

Publicidad de observaciones recibidas en el trámite de consulta pública previa en relación con el proyecto de Decreto por el que se regula el régimen jurídico y el procedimiento de declaración de los núcleos urbanos costeros de especial valor etnológico.

Mediante anuncio publicado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana núm. 10174 de 18 de agosto de 2025, la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio da publicidad de la consulta acerca de proponer la regulación, mediante Decreto del Consell, del régimen jurídico y el procedimiento de declaración de los núcleos urbanos costeros de especial valor etnológico, en desarrollo de la Ley 3/2025, de 22 de mayo, de la Generalitat, de protección y ordenación de la costa Valenciana.

Posteriormente, mediante anuncio publicado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana núm. 10188 de 5 de septiembre de 2025, y para garantizar el acceso y la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración del proyecto de Decreto, se publicó anuncio de ampliación de plazo.

La consulta, realizada de conformidad con lo previsto en los artículos 14 y 15 de la Ley 4/2023, de 13 de abril, de la Generalitat, de participación ciudadana y fomento del asociacionismo de la Comunitat Valenciana, y en relación con el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ofrecía a la ciudadanía la siguiente información:

- a. Antecedentes de la norma.
- b. Los problemas que se pretenden solucionar con la nueva regulación.
- c. La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- d. Los objetivos de la norma.
- e. Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Finalizado el plazo de la consulta previa, que finalmente ha estado abierto durante 33 días naturales, entre el 19 de agosto y el 20 de septiembre, y de acuerdo con lo establecido en el punto cuarto del artículo 15 de la mencionada Ley 4/2023, se debe dar publicidad a sus resultados en el portal de participación de la Generalitat.

Durante dicho plazo, en orden cronológico, se han recibido aportaciones por parte de las siguientes entidades o personas:

- Asociación de afectados por la Ley de Costas en Denia, mediante escrito registrado el 27 de agosto de 2025 (GVSIR/2025/195829).
- AAVV Serra Grossa-Albufereta, mediante el apartado de propuestas del portal GVAParticipa (código de la iniciativa [2025-08-6032](#)), el 31 de agosto de 2025.
- Particular, en calidad de concesionaria de la playa de Babilonia (Guardamar del Segura), mediante el apartado de propuestas del portal GVAParticipa (código de la iniciativa [2025-09-6034](#)), el 2 de septiembre de 2025.
- Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, mediante el apartado de propuestas del portal GVAParticipa (código de la iniciativa [2025-09-6041](#)), el 16 de septiembre de 2025.

- Ayuntamiento de Oliva, mediante escrito registrado el 18 de septiembre de 2025 (GVSIR/2025/208663) y publicación de este en el apartado de propuestas del portal GVAParticipa (código de la iniciativa [2025-09-6042](#)).
- Particular, mediante el apartado de propuestas del portal GVAParticipa (código de la iniciativa [2025-09-6046](#)), el 19 de septiembre de 2025.
- Asociación Playas Norte de Denia, mediante el apartado de propuestas del portal GVAParticipa (códigos de iniciativa [2025-09-6047](#), [2025-09-6048](#), [2025-09-6049](#) y [2025-09-6050](#)), el 20 de septiembre de 2025.

La **Asociación de afectados por la Ley de Costas en Denia** formula las siguientes sugerencias:

1. Que el futuro Decreto considere la posibilidad de que los núcleos sean discontinuos:

[...] el futuro decreto podría aclarar que procede otorgar la protección del art. 17 incluso en los casos en que dichos núcleos, sin dejar de serlo, tengan cierta discontinuidad. En efecto, existen casos en que, en un espacio reducido del litoral, nos encontramos con varias edificaciones de una época y características similares, y que poseen, tanto en conjunto como incluso de forma individual, un valor etnológico que debe tomarse en consideración; pero, entre unas y otras, existen edificaciones que carecen de ese valor. En estos casos, entendemos que el futuro decreto debería especificar que asimismo deben protegerse estos núcleos.

[...]

