPIEDAD PRIVADA, RESPETO A LA ECONOMIA DE LIBRE MERCADO Y DEL INTERES GENERAL (QUE DEBERIA DOMINAR EN CUALQUIER ACTO DE EXPROPIACION DEL ESTADO).

DESDE LA PLATAFORMA DE AFECTADOS POR EL DESLINDE DE COSTAS DE FORMENTERA, EN COLABORACION CON NUESTRO AYUNTAMIENTO Y CONTANDO CON EL APOYO DE TODAS LAS FORMACIONES POLITICAS Y ASOCIACIONES LOCALES, PEDIMOS LA RESTAURACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD A TRAVES DE “LA PROPUESTA DE DESLINDE JUSTO PARA FORMENTERA” POR SER NUESTRO MAYOR IMPERATIVO DE JUSTICIA BASICA Y TAMBIEN META QUE SE APOYA EN SOLIDAS RAZONES SOCIALES Y ECONOMICAS COMO DEMOSTRAMOS CON ESTE ESTUDIO.

FORMENTERA, FEBRERO DE 2007

INDICE:

I. ANALISIS SITUACIONAL	6
<hr/>	
✚ 1.1 UNAS CIFRAS PARA LA REFLEXION.....	6
✚ 1.2 DIMENSIONES DE LA ISLA.....	6
✚ 1.3 SITUACION URBANISTICA DEL LITORAL.....	7
✚ 1.4 IMPACTO SOBRE LA PROPIEDAD PRIVADA	7
- 1.4.A. VIVIENDAS.....	7
- 1.4.B. ESTABLECIMIENTOS TURISTICOS.....	8
- 1.4.C. REFLEXIONES SOBRE KIOSCOS.....	8
II. SISTEMA DE MEDIDORES PARA EVALUAR EL IMPACTO DEL TRAZADO ACTUAL DE LA ZMT	9
<hr/>	
✚ 2.1.- MEDIDORES CUALITATIVOS- IMPACTO SOCIAL.....	10
-2.1.A. IMPACTO PERSONAL.....	10
-2.1.B. IMPACTO SOCIAL.....	11
- 2.1.B.a. MARCO SITUACIONAL	
- 2.1.B.b. CAMBIO DE PARADIGMA	
- 2.1.B.c. PROPUESTA DE DESLINDE JUSTO	
- 2.1.B.d. FUTURO INCIERTO	
✚ 2.2.- MEDIDORES CUANTITATIVOS-IMPACTO ECONOMICO	16
-2.2.A. MARCO SITUACIONAL.....	16
-2.2.A.a. FORMENTERA, ECONOMIA DEPENDIENTE DEL TURISMO	
-2.2.A.b. EL SECTOR TURISTICO EN FORMENTERA	
-2.2.A.c. ANALISIS SOBRE LA OFERTA DE HOSPEDAJE	
- 2.2.B. EL IMPACTO DEL DESLINDE.....	19
-2.2.B.a. SOBRE OFTA. TURISTICA DE HOSPEDAJE	
-2.2.B.c. SOBRE OFTA COMPLEMEN: RESTAURANTE	
-2.2.B.c. SOBRE LA ECONOMIA DOMÉSTICA	
III. EL DESLINDE LLEVADO AL ABSURDO	23
<hr/>	
✚ 3.1 PROPORCIONES DEL DESLINDE A ESCALA NACIONAL. ...	23
✚ 3.2 LECTURA BANAL DE LA LEY DE COSTAS.....	24
IV. RESOLUCIONES JUDICIALES Y NUEVO PARADIGMA	25
<hr/>	
V. FUTURO FAVORABLE (WIN-WIN SITUATION)	26
<hr/>	
VI. CONCLUSION Y PETICION FINAL	27
<hr/>	

ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS & ANEXOS

ANEXO I.

RELACION PROPIEDADES INCLUIDAS EN ZMT- FORMENTERA

- + PROPIEDADES EDIFICADAS**
- + PARCELAS NO EDIFICADAS- EN ZONA ZMT Y EN ZONA SERVIDUMBRE**

ANEXO II

ANALISIS SITUACION URBANÍSTICA DEL LITORAL DE FORMENTERA

- + FRANJA DE LA COSTA NO EDIFICADA Y QUE NO POSEE NINGUN ESTABLECIMIENTO TURISTICO**
- + ESTUDIO DE PLAYA MIGJORN**
- + ESTUDIO DE PLAYA LEVANTE**
- + ESTUDIO DE PLAYA ILLETAS**

ANEXO III.

ANALISIS IMPACTO DEL DESLINDE EN LA PROPIEDAD PRIVADA

- + CASAS AFECTADAS POR EL DESLINDE**
- + BARES/ REST. AFECTADOS POR EL DESLINDE**
- + KIOSCOS CONCESIONES DE COSTAS**
- + HOTELES, HOSTALES Y APTOS. AFECTADOS POR ZMT**
- + PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA ZMT EN MÁS DE UN CASO**

ANEXO IV.

FASES DE EXPLOTACION DEL LITORAL DE FORMENTERA

ANEXO V.

RELACION PLAZAS HOTELERAS Y TIPOS ESTABLECIMIENTOS

ANEXO VI.

ESTUDIO IMPACTO SOBRE LA OFERTA TURISTICA - ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE

ANEXO VII.

ESTUDIO IMPACTO SOBRE LA OFERTA TURISTICA COMPLEMENTARIA BARES, RESTAURANTES Y KIOSCOS....

ANEXO VIII.

CIFRAS POBLACION Y SUPERFICIE ESPAÑA

ANEXO IX.

REPORTAJE FOTOGRAFICO

I. ANALISIS SITUACIONAL

1.1. UNAS CIFRAS PARA LA REFLEXION...

- El deslinde de Costas **transforma en dominio público un 13,7% de la superficie** de la isla¹. Incluyendo la zona de servidumbre, **el total asciende a más de un 30% de su superficie.**
- La línea de zona marítimo-terrestre va paralela a la costa y apenas muestra variaciones con el deslinde anterior a 1988. Las zonas de **Migjorn, Levante e Illetas son las que se concentra la gran mayoría de los nuevos terrenos** ganados al litoral por el dominio público.
- **El presente deslinde transforma en dominio público²:**
 - **1 HOTEL**
 - **2 HOSTALES**
 - **19 GRUPOS DE APARTAMENTOS IDENTIFICADOS**
 - **22 BARES-RESTAURANTES**
 - **35 CASA IDENTIFICADAS**
 - **DIVERSAS EDIFICACIONES INDEPENDIENTES:** una torreta-dormitorio de piedra, oficinas, garajes, varias casitas trastero-almacenes, pozos, etc....

Además de las edificaciones que el deslinde ha incluido íntegramente dentro del dominio público, **existen otras que han sido parcialmente incluidas** (terrazas de casas, una mesa artesanal de piedra, la piscina y terraza de un hotel edificado en suelo urbano, etc....)

- **A parte de los terrenos edificados, debemos señalar que solo en las zonas de Migjorn, Illetas y Levante existen más de 75 parcelas³ no construidas que han sido incluidas en dominio público.** En base a la Ley de Costas/88 los propietarios de estas parcelas pierden la propiedad de sus terrenos sin recibir ningún tipo de indemnización a cambio, ya que esta transformación de la propiedad en una concesión no les concede ningún derecho de disfrute o de beneficio oneroso sobre los mismos.

1.2. DIMENSIONES DE FORMENTERA

Las dimensiones y características de Formentera la hacen única en muchos aspectos:

LA ISLA TIENE UNA SUPERFICIE DE TAN SOLO **79 KM2**, UNA LONGITUD MÁXIMA DE **19 Km.** Y UN PERÍMETRO DE **69 KM.**

Formentera cuenta probablemente con **el ratio de Km de perímetro de Costa por Km2** de superficie más alto del país:

Formentera: 0,87 España: 0,0079 Ibiza:0,29 El Hierro:0,40

¹ Cifra facilitada por el Consell Insular de Ibiza y Formentera.

² Ver Anexo I sobre relación propiedades edificadas incluidas en ZMT.

³ Ver Anexo I sobre relación de parcelas no edificadas incluidas en ZMT y en zona servidumbre.

A parte de este coeficiente tan revelador, cabe destacar que Formentera cuenta con 22 Km de playa (es decir, un 30% del litoral de la isla es playa), ratio muy superior al del resto de islas. Sin ir más lejos, aún teniendo un perímetro mucho menor, Formentera cuenta con más kilómetros de playa que Menorca.

1.3 SITUACION URBANISTICA DEL LITORAL⁴

- La costa de la isla está **lejos de la saturación o sobreexplotación urbanística**
- Los **establecimientos turísticos localizados en la costa están racionalmente repartidos**, y las distancias que los separan van de los 160 m a 2.250 m.
- La **distancia media entre establecimientos supera en todas las zonas los 500m.**
- La **gran parte de la costa de la isla no está urbanizada**. Las edificaciones próximas al litoral se concentran precisamente en las **zonas de Illetas, Playa Levante y Migjorn donde el deslinde ha sido más agresivo**. En efecto, estas son las únicas zonas donde existe un desarrollo turístico en la costa.
- Solo en las mencionadas zonas donde el deslinde es más agresivo, la Demarcación de Costas concentra su oferta de **concesiones de Kioscos**. Estos últimos establecimientos **no cuentan con instalaciones sanitarias**, por lo que sus clientes o bien tienen que ir a otros establecimientos privados (bares-restaurantes) o bien van directamente al parque natural para cumplir sus necesidades⁵.
- **El deslinde va paralelo a la costa y apenas ha cambiado respecto al anterior de 1968 precisamente en las zonas donde no existe desarrollo turístico**. Estos son terrenos en su mayoría áridos, rocosos, en los que predominan los acantilados y existe escasa vegetación.

1.4 IMPACTO SOBRE LA PROPIEDAD PRIVADA⁶

- **1.4.A. VIVIENDAS**
 - La gran mayoría de las viviendas unifamiliares afectadas por el dominio público de costas **pertenecen a extranjeros con NIE español y que adquirieron su vivienda hace más de 30 años**.
 - **Hay un alto grado de estabilidad en la propiedad de estas casas**. En algunos casos, ya es la segunda y tercera generación la que es propietaria de la casa.
 - **Muchas de estas viviendas son segundas residencias**. Sus propietarios pasan una estancia media de 6 meses al año en estas viviendas.
 - **Todas estas viviendas son pequeñas, de planta baja más un piso**. Están perfectamente integradas en el paisaje.

⁴ Para Ver Origen de estas conclusiones, Ver anexo II- Análisis del Litoral Formentera.

⁵ Ver en página siguiente apartado “Reflexiones sobre Kioscos”.

⁶ Para Ver Origen de estas conclusiones, Ver anexo III- Análisis Impacto en la Prop. Priv.

- **1.4.B. ESTABLECIMIENTOS TURISTICOS**

- **La propiedad de la práctica totalidad de los establecimientos incluidos en la ZMT** (bares-restaurantes, hotel, hostales, apartamentos, Viviendas Turísticas), es decir, **incluidos en dominio público, son de gente de Formentera.**
- Casi todos estos establecimientos fueron construidos por los mismos propietarios, que **los gestionan familiarmente desde hace más de 20 años.**
- De los bares-restaurantes incluidos en dominio público, solo dos están en régimen de arrendamiento. Por lo tanto, podemos decir que la gran parte de estas empresas son de gente de la isla que lo gestiona directamente (**gestión familiar**).
- **Muchos** de estos establecimientos **están gestionados por la segunda generación familiar.** Familias que han dedicado su vida a subir estos negocios.
- **Todos son pequeños establecimientos** de menos de 500 m², perfectamente integrados en el paisaje y ubicados estratégicamente para dar un servicio en la “playa” al visitante de Formentera.
- **Muchos propietarios de casas y negocios afectados por la ZMT tienen más de una edificación afectada** debido a la natural concentración de sus propiedades en la misma zona.
- Los grupos de apartamentos que pertenecen a extranjeros (i.e. Aptos. Espalmador o Pueblo Balear), los han comprado como segunda residencia y no para explotación turística.
- **La propiedad y gestión de estos establecimientos por residentes de la isla es otra de las características que hace que la isla sea internacionalmente conocida como un destino tranquilo, de pequeños establecimientos** turísticos gestionados de manera familiar y donde el turista deja de ser un número.

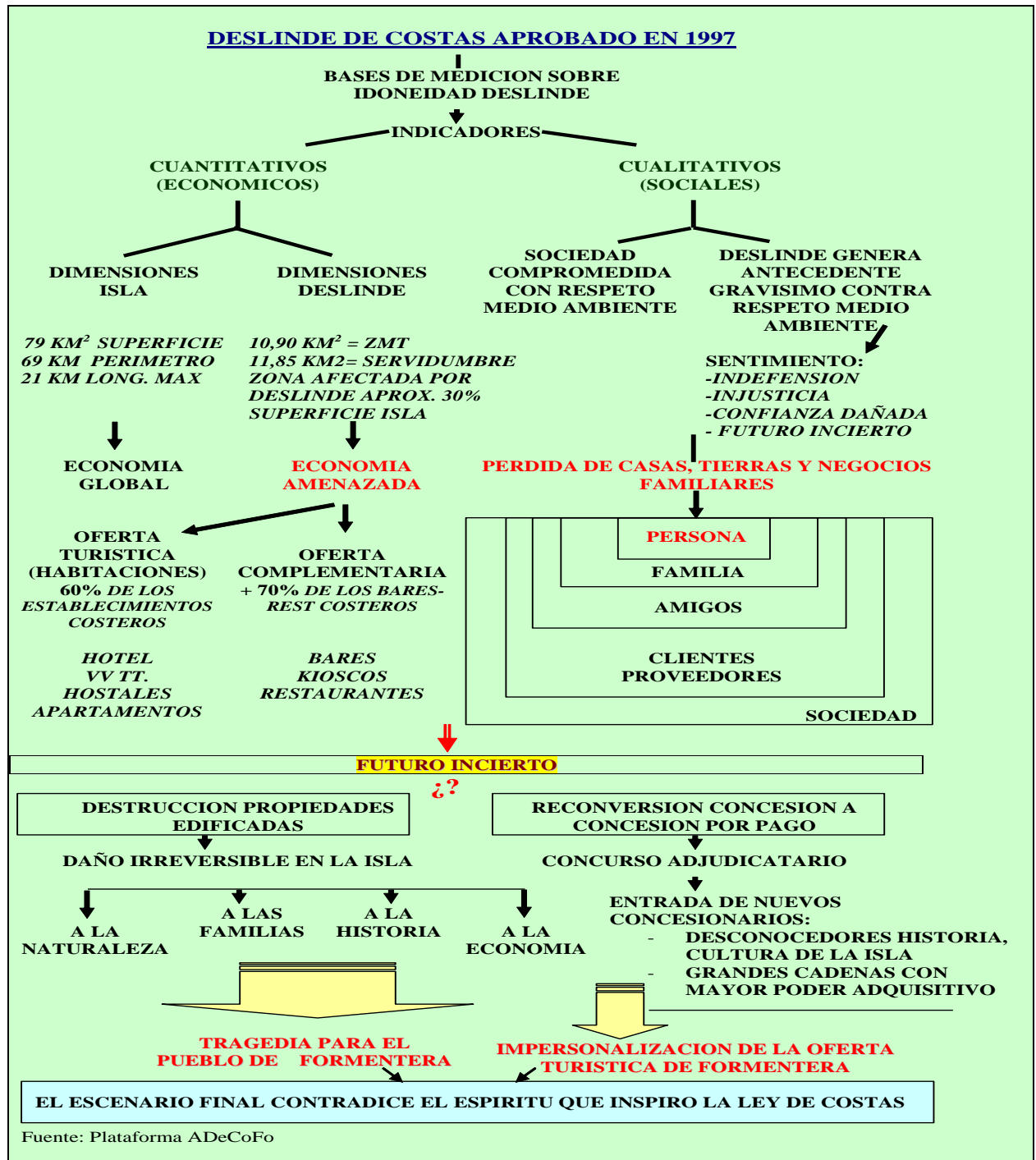
- **1.4.C. REFLEXIONES SOBRE KIOSCOS**

- Las concesiones de **Kioscos que pertenecen a residentes, son en su mayoría concesionarios desde hace más de 15 años.**
- **Las concesiones que se han ido renovando en los últimos años han pasado básicamente a ser gestionadas por italianos.**
- Se desmontan cada invierno, por lo que están hecho de una **estructura sencilla.** Estos establecimientos **carecen de servicios sanitarios**, tienen prohibido servir comidas, son pequeños negocios de capacidad limitada. Curiosamente estos son los establecimientos que mayor concentración de gente tienen, llegando a organizar en verano encuentros de hasta más de mil personas. Este tipo de eventos sucede solo en las concesiones pertenecientes a extranjeros (italianos).
- **Todos los kioscos están ubicados próximos a otros establecimientos (en su mayoría son restaurantes que han sido incluidos en la ZMT).** No obstante, las distancias entre establecimientos ronda los 100 mts en la práctica totalidad de los casos.

II. SISTEMA DE MEDIDORES PARA EVALUAR EL IMPACTO DEL TRAZADO ACTUAL DE LA ZMT

El presente documento pretende presentar un análisis de la problemática del deslinde de costas de Formentera desde un punto de vista cualitativo (social) y cuantitativo (económico) con el fin de medir y evaluar el alcance e idoneidad del presente deslinde.