2. Que, de acuerdo con el art. 4 de la Ley 10/2015, de 26 de mayo, para la salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial, la protección del patrimonio cultural inmaterial debe incluir la protección del entorno en que se desarrollan sus manifestaciones:

[...] la protección del patrimonio cultural inmaterial debe incluir asimismo la protección del entorno en que se desarrollan sus manifestaciones, y por tanto, debe abarcar los bienes muebles e inmuebles de dicho entorno.

[...]

muchas manifestaciones del patrimonio cultural inmaterial no se hallan todavía inventariadas. En tal caso, a efectos del art. 17 de la Ley 3/2025 debería bastar el informe favorable de la Conselleria de cultura, sin perjuicio de que asimismo se inicie el procedimiento tendente a su inclusión en el inventario.

[...]

3. Que el futuro Decreto contemple la existencia en el litoral de edificaciones y construcciones aisladas que pueden tener valores a conservar:

[...]

el futuro Reglamento podría prever que este tipo de inmuebles, una vez se declararan bienes de relevancia local o bien una vez obtuvieran informe favorable de la Conselleria de cultura, puedan asimismo ser objeto de los convenios a que se refiere el art. 17-3 de la Ley 3/2025; además, en estos casos nada impide que la Generalitat, una vez apreciado que las características propias de la ribera del mar se han perdido, inste del Estado su desafectación y reintegro a sus antiguos propietarios.

4. Que el futuro Decreto especifique qué características deberían tener los núcleos para poseer valor etnológico y que se consideren los valores de épocas recientes:

[...] que el futuro decreto especifique, pero de forma ejemplificativa y no exhaustiva, qué características deberían tener los núcleos para poseer valor etnológico. En efecto, existen edificaciones relativamente recientes, de la segunda mitad del siglo XX, pero que, además de poseer una arquitectura singular, resultan representativos de la época en que se edificaron, al reflejar perfectamente las características propias de las edificaciones ubicadas en el litoral mediterráneo y erigidas en dicha época. Algunos bloques singulares de apartamentos erigidos entre los años sesenta y ochenta del siglo pasado pueden encuadrarse en este supuesto; y, por supuesto, muchas viviendas unifamiliares. En efecto, lo etnológico puede abarcar cualquier expresión material que simbolice la identidad colectiva y actúe como nexo entre pasado y presente. Se trata de permitir que pervivan muestras significativas de la arquitectura y la forma de vida propias de una determinada época, aunque ésta sea relativamente reciente.

5. En relación con el procedimiento de declaración de núcleo urbano costero de especial valor etnológico, el futuro Decreto debería:
 - Regular con suficiente precisión la participación de todos los propietarios afectados, así como la de las asociaciones que los agrupen, y de los ayuntamientos en cuyo término municipal radique el núcleo, así como el papel de la Conselleria competente en cultura.
 - *En aquellos casos en que no exista declaración como bien de relevancia local o BIC, debería bastar el informe favorable de dicha Conselleria a efectos de la aplicación del art.17.*
 - *En caso de que el núcleo haya sido declarado como bien de relevancia local o BIC, procederá la declaración y reconocimiento del núcleo a efectos de dicho precepto.*
 - Cuando el núcleo no haya sido declarado BIC o bien de relevancia local (BRL), pero se halle incluido en el catálogo de protecciones, la denegación del reconocimiento del núcleo debe ser motivada.
6. Que el futuro Decreto tenga en cuenta las previsiones del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local, por si fuera necesario modificar algunas de sus disposiciones; en particular, las competencias y papel en el procedimiento de las consellerías competentes en materia de costas y de cultura.

La AAVV Serra Grossa-Albufereta realiza una descripción de criterios que cumple nuestro barrio para ser declarado como núcleo urbano costero de especial valor etnológico, expone que la Ley 2/2013 ya reconoció la singularidad de esta zona, excluyéndola del dominio público marítimo-terrestre, y propone Establecer una normativa que permita la declaración de la Serra Grossa-Albufereta como núcleo urbano de valor etnológico, reconociendo legalmente su historia, arquitectura y uso, entre otras medidas que aplicarán a esa zona concreta.