ANALISIS DEL PROBLEMA



Plataforma Afectados Deslinde de Costas de Formentera- AdeCoFo

2.1. MEDIDORES CUALITATIVOS- IMPACTO SOCIAL

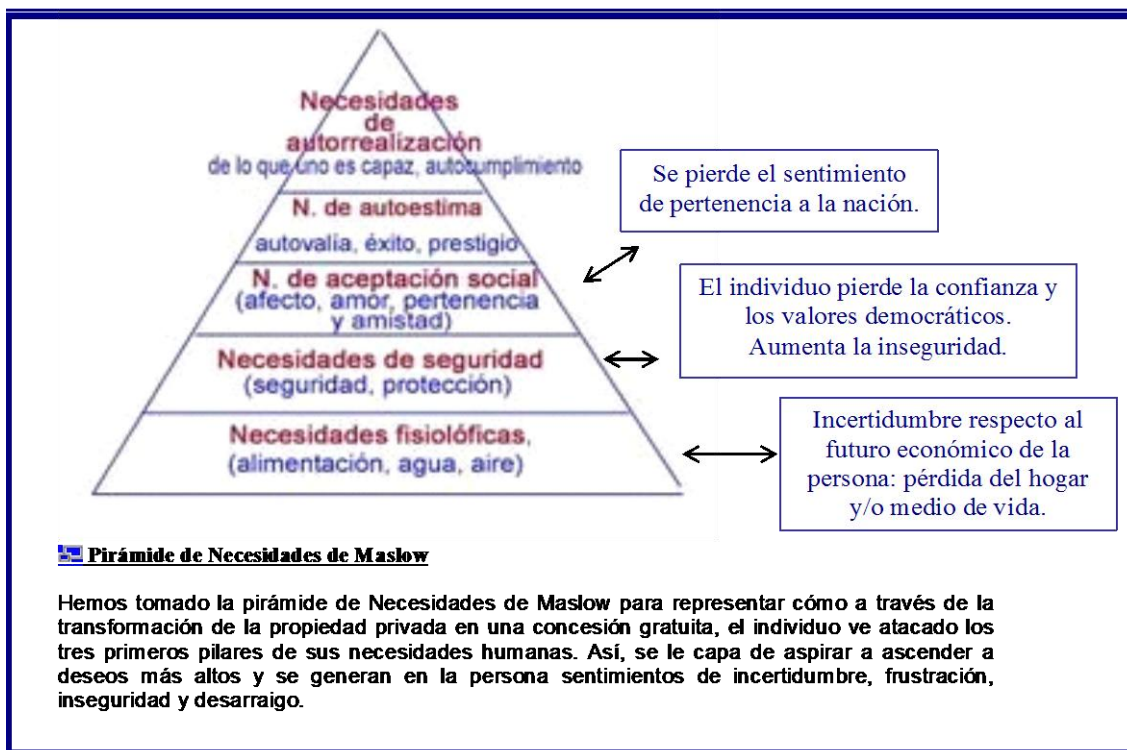
Para entender el impacto social del actual Deslinde de Costas de Formentera, debemos comenzar entendiendo su importancia a nivel personal.

2.1.A - IMPACTO PERSONAL

Hablar del problema del deslinde de Costas, no es hablar frívolamente de números sino de personas. Familias que regentan pequeños negocios familiares desde hace más de 30 años o muchos propietarios extranjeros que un día decidieron comprarse una casita en Formentera donde pasar sus vacaciones o jubilarse.

La indemnización por los males sufridos por los dueños desposeídos de sus propiedades en “defensa de la conservación” del litoral de Formentera y atendiendo al “interés general” ha producido en el afectado y su entorno un gravísimo varapalo que es de difícil, por no decir imposible, valoración. **El desequilibrio emocional en las personas y familias enteras que ven como en el fruto de su trabajo queda en nada, es de imposible cuantificación.**

Gráfico con Pirámide de Maslow⁷ para explicar el impacto a nivel personal:



El propietario que ve cómo sus propiedades son incluidas en el dominio público e indemnizado a través de una “concesión gratuita” pierde automáticamente la confianza en los sistemas y valores democráticos, esto le produce una sensación de desarraigo. La pérdida de su vivienda, negocio, terreno, del entorno donde siempre ha vivido (con la consiguiente problemática e incertidumbre de qué será de su vida) ataca directamente su sistema de valores y su noción de propiedad privada.

⁷ * Abraham Maslow *1908 †1970, psicólogo ruso-judío experto en el comportamiento y necesidades humanas.

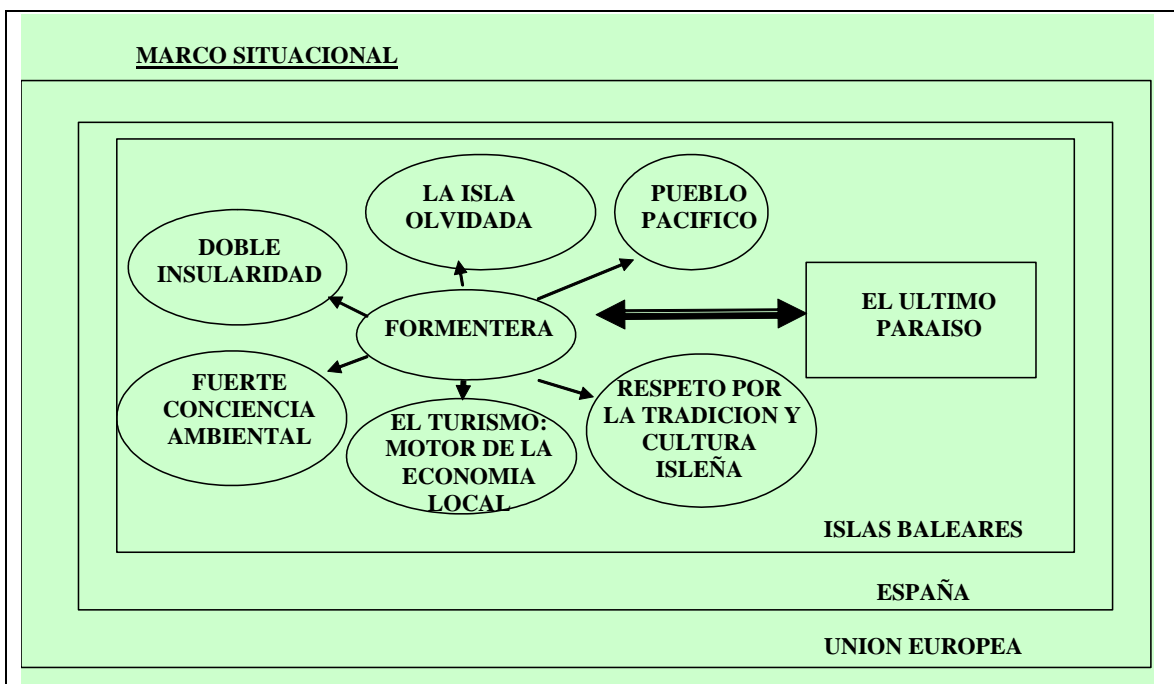
2.1.B - IMPACTO SOCIAL

Comprender el problema del deslinde de la isla de Formentera es entender el impacto que este trazado tiene a nivel relativo:

Si decimos que el deslinde deja en manos de dominio público a un hotel, uno pensaría que es irrelevante. Pero cuando nos dicen que en la isla solamente hay 6 hoteles ya cambia la perspectiva. Si además nos damos cuenta de que estamos hablando precisamente del primer establecimiento hotelero que se construyó en la isla, entonces su importancia es aún mayor. Y este pequeño ejemplo, lo podemos llevar a la totalidad del problema para comprender el rechazo social que este trazado y en particular la inclusión al dominio público de muchas casas y negocios ha conllevado.

Para comprender el origen del rechazo y malestar social que el presente deslinde conlleva, empezaremos contextualizando el problema.

- **2.1.B.a. MARCO SITUACIONAL⁸**



Formentera es una de las islas habitadas más pequeñas de España y de Europa. Probablemente, también la que tiene con el mayor ratio de *perímetro de costa por metro cuadrado de superficie* debido a su forma fina y alargada. La isla cuenta con el problema de la doble insularidad, ya que depende directamente de Ibiza, la cual al ser otra isla convive también con todos los problemas que la insularidad conlleva.

La isla fue muy pobre en el pasado, por lo que muchos de sus habitantes se veían obligados a emigrar y recorrer el mundo para poder mejorar la situación económica de sus familias. Es solo **a raíz del desarrollo del turismo en los años 60 que la economía local comienza a despegar**. Como cabe esperar, la gente de la isla, de origen humilde, aprovecha el inicio del turismo para establecer sus pequeños negocios en las zonas costeras.

⁸ Ver Anexo IX- "Reportaje Fotográfico" para comprender mejor la magnitud del problema.

En la actualidad, la economía de Formentera depende en su práctica totalidad de los ingresos del sector turístico. Tres zonas costeras por excelencia son el motor económico (turístico) de la isla: Playa Migjorn, Playa Illetas y Playa Levante. Todas estas zonas cuentan con pequeños negocios familiares; edificaciones perfectamente integradas en el paisaje y respetuosas con el medio ambiente y que, en su práctica totalidad, son parte de la oferta turística de la isla desde hace más de 30 años.

El pueblo formenterense es un pueblo tranquilo, pacífico, respetuoso con sus tradiciones y amante de la naturaleza por excelencia. Este amor al medio ambiente y a su isla, le ha llevado a conservarla prácticamente intacta al paso de los años. Es importante mencionar que los propietarios de todas estas edificaciones hoy incluidas en dominio público, un día eligieron no asfaltar los caminos hasta sus negocios, decidieron no poner grandes vallas ni paredes para separar sus parcelas, decidieron hacer pequeñas edificaciones y seguir las líneas arquitectónicas de la isla a la hora de edificar sus casas y negocios, decidieron cambiar la forma de sus terrazas para no tener que talar árboles, decidieron... amar y conservar la naturaleza y el litoral de la isla. Todo esto en unos tiempos donde todavía no existían leyes que regulasen la construcción para respetar al medio ambiente. En efecto, las leyes no existían, pero el pueblo lo sentía así, el respeto a la naturaleza lo tenía tan asimilado que instintivamente cumplieron lo que hoy son normas urbanísticas a la hora de erguir sus pequeñas casas y negocios.

Las normas subsidiarias que redactó el Ayuntamiento de Formentera en 1987 y que fueron aprobadas en 1989 son buen ejemplo de este afán por respetar al máximo el medio ambiente de la isla. Así como el hecho de que fuese **el mismo pueblo de Formentera quien pidió que áreas como S'Estany des Peix, Can Marroig, Las Salinas o Ca Mari (parcela donde debía construirse un camping) fueran protegidas.**

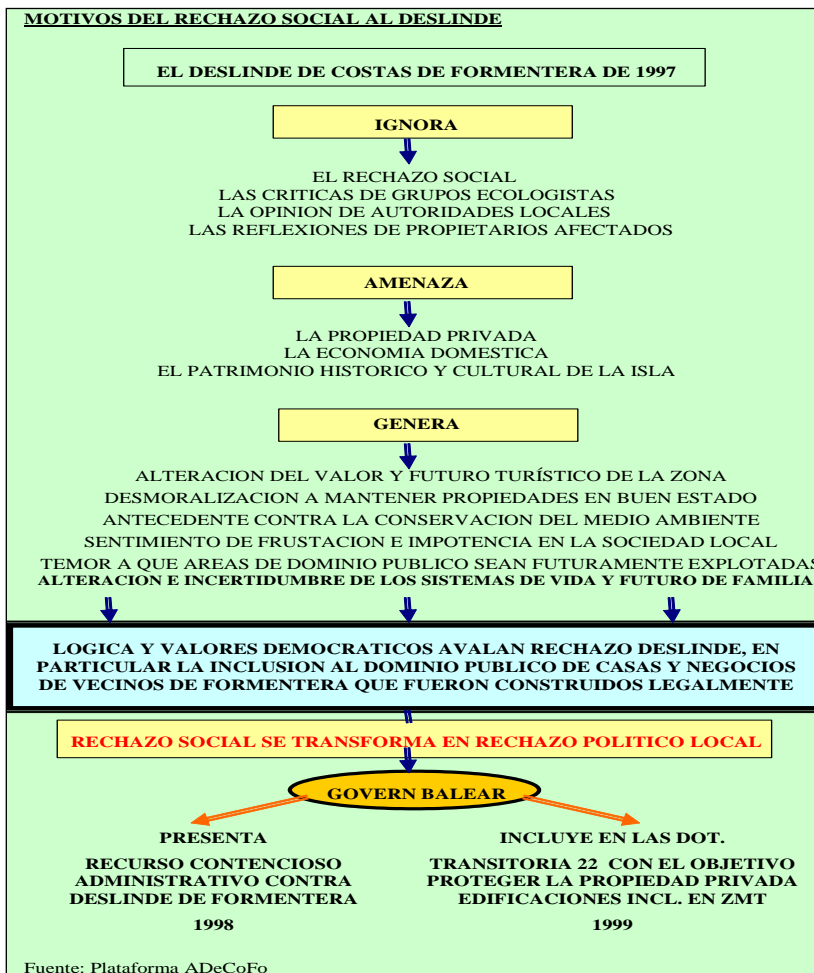
En las últimas décadas se vivía en nuestro país un aumento de consciencia social sobre la necesidad de conservar y proteger el litoral nacional. Aumento de consciencia ambiental que daba lugar a leyes como la Ley de Costas de 1988. Aunque paradójicamente, junto a este aumento de consciencia se producía una paralela construcción desmesurada del litoral peninsular, en particular de la zona de Levante y Andalucía.

En Formentera, esta consciencia ambiental era una realidad innata que nos había llevado a ser respetuosos y generosos con la naturaleza, amables con el visitante, familiares gestionando nuestros negocios... Un espíritu común que nos permite que hoy que nuestra isla sea conocida como “El Último Paraíso”. **Y a cambio, ¿qué recibe el pueblo de Formentera? Una confiscación de sus propiedades a cambio de una “concesión gratuita”.** Si hubiésemos urbanizado desmesuradamente, si nuestras autoridades hubiesen declarado el litoral costero “zona urbana”, si se hubiesen asfaltado nuestros caminos y vallado nuestras parcelas, hoy no tendríamos este problema. ¿Es esto justicia?, ¿es esta la moneda de cambio que se le da al pueblo de Formentera por su actitud?, ¿es este el antecedente que quiere generar la Administración?

El presente trazado ignoró desde su formulación inicial la práctica totalidad de las alegaciones y protestas que políticos, afectados e incluso asociaciones ecologistas (como el GOB) presentaron contra el trazado. A pesar de todo, la propuesta siguió adelante y hoy nos encontramos despojados de lo que en muchos casos son la herencia de varias generaciones.

No se tuvieron en cuenta ni el impacto sobre los modos de vida y ni los valores de la población aunque deberían haber sido considerados factores de primer orden. Así, el presente deslinde ataca la propiedad de 35 viviendas y la práctica totalidad de los negocios familiares del litoral (alrededor de 45) todos relacionados con el turismo; Estamos hablando de la oferta turística (hoteles, hostales, apartamentos y viviendas turísticas) y oferta turística complementaria (restaurantes, bares) que sustentan la economía doméstica.

En efecto, no es de extrañar el gran impacto psicológico en la población local al ver cómo se despoja a doscientas familias de sus propiedades a cambio de “una concesión de uso” de difícil y dudosa cuantificación. Vecinos de Formentera que habían desarrollado aquí su vida, perdían de forma irreversible su pasado y su futuro.



El conocimiento de este problema ha generado un fuerte rechazo social contra el deslinde y una decadencia de la imagen de la Administración en la isla, principalmente de la Dirección General de Costas.

Es tan grave este problema que el ímpetu que tenía el pueblo por salvaguardar su patrimonio natural se ha transformado hoy en temor. Podemos afirmar con rotundidad que este deslinde niega y va en contra del espíritu de la Ley de Costas.

Como respuesta a la presión social y gracias

al mejor conocimiento de la realidad de Formentera, el Govern Balear tomó consciencia del problema e ideó soluciones al mismo. En primer lugar presentó un recurso contencioso administrativo contra el deslinde y posteriormente **incluyó en las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) de 1999 la transitoria nr. 22 para la isla de Formentera, que dice:**

[... 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”].

En la actualidad las DOT están recurridas por el Gobierno ante el Constitucional, sin haber todavía sentencia y levantadas de suspensión cautelar, tienen completa vigencia a nivel

local. Así, legalmente ninguna de las edificaciones actualmente incluidas en ZMT según el deslinde de costas de Formentera, puede en realidad declararse incluida en dominio público.

2.1.B.b. CAMBIO DE PARADIGMA

En este escenario de incertidumbre en el que se encuentra sometido el pueblo de la isla, se realiza una campaña de recogida de firmas para pedir una revisión del deslinde. La campaña es un éxito y recoge más de 2.800 firmas de adultos residentes en la isla (más del 50% del censo electoral local).