La persona particular, en calidad de **concesionaria de la playa de Babilonia**, realiza las siguientes aportaciones relacionadas con el proyecto de decreto (**iniciativa 2025-09-6034**):

- Consideramos imprescindible que el futuro decreto recoja de manera clara la posibilidad de declarar núcleos urbanos costeros como el de Babilonia como de especial valor etnológico, protegiéndolos frente a su desaparición. Esta norma es una oportunidad histórica para reconocer oficialmente su relevancia y garantizar su conservación en condiciones de equilibrio con el medio ambiente.
- Sobre los objetivos de la norma:
 - Proteger y conservar los núcleos urbanos costeros con valor histórico y etnológico.

- *Reforzar la identidad cultural y democrática de la Comunitat Valenciana.*
- *Integrar soluciones técnicas y sostenibles que aseguren la conservación del litoral sin necesidad de eliminar patrimonio.*
- *Asegurar un tratamiento **igualitario** respecto a otros núcleos costeros que ya cuentan con apoyo institucional.*
- *Solicito que el futuro decreto del Consell contemple expresamente la posibilidad de declarar la playa de Babilonia como **núcleo urbano costero de especial valor etnológico**, garantizando así su preservación y reconocimiento como parte inseparable de la historia y el paisaje valenciano.*

La **Dirección General de la Costa y el Mar** del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico realiza las siguientes alegaciones a la consulta pública previa:

- *En el BOE y DOGV de 10/09/2025, se publicó el Acuerdo de 22 de julio de 2025, de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Generalitat, en relación con la Ley 3/2025, de 22 de mayo, de la Generalitat, de protección y ordenación de la costa valenciana, en el que dicha Comisión Bilateral acordó iniciar negociaciones para resolver las discrepancias manifestadas en relación, entre otros, con el artículo 17 y disposición final primera de la Ley 3/2025, de 22 de mayo, habiéndose prestado conformidad por la Generalitat Valenciana a dicho acuerdo con fecha de 09/07/2025. Por lo tanto, y mientras esté en trámite el procedimiento previsto en el artículo 33.2 de la Ley Orgánica 2/1979, de 3 de octubre, del Tribunal Constitucional, y sujeto a lo que resulte de dicho procedimiento, no corresponde iniciar la tramitación de un proyecto normativo de desarrollo de los mencionados preceptos legales.*

El **Ayuntamiento de Oliva** por su parte, en relación con la futura norma, manifiesta su interés en la propuesta de regular, mediante Decreto del Consell, el régimen jurídico y el procedimiento de declaración de los cascos urbanos costeros de especial valor etnológico, en despliegue de la Ley 3/2025, de 22 de mayo, de la Generalitat, de protección y ordenación de la costa valenciana.

La **persona particular** que presenta la propuesta **2025-09-6034** hace referencia al enclave litoral de la playa de Babilonia (Guardamar del Segura), realiza las siguientes aportaciones relacionadas con el proyecto de decreto:

- Sobre los antecedentes: se trata de una competencia de la Comunitat Valenciana.
- Sobre los problemas a solucionar: *Dotar de seguridad jurídica a estos núcleos históricos del litoral previos a la Ley de Costas de 1988 y afectados por la misma. Compatibilizar la protección y recuperación del dominio público de manera inclusiva e integral a través de planes específicos. Actuar frente a la inactividad de la Administración del Estado.*
- Sobre la necesidad y oportunidad de la aprobación: *Desarrollo del autogobierno valenciano en el marco de sus competencias, especialmente por la vinculación con la materia. Reivindicación de los afectados.*
- Sobre los objetivos de la norma: *Debe servir para la protección y salvaguarda de estos núcleos costeros de especial singularidad.*

La **Asociación Playas Norte de Denia** realiza las siguientes aportaciones:

- Sobre los antecedentes: *la Generalitat Valenciana ostenta plena competencia para regular, proteger y ordenar los núcleos históricos costeros.*