Fruto de esta presión local y de la concienciación política, las dos Cámaras Altas dan un paso trascendental en el camino de resolver el problema del deslinde al aprobar **por unanimidad** -el pasado 28 de Junio de 2006 (**Proposición no de Ley, Congreso de los Diputados**) y el 19 de febrero de 2007 (**Moción, Senado**)- el siguiente texto:

Congreso y Senado *“instan al Gobierno a que conjuntamente con el Ajuntament de Formentera busquen y acuerden las condiciones y mecanismos de trabajo para proceder a la revisión del nuevo trazado de la línea que marca el dominio público del litoral de la isla de Formentera para dar solución a las propiedades de los formenterenses afectadas por el deslinde del dominio público marítimo terrestre, garantizando la protección del citado dominio.”*

También que el 15 de Julio de 2006, el Presidente don José Luís Rodríguez Zapatero, hace su primera visita a la isla y se compromete públicamente a que se realizará un nuevo deslinde justo para Formentera. A raíz de esta promesa, la Plataforma de Afectados por el Deslinde de Costas de Formentera lidera una iniciativa para presentar una promesa de deslinde justo. Así, en **fecha 11 de noviembre de 2006 se presenta oficialmente la “Propuesta de Deslinde Justo para Formentera”.** Una propuesta que cuenta con el respaldo de todas las formaciones políticas locales y de las principales asociaciones de la isla. A su presentación y firma acuden los dos diputados por Baleares, el Sr. Mateos, PSOE y el Sr. Fajarnés, PP.

En definitiva, se presenta ésta solución rápida y eficaz al problema. Una vía que concilia el objetivo principal de la ley de Costas de 1988 -que es la protección y conservación de nuestro litoral-, con el respeto al **derecho a la propiedad privada** y a la **garantía del principio de irretroactividad normativa,** ambos consagrados en nuestra Constitución.

- **2.1.B.c. PROPUESTA DE DESLINDE JUSTO**

Para el pueblo de Formentera un 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.”

- **2.1.B.d. FUTURO INCIERTO⁹**

¿Cuál es el destino que le espera a todos los edificios hoy incluidos en ZMT?

Como está en la actualidad la situación, encontramos dos escenarios alternativos:

- Destrucción de las edificaciones:

tendría un impacto muy negativo a todos los niveles para la sociedad y economía de Formentera: daño a la naturaleza a través de los trabajos de demolición, desaparición de edificios emblemáticos de la isla, daño irreversible a la oferta turística, probable destrucción de familias, desarraigo y frustración del pueblo de Formentera, etc....

- Mantenimiento del régimen concesionario de la propiedad pero de “pago”:

Implicaría mantener la existencia de las propiedades, pero una vez acabado el período preferencial de “concesión gratuita” se pasaría a una etapa de licitación a concurso para la adjudicación de nuevos concesionarios. Esto supondría que familias que eran legítima y legalmente propietarios de sus casas y negocios deberían licitar para continuar gestionándolos.

En este nuevo escenario se daría la posibilidad de que grandes compañías o inversores privados entrasen en Formentera. Esto sería factible debido a que los contratos concesionarios están regulados mayormente por leyes y reglamentos especiales, y además por el Derecho Administrativo y el Código Civil lo que podría dificultar el acceso de pequeños concesionarios que tienen unos conocimientos y recursos más limitados.

En este hipotético futuro, entrarían en escena nuevos grupos e inversores que nada o poco tienen que ver con la historia y cultura de la isla, con la consecuente impersonalización de la oferta turística local.

¿Cuál es el destino que les espera a las familias afectadas por el dominio público?

La población en la isla ha experimentado un crecimiento espectacular en los últimos años debido a la natalidad y, principalmente, al efecto de la inmigración, pasando de una población de unos 6.000 habitantes a principios del año 2000 a los más de 8.000 censados actualmente. Como consecuencia de este aumento de la población, de la limitación legal y física para la nueva construcción, se ha producido un aumento del precio de obra nueva aún mayor al del resto del conjunto nacional. Esto junto con el hecho de que la imposibilidad de trasladar estas casas y, en particular, negocios a otros puntos de la isla deja a los afectados en una situación muy débil y frustrante. Plantear aquí qué caminos seguirán estas familias es difícil pero el desarraigo e incertidumbre que esta situación les provoca es rotundo.

Ahora estamos en el punto en el que la Administración Central, en concreto el Ministerio de Medio Ambiente debe actuar. Es difícil decir cuál será la dirección que tome este asunto, pero la realidad es que la lógica de que España sea un país democrático, con una Constitución que avala el respeto a la propiedad privada, y miembro de la Unión Europea (máximo representante de una economía capitalista), deberían ser los factores

⁹ Ver Anexo IX- Reportaje Fotográfico para comprender mejor la magnitud del problema.

determinantes que sentasen las bases para revisar el deslinde y en todo caso, respetar la propiedad privada de las edificaciones ahora incluidas en dominio público.

2.2. MEDIDORES CUANTITATIVOS-IMPACTO ECONOMICO

2.2.A - MARCO SITUACIONAL

- **2.2.A.a. FORMENTERA, ECONOMIA DEPENDIENTE DEL TURISMO**

TURISMO

Al analizar la estructura económica de la isla de Formentera, lo que más sorprende es su dependencia prácticamente exclusiva del sector turístico. Destaca también su fuerte estacionalidad y cómo la economía de la isla se mantiene básicamente por los ingresos de los meses estivales.

CONSTRUCCION

El segundo motor de la economía de la isla es la construcción, la cual depende también del turismo pues este sector es su principal cliente. Si bien la obra nueva de viviendas ha experimentado un fuerte crecimiento en los últimos años, se espera una ralentización de la misma debido a las propias limitaciones de suelo de la isla. Resta entonces, las obras de mantenimiento de los edificios turísticos como los principales clientes del sector.

INDUSTRIA

Es un segmento prácticamente inexistente en la isla. Básicamente su existencia se debe a pequeña producción local de confecciones textiles, vinícolas, etc... La oferta de estos productos se dirige al autoconsumo y a los visitantes de la isla.

AGRICULTURA Y PESCA

La agricultura ha sido por excelencia durante siglos el motor de la economía isleña. Una producción dirigida al autoconsumo y tan escasa que hasta la entrada del turismo en los años sesenta apenas daba para subsistir al pueblo de la isla.

DISTRIBUCION SECTORIAL	BALEARES¹⁰	FORMENTERA¹¹
SERVICIOS ¹²	74.1%	78%
CONSTRUCCION	15.18%	15%
INDUSTRIA	8.2%	2%
AGRICULTURA Y PESCA	2%	4%

Toda la producción que se realiza en la isla (pesca, agricultura, textil, comercio, etc) gira alrededor del autoconsumo y de la demanda por parte del sector Turismo. La propia

¹⁰ Fuente: Informe Econòmic i Social de les Illes Balears, 2005- Sa Nostra, Caixa de Balears.

¹¹ Cifras aproximadas calculadas por Plataforma ADeCoFo

¹² Cifras muy superiores a la media del sector "Servicios" a nivel nacional del 65%.

estructura económico-físico-social de la isla le impide desarrollar cualquier otro tipo de industria. La isla subsiste gracias a la importación de productos e ingresos del sector.

• **2.2.A.b. EL SECTOR TURISTICO EN FORMENTERA**

Formentera es un destino vacacional, sustentado básicamente en un modelo de “Sol y Playa”. Este un producto “maduro” que solo se puede consumir en temporada estival cuando el tiempo es bueno¹³ (de mayo a septiembre). Es importante señalar que las características e infraestructuras de la isla la avocan a esta dependencia del modelo “Sol y Playa” como principal factor de atracción para el turista.

MOTIVACION VACACIONES
<p>DESTINO BALEARES Ocio y Vacaciones..... 91,2% (vs. 79% de la media nacional) Trabajo y Negocios.... 3,9% (vs. 10% de la media nacional) Otros 4, 9% (vs. 11% de la media nacional)</p>
<p>DESTINO FORMENTERA- Modelo Turismo Congresos----- No existe Náutico----- Poco desarrollado Cruceros----- No existe Cultural----- Poco desarrollado Cicloturismo y Senderismo--- Poco desarrollado Sol y Playa---- Modelo predominante</p>
<p>Fuente: Informe Econòmic i Social de les Illes Balears, 05- Sa Nostra, Caixa de Balears y Plataforma ADeCoFo.</p>

Al ser el factor clima un factor determinante en el modelo turístico de la isla la demanda viene condicionada por los meses de “buen tiempo”. Así, la temporada turística va desde Semana Santa hasta mitad de Octubre¹⁴, siendo los meses de Junio, Julio y Agosto los de mayor ocupación.

Fases de Explotación del Litoral de Formentera¹⁵

ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	-----	-----	-----

LEYENDA	DEFINICION	EFECTO SOBRE EL LITORAL	MESES
TEMPORADA BAJA	TRANSICION	Casi nulo desgaste del litoral	2 Meses
TEMPORADA MEDIA	ACELERACION	Bajo desgaste del litoral	2 Meses
TEMPORADA ALTA	EXPLOTACION	Alto desgaste del litoral	3 Meses
REPOSO	RECUPERACION	Nulo desgaste del litoral	5 Meses

Si bien es cierto que el litoral de la isla sufre un cierto desgaste en los meses de temporada alta, es importante resaltar que el período de recuperación dobla al de

¹³ Según el Plan de Marketing de Formentera 2001-2005, el tiempo y las playas de la isla son los dos principales atractivos de la isla como destino turístico.

¹⁴ La estacionalidad en términos del Índice de Gini en Baleares en 2005 fue de 0,344.

¹⁵ Ver comentarios sobre la tabla en Anexo IV- Fases Explotación del Litoral de Formentera

desgaste. En definitiva, la isla es un buen ejemplo de desarrollo turístico ecológicamente sostenible.

- **2.2.A.c. ANALISIS SOBRE LA OFERTA DE HOSPEDAJE**

La oferta regular de plazas turísticas de Formentera en la actualidad asciende a 7.688 plazas, lo que apenas representa el 1,81% de la oferta de plazas de Baleares. Si la comparamos con su vecina, Ibiza, podemos observar que es hasta 10 veces inferior. Una cifra realmente baja, que se confirma aún más al ver cómo el número de plazas turísticas por metro cuadrado de la isla es notablemente inferior (97,30 vs 139,87). En definitiva, **podemos afirmar que la oferta de plazas turísticas en Formentera es adecuada y dista mucho de la saturación o sobreexplotación.**

	BALEARES	IBIZA	FORMENTERA
PLAZAS TURISTICAS (OFERTA REGULADA)	423.112	79.864	7.688
%	100%	18,85%	1,81%
Km²		571	79
Nr. Plazas turísticas por m²		139,87	97,30
Fuente: Conselleria de Turismo CITTIB, 2005			

La oferta de hospedaje en Formentera se caracteriza por estar muy repartida en pequeños establecimientos de gestión familiar que abren solo para la temporada de verano, apenas 5 meses al año. En la práctica totalidad de los casos son negocios familiares de gente de Formentera gestionados ya por la segunda generación familiar.

El sector de hospedaje es fundamental para la economía de la isla, ya que € 2.00 de cada € 3.00 ingresados durante la temporada de verano, provienen de los alojamientos¹⁶. Es decir, esta es la fuente de ingresos clave de la isla.

En la siguiente tabla podemos ver cómo está repartida la oferta turística de la isla. Estamos hablando de la oferta regular, pero cabe señalar que **existe una gran oferta de alojamientos no regulados** (casas alquiladas, pisos alquilados, etc...), que se llena principalmente en los meses de temporada alta y que supone que la capacidad “real” de la isla llega a duplicarse durante estas fechas.

PLAZAS TURISTICAS FORMENTERA¹⁷
4.649 Plazas Hoteles y Hostales
3.019 Plazas Apartamentos
Fuente: Consell Insular d'Eivissa i Formentera

Por número predominan los apartamentos. Mayoritariamente pequeños grupos de apartamentos de media/baja categoría (más de un 90% tienen menos de 3 llaves). Si bien el número de hoteles y hostales es inferior al de apartamentos, la oferta de plazas es mucho mayor para el primer grupo, ya que cuenta con los grandes hoteles de la isla: Hotel La Mola, Club Maryland y Hotel Formentera Playa. Estos tres establecimientos

¹⁶ Informe Económico y Social de las Islas Baleares, Sa Nostra- Caixa de Balears.

¹⁷ Para mayor información sobre la estructura de la oferta de hospedaje de la isla, Ver Anexo V.

concentran el 46% de las plazas hoteleras de la isla. Curiosamente, ninguno de estos establecimientos ha sido incluido dentro de la ZMT del deslinde....

En relación con la oferta de hospedaje, en el Plan de Marketing Turístico para Formentera, 2001-2005 (realizado por el Patronato de Turismo de la isla) dentro de la sección “Análisis y Diagnóstico, pg. 27” se dice textualmente:

“PUNTOS FUERTES DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTO DE FORMENTERA

- Buena calidad de hostales y alojamientos *familiares*
- Buena **localización** de la mayor parte de la oferta hotelera con respecto **a la playa**
- Existencia de una oferta hotelera **adaptada a las necesidades del cliente**”

De aquí podemos concluir que, **con la inclusión en zona de dominio público del 60% de la oferta hotelera de la isla que está en la costa (la cual representa la práctica totalidad de establecimientos familiares que hay en la costa), la isla perdería sus principales factores de competitividad y atractivo como destino!!.**

• **2.2.B.- EL IMPACTO DEL DESLINDE**

2.2.B.a. SOBRE LA OFERTA TURISTICA DE HOSPEDAJE¹⁸

- Formentera es una isla con escaso desarrollo turístico, buen ejemplo de ello es que en ella no existen ni la mitad de tipos de establecimientos de hospedaje que podrían haber (no existen Pensiones, Residencias Apartamento, Aparthoteles, Hoteles Residencia, Hoteles Rurales, Viviendas Agroturismo, Turismo Interior y Campings turísticos)¹⁹.
- La siguiente tabla muestra el impacto que a nivel de la oferta turística regularizada representan los establecimientos incluidos en dominio público:

TIPO DE ESTABLECIMIENTO	% RESPECTO AL NUMERO TOTAL DE ESTABLECIMIENTOS EXISTENTES EN LA ISLA	% RESPECTO A LA OFERTA DE HABITACIONES REGULARIZADA
HOTELES	16,67%	8,24%
HOSTALES	6,90%	14,86%
APARTAMENTOS	23,17%	12,48%
GLOBAL	17,60%	9,59%

El actual deslinde transforma en dominio público un total de 22 establecimientos turísticos en la isla. Estos representan una oferta de 291 habitaciones y casi un 18% de la oferta hotelera.

¹⁸ Para ver origen de estas cifras, ver Anexo VI- Estudio Impacto sobre oferta hotelera..

¹⁹ A fecha 31/12/05- Por favor ver anexo V.

El impacto relativo al número de habitaciones no es tan grave ya que la propiedad de los tres grandes hoteles de la isla ha sido respetada a la hora de realizarse este deslinde (Hotel Club la Mola, Hotel Maryland y Hotel Formentera Playa). Hecho insólito teniendo en cuenta que precisamente son éstas las edificaciones más grandes que existen en el litoral de la isla (tienen más de 4 plantas) y menos integradas en el paisaje, por no decir que son propiedad de grandes empresarios que no son de la isla. **En particular destacamos la situación del Hotel Formentera Playa que, estando construido en la playa y sobre un terreno calificado como suelo rústico ha contado con el beneplácito de la Demarcación de Costas a la hora de realizar el actual deslinde...** En todo caso, sin contar estos establecimientos tres establecimientos, el impacto total sobre la oferta de habitaciones en la isla sería de prácticamente un 15%.

En todo caso, debemos señalar que **estamos hablando de una oferta regularizada**. Formentera tiene una oferta no regularizada que duplica a la legal. Por lo tanto, este deslinde restringe la oferta regular y fomenta en el medio plazo el aumento de la oferta no regular.

- En la isla solo hay 36 establecimientos hoteleros (entre hoteles, hostales, apartamentos, viviendas turísticas, clubes y casas de huéspedes) que estén en la costa. De éstos, 22 han sido incluidos en la ZMT. Esto significa que **más de un 60% de la oferta turística de los establecimientos que están en la costa²⁰ han pasado a formar parte del dominio público**. Formentera es una economía que vive exclusivamente del turismo vacacional y que su producto estrella son precisamente este tipo de establecimientos.
- Los propietarios de **los establecimientos turísticos afectados por el dominio público son en su práctica totalidad gente de Formentera. En concreto, estamos hablando de pequeños negocios familiares**. La transformación de este derecho de propiedad en uno concesionario (si las edificaciones finalmente no se derrumban) supone la despersonalización de la oferta turística de la isla donde el concesionario no está establecido en la isla y solo busca un beneficio económico a su concesión.

2.2.B.c. SOBRE OFERTA COMPLEMENTARIA: RESTAURANTES²¹

- En cuanto a lo que la oferta complementaria de Restaurantes se refiere, **el presente deslinde afecta a un total de 22 establecimientos que son incluidos en la ZMT**. Respecto al número total de establecimientos esto **es un 27,85% de la oferta de restaurantes de la isla**.

²⁰ Por establecimiento próximo a la costa entendemos ubicados en los primeros 50 mts de playa y en primera línea.

²¹ Para ver el origen de estas cifras / tabla, ver Anexo VII- Impacto sobre ofta. complementaria..