- Sobre los problemas a solucionar:
 - *Situación de inseguridad jurídica de viviendas y núcleos previos a la Ley de Costas de 1988.*
 - *Litigiosidad crónica y desprotección que han dejado a estas comunidades en un limbo jurídico*
 - *Necesidad de dotar de un marco normativo claro, estable y próximo que garantice derechos y preserve valores culturales.*
 - *Los planes específicos permitirán reconocer, proteger y poner en valor estas viviendas y asentamientos históricos, ejemplo de convivencia sostenible con el mar*
- Sobre la necesidad y oportunidad de la aprobación:
 - *Refuerzo del autogobierno valenciano en materias donde ostenta competencia exclusiva.*
 - *Mayor proximidad de la Administración autonómica para conocer y gestionar las realidades de cada núcleo.*
 - *Cumplimiento del mandato de la Ley 3/2025, que exige el desarrollo reglamentario para proteger y ordenar la costa.*
- Sobre los objetivos de la norma:
 - *Protección y salvaguarda de los núcleos urbanos costeros de especial valor etnológico.*
 - *Establecimiento de criterios generales y transparentes, conforme a la doctrina constitucional (STC 233/2015).*
 - *Recomendación de un régimen cautelar o transitorio que suspenda expedientes en curso hasta la plena aplicación del nuevo marco normativo.*
 - *Necesidad de desarrollar por Decreto los aspectos de la Ley 3/2025 que incidan en el respeto a la propiedad privada legalmente obtenida, especialmente cuando dicha adquisición es anterior a la Ley de Costas de 1988.*
 - *Reconocimiento de que la propiedad privada es un derecho fundamental, tanto en el marco constitucional (art. 33 CE) como en el europeo, de conformidad con [...] la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea y [...] el Protocolo nº 1 del Convenio Europeo de Derechos Humanos (CEDH).*
 - *Resulta imprescindible que la norma contemple la valoración del histórico del mantenimiento de las playas, de forma que en aquellos casos en los que el MITECO no haya actuado con la diligencia debida en la preservación del litoral, la Generalitat Valenciana disponga de competencias y mecanismos para revertir deslindes injustos y proteger a las comunidades afectadas, al margen de impulsar los procesos necesarios para derogar la Ley de Costas de 1988 y sustituirla por una regulación justa, equilibrada y adaptada a los principios de la Unión Europea*

Fuera del plazo establecido para de la consulta previa, el pasado 22 de septiembre se presentaron **escritos idénticos** por parte de la **Asociación de Vecinos Almadraba de Els Poblets y cuatro personas** a título individual.

El escrito, consta de epígrafes dedicados a los antecedentes de la norma, los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de la aprobación, objetivos de la norma,

soluciones alternativas (regulatorias y no regulatorias), consideraciones finales, propuestas de redacción y garantías concretas para el decreto, y peticiones, realiza en síntesis las siguientes aportaciones relacionadas con el objeto de la futura norma:

1. *El 'valor etnológico' ha de entenderse en clave de antropización y de patrimonio vivo (comunidad, usos y trama urbana pre-1988), distinto del interés cultural estrictamente monumental (BIC).*

[...] **patrimonio etnológico vivo ≠ BIC.** Cuando sólo existan valores monumentales, se canaliza por BIC; cuando exista **comunidad viva** pre-1988, se activa la **vía etnológica/antropización**.

La Ley 3/2025 ya prevé los **planes especiales de núcleos urbanos de especial valor etnológico** (art. 17), pero **no concreta** cómo acreditarlos ni cómo tramitar su declaración y gestión. *El Decreto debe aportar método: qué se prueba, cómo se prueba y qué efectos tiene.*

2. *La Ley 2/2013 introdujo en su **preámbulo** el concepto de **antropización** para fundamentar un tratamiento singular de “**áreas históricamente consolidadas y altamente antropizadas**” en terrenos que “resultan absolutamente innecesarios para la protección o utilización del DPMT”. Sin embargo, la **Disposición Adicional 7.ª** de dicha ley no articuló un **método** ni fijó **criterios verificables** para la desafectación [...]*

Este Decreto autonómico **debe cubrir ese vacío** mediante **reglamentación del procedimiento administrativo** específico, que incluya: **definición de criterios e indicadores** (qué probar y con qué umbrales), **estándar probatorio estable** (series temporales frente a “evento único”), **fases y garantías del expediente** (iniciación, información pública, audiencia y justificación reforzada), y **efectos registrales/catastrales** claros, con **revisión periódica** y trazabilidad completa.