Tabla de Oferta de Bares- Restaurantes en Formentera

POR ZONAS	TOTAL RESTAURANTES	NUMERO AFECTADOS	ZONAS TURISTICAS	PROX. A LA COSTA	NUMERO AFECTADOS	% AFECTADOS zonas
LA SABINA	7	1	14,29%	1	1	100%
ILLETAS	6	6	100,00%	6	6	100%
LEVANTE	25	4	16,00%	8	4	50%
CALA SAONA	4	1	25,00%	1	1	100%
ES CALO	5	0	X	1	0	0%
MIGJORN	20	10	50,00%	13	10	77%
SAN FRANCISCO	8	0	X	0	0	0%
EL PILAR	4	0	X	0	0	0%
TOTAL	79	TOTAL 22	27,85%	30	22	73,33%
GLOBAL EN LA ISLA			PORCENTAJE AFECTADOS			ESTABLECIMIENTOS PROX. A LA COSTA

Fuente: Plataforma ADeCoFo

Las zonas de Migjorn, Illetas y Levante son las que se ven más perjudicadas. En Illetas la totalidad de los restaurantes pasan al dominio público, mientras que en Migjorn el impacto es del 77%. En definitiva, aproximadamente un 75% de los bares-restaurantes que están en próximos a la costa han sido incluidos en dominio público.

2.2.B.c. LA ECONOMIA DOMÉSTICA

Al depender hasta la fecha Formentera de Ibiza, lamentablemente no hay estudios específicos sobre su economía. Muchas de las cifras que hay son globales de las Pitiuses y no diferenciadas por isla. Por ejemplo, solo sabemos que la cifra de entrada de turistas en Ibiza en 2005 fue de 1,7 Mn de turistas.

	BALEARES	IBIZA	FORMENTERA
Nr. Turistas (Nr.T)	11.626.200	1.772.000	
Tasa de Ocupación	73% (cifra IIM)	70,4 %	70,7 %
Gasto Total (GT)	€ 10.430 Mn ²²		€ 155 Mn
% gasto	100%		1.5%
Gasto Medio (GT/ Nr.T)	€ 913,1		
GT medio por turista/ día	€ 89,6		€ 103 ²³

Fuente: Conselleria de Turismo, CITTIB- 2005.

Debido a esta inexistencia de estudios específicos para la isla, no podemos decir una cifra segura de lo que representa el sector turístico en el PIB local, pero hablar de cifras próximas al 70 o 80% parecen lógicas por la gran dependencia de este sector para la economía doméstica.

²² Cifra de la CAIB- Panorama Econòmic, Illes Balears 2005.

²³ Gasto medio del turista italiano- Tomada como media aproximada para Formentera.

Según la Consellería de Turismo, el gasto total estimado para Formentera en 2005 fue de € 155 Mn. Es importante señalar que el gasto medio del turista en la isla está por encima de la media de Baleares debido a que el turista italiano gasta más en vacaciones que el de otro tipo de mercados (según estudio económico de la CAIB) y éste es precisamente el mercado emisor predominante en la actualidad.

Con esta cifra de gastos del sector turístico como referencia, no sería descabellado decir que caso de seguir adelante el presente deslinde, la cifra de pérdidas o mejor dicho reducción en los ingresos de la isla sería de:

(-1 hotel, -2 hostales, -19 grupos de apartamentos, ...)

GT= 155Mn → 2/3 gasto es de hospedaje → € 103,34 Mn → Desaparece 9,6%
ofta. hab → € 9,92Mn desaparecen....

(-22 bares-restaurantes...)

GT= 155 Mn → 1/3 gasto bar-rest + otros → € 51,67 Mn → Desaparece 27,8%
ofta. bares → €14,36 Mn → Efecto reparto y Reducción natural por descenso
ofta. hab → (- 1/3) → € 4,78 Mn desaparecen

(-35 Viviendas) → € 0,082 Mn

(- 20 Edificios: oficinas, cuadras, garajes, etc) → € 1.00 Mn

TOTAL IMPACTO ECONOMICO APROXIMADO → €16,00 Mn/Anual²⁴

²⁴ Esta cifra no deja de ser una cifra aprox. y calculada con las escasas referencias económicas con las que contamos de Formentera.

III. EL DESLINDE LLEVADO AL ABSURDO

En este apartado pretendemos reflexionar sobre el deslinde de costas de Formentera y sobre la Ley de Costas-88 a través de unos ejemplos aparentemente absurdos.

3.1 PROPORCIONES DEL DESLINDE LLEVADAS A ESCALA NACIONAL

	FORMENTERA		ESPAÑA
Censo Población ²⁵	8.500		44.108.530
Familias Afectadas por ZMT	200		1.102.714
% Respecto a Población total	2,5%		-
Densidad de Población	107 hab/Km ²		87,41 hab/km ²
Superficie	79 Km ²		506.013 Km ²
Dominio Público (13,7%)	11,5 Km ²		69.323,78 Km ²
Incl.Zona de Servidumbre (+30%)	23,7 Km ² (aprox)		151.803,90 Km ²

Es decir²⁶:

- La cifra de afectados directos por el deslinde llevada a escala nacional **sería una cifra superior a la totalidad de la población de Asturias, o de Extremadura, o a la de Navarra y Cantabria juntas.**

- Densidad de población de Formentera es hasta 7 veces menor que la que existe en Madrid y hasta 48 veces inferior a la existente en la ciudad de Madrid.. >>> Ninguna de las veintidós provincias menos pobladas tiene costa, mientras que, salvo Madrid, **las quince provincias más pobladas tienen todas acceso al mar...**

- La **densidad de población de Formentera es hasta 17 veces inferior a la que existen en el municipio de Palma de Mallorca** o 35 veces inferior a la existente en la el municipio de las Palmas de Gran Canaria. Si comparamos a nivel provincial estaríamos hablando de cifras tranquilamente 3 y 4 veces superior a la de Formentera de las provincias costeras menos pobladas a nivel nacional.

- **Este deslinde equivaldría a declarar íntegramente en dominio público a las Comunidades Autónomas de Galicia, Asturias, País Vasco, Cantabria y Murcia. La zona de Servidumbre supondría incluir en su totalidad a Cataluña, Valencia y un 30% de Andalucía.**

²⁵ Se debe tener en cuenta que la que la mostrado un crecimiento espectacular en los últimos años debido a la inmigración. Si además de contar solo a los propietarios directos se tomasen los indirectos (hijos y otros familiares directos), la cifra de afectados estaría fácilmente por encima de los 1000 afectados.

²⁶ Para ver cifras que apoyan estas conclusiones, ver Anexo VIII- Cifras población y Superficie España.

3.2 LECTURA BANAL DE LA LEY DE COSTAS

La piedra angular del sistema de protección de los derechos de la propiedad está amparada bajo nuestra Constitución Española, que es la norma inicial en la jerarquía del ordenamiento jurídico y superior a todas las demás leyes, las cuales se derivan de ella. La posibilidad que ofrece la Ley de Costas-88 de transformar la propiedad privada en dominio público debe estar destinada a situaciones especiales y no ser tomada como solución directa para acometer su cumplimiento.

>Una lectura banal de la Ley de Costas de 1988 supondría pues que:

- El Estado Español tiene potestad de tomar posesión a coste cero de todo el litoral español siguiendo unos criterios marcados por Él mismo.

- Crea un antecedente que fácil acceso a la propiedad privada. Por ejemplo, se abre la vía a declarar en un futuro dominio público todos los edificios de más de 4 pisos edificadas a menos de 1 Km. de la costa alegando el impacto paisajístico de estos edificios. Ejemplo absurdo, pero aquí no quedaría duda de si un edificio tiene o no más de 4 plantas, y ¿qué tal encajaría este ejemplo dentro de un contexto democrático?

- La Retroacción de la Ley es de fácil aplicación. Se abriría así las puertas a que por ejemplo, se multase a aquellas personas que hace años fumaban en los aeropuertos ya que en la actualidad está legalmente prohibido fumar.

- La expropiación es la mejor vía para cumplir con la protección del litoral. Es decir, se sobreentiende que la sociedad y en particular, los propietarios no tienen el conocimiento ni la madurez suficiente para acometer tal objetivo. Equivaldría a decir, que es mejor encerrar a un ladrón potencial en la cárcel antes que enseñarle a no robar.

“En definitiva, no tenemos que olvidar que las Leyes se tienen que basar en la justicia, el sentido común y el bien de los gobernados: una lectura banal de la misma les quitaría peso y respeto”.
-Gabriela Mayans-

IV. RESOLUCIONES JUDICIALES Y NUEVO PARADIGMA

Los propietarios de edificaciones afectadas por el nuevo trazado de la zona marítimo terrestre del deslinde de costas de Formentera presentaron alegaciones por sus respectivos casos ante la Audiencia Nacional y el Tribunal Supremo. Lamentablemente, la práctica totalidad de los recursos fueron desestimados.

Atendiendo a lo anterior, no podemos negar que sea cierto que en algunos casos la geografía del terreno nos llevaría a incluirlos en la definición de “ribera de mar” pero no comprendemos cómo muchos casos se perdieron a pesar de no cumplir rigurosamente con la definición de ribera de mar de la Ley de Costas de 1988.

En todo caso, entrar a discutir caso por caso sería una visión demasiado corta y limitada del problema, ya que para comprender el problema del deslinde tenemos que analizarlo desde una perspectiva global y no desde una perspectiva individual... porque *“no es lo mismo talar un árbol, que talar un bosque”*.

Entendemos que la solución de acudir a la vía legal de manera individual y descontextualizando el problema, como si se tratase de un problema aislado, discutiendo si el terreno cumplía o no la definición de ribera de mar llevó a un análisis y conclusión demasiado banal y simplista del problema.

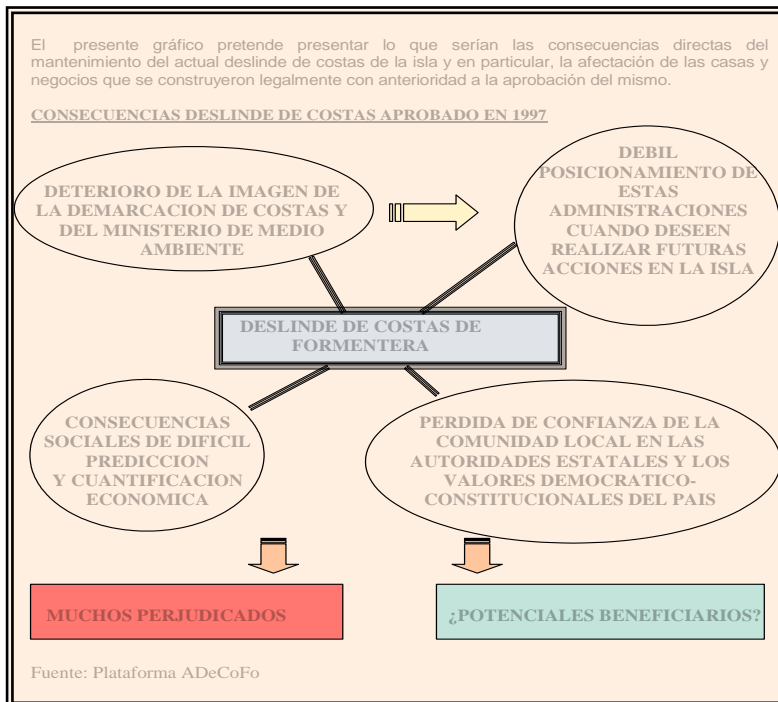
Llegados a este punto, hemos pensado interesante dejar algunas preguntas abiertas, pues no fueron tomadas en consideración a la hora de presentar los recursos por separado:

- *¿Hasta qué punto es lícito que el Estado presente su “definición de ribera de mar” y la use de manera retroactiva?*
- *¿Cuál es la utilidad pública o interés social detrás de estas “expropiaciones”?*
- *¿Es democrático que el Estado nacionalice el 60% de la oferta hotelera y el 70% de la oferta de restaurantes de la costa en un territorio en una economía de mercado libre?*
- *¿Es constitucionalmente legítima la retroactividad directa de una autorización legal y/o de las leyes?*
- *¿Cuál es la indemnización que reciben los propietarios de terrenos no edificados y que no le están dando ningún uso a su terreno? Si la indemnización se realiza a cambio de una “concesión gratuita”, ¿no estamos entonces ante una concesión sin valor alguno pues no existe ningún uso valorable en ese terreno?*
- *¿Cómo justificar que el motor de la económica de la isla (el turismo) quede en manos estatales?*
- *¿Cómo indemnizar a las personas y familias afectadas por el dominio público de los daños morales y emocionales que tal situación les provoca?*
- *¿Cómo valorar el patrimonio privado cultural e histórico de una zona?*

V. FUTURO FAVORABLE- (WIN WIN SITUATION)

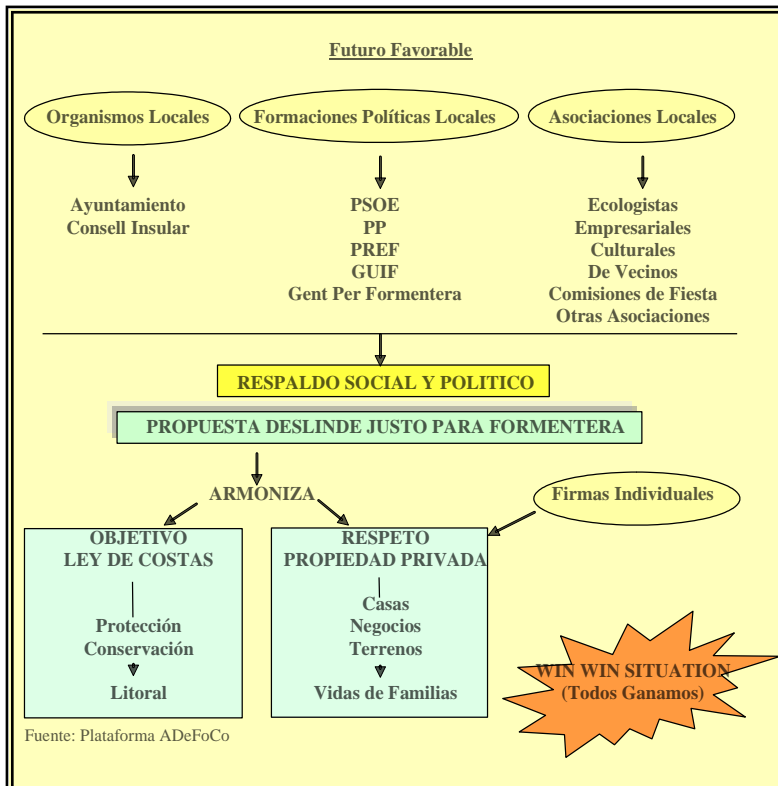
La Propuesta de Deslinde Justo para Formentera representa una oportunidad para que la Administración, y en particular, para que el Ministerio de Medio Ambiente conozca las inquietudes del pueblo de la isla y puedan resolverlas antes de que se conviertan en situaciones inmanejables. Esta propuesta, de fácil, legal, justa y directa aplicación permitiría resolver el problema del actual Deslinde de Costas.

Respetar la voluntad del pueblo de Formentera, favorecería a lograr mayores niveles de compromiso de la ciudadanía y las autoridades locales respecto al deslinde de la isla. Ello aumentaría la confianza hacia la Demarcación de Costas y el Ministerio de Medio Ambiente, ya que este contaría con un mayor nivel de respaldo.



Una adecuada protección del medio ambiente y en particular del litoral de la isla en el largo plazo requiere la concurrencia de todos los agentes involucrados.

Mantener un deslinde expropiativo y que da la espalda a la sociedad de Formentera, no hace sino causar una sensación de frustración e impotencia en la sociedad que origina una falta de confianza en las autoridades estatales y en los valores democrático-constitucionales.



La Propuesta de Deslinde Justo para Formentera es respetuosa con el medio ambiente, el litoral y la propiedad privada, rescatando la experiencia y conocimientos de los sectores involucrados, es decir, de la sociedad civil, los propietarios de terrenos en el litoral y las autoridades locales. Así, **TODOS GANAMOS.**

VI. CONCLUSION Y PETICION FINAL:

A través de este informe se presenta la singularidad de la isla de Formentera, que la hace única en tanto aspectos, y se pone de manifiesto la gravedad del problema del deslinde de costas de Formentera desde un punto de vista social y económico -lo cual debería hacer replantearse la manera en que se ha aplicado la ley de Costas en nuestra isla-.

La realidad e importancia del “problema” del deslinde de costas de Formentera se expresa a través de un marcado rechazo social a nivel local y de una toma de conciencia a nivel político en todos los niveles.

La petición de revisión que se le hace al Ministerio de Medio Ambiente proviene de toda la sociedad de Formentera: esta petición queda expresada a través de una **Propuesta de Deslinde Justo** y de las **más de 2.800 firmas recogidas a nivel local** (equivalente a más de un 50% del censo local) pidiendo **la revisión del trazado** y, en todo caso, **el respeto a la propiedad privada de todas las edificaciones existentes a la aprobación del deslinde** y actualmente incluidas en zona marítimo terrestre de dominio público). Pero también se lo pide toda la sociedad española, representada por las dos Cámaras Altas que unánimemente han instado al Gobierno a revisar el deslinde de costas de Formentera para dar solución a las propiedades de los formenterenses afectadas por el dominio público.

La petición de revisión del deslinde de costas de nuestra isla es unánime.

La petición de respeto a la propiedad privada de las edificaciones actualmente incluidas en dominio público es unánime.

La petición de un deslinde justo es unánime.

Así que, **humildemente, le pedimos al Ministerio de Medio Ambiente y, por ende, a la Dirección General de Costas, que atienda la voluntad del pueblo y de sus representantes para iniciar con la mayor celeridad posible la revisión de este polémico deslinde teniendo en cuenta en todo momento la Propuesta de Deslinde Justo presentada por el pueblo de Formentera.**

“Plataforma de Afectados por el Deslinde de Costas de Formentera”.