A efectos etnológicos, la acreditación podría incluir **indicadores como**: continuidad residencial, oficios, rituales vivos, tipologías vernáculas... además de la documentación físico-jurídica.

En síntesis: para **situaciones previas a 1988 debidamente acreditadas**, el paso de una **mención programática** (preámbulo 2013) a un **régimen operativo** exige contrastar antropización, consolidación (títulos, padrones, cartografía, **ortofotos/vuelos**) y/o valores etnológicos mediante **criterios aplicables y controlables**, de modo que la **exclusión del DPMT** (cuando la **innecesidad** esté probada) y/o la protección especial de los núcleos no dependa un listado cerrado y pase a descansar en **evidencia, procedimiento y seguridad jurídica**

3. El Decreto debe otorgar a la participación el lugar que le corresponde, para favorecer la gestión integrada de la costa:

*La participación de los afectados en los procesos medioambientales es un pilar garantista y no una mera formalidad de la gestión de la costa. El IPCC recomienda procesos participativos tempranos y significativos, porque **mejoran la eficacia de las actuaciones** y reducen los litigios.*

[...]

participación eficaz, entendida como **intervención crítica y estructurada de todos los agentes**: Generalitat (consellerias competentes), **ayuntamientos, CC.AA. colindantes** cuando proceda, **sociedad civil organizada**, sectores económicos locales y comunidad científica.

Co-gobernanza operativa. El procedimiento no puede limitarse a recepción (y habitual rechazo) de alegaciones puntuales, sino que debe prever:

- **Órganos y mesas técnicas** estables (*no ad hoc*) con representación institucional y social, que **co-diseñen criterios e indicadores**, y emitan **informes preceptivos** en fases clave.
 - **Matriz pública de aportaciones-respuesta**, con **devolución justificada** y trazabilidad (qué dato cambia, qué decisión se ajusta, qué se descarta y por qué).
 - **Publicación de datos no personales** y de los **modelos/series** usadas (estándar reproducible), para facilitar **auditoría independiente** y control social.
 - **Coordinación Registro–Catastro–Planeamiento y notificación fechaciente a titulares**, integradas como garantías del procedimiento.
 - **Integrar a ayuntamientos y tejido vecinal** de los núcleos como **agentes etnológicos** (*no solo culturales*), con **matriz pública de aportaciones-respuesta**.
4. Sobre el procedimiento aplicable para declarar/proteger núcleos y para decidir sobre costa y riesgos:
- **Objeto y Alcance**

Regular íntegramente el procedimiento para determinar núcleos anteriores a 1988 y valorar su grado de antropización o innecesidad a efectos del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT), garantizando decisiones técnicas, transparentes y coordinadas con las administraciones competentes.

Debe regularse la tramitación de la declaración de innecesidad y solicitud de desafectación, con eventual reversión de propiedad o titularidad.
 - **Inicio del Procedimiento.**

El procedimiento podrá iniciarse de oficio, a instancia municipal o de particulares. La solicitud deberá acompañarse de una **documentación mínima normalizada**, que permita la admisión y tramitación ordenada del expediente. Incluir una **plantilla documental mínima** y una **ficha homogénea de núcleo** en toda la Comunitat.
 - **Estándar Probatorio y Base Técnica.**

Las decisiones deberán sustentarse en **series locales y reproducibles** (línea de costa, perfiles topobatimétricos) acompañadas de **metadatos completos**: fecha y hora, nivel del mar o marea, presión, viento, oleaje y precipitación.

Se excluye expresamente la adopción de decisiones basadas en un número reducido de ortofotos o constataciones aisladas de fenómenos singulares.
 - **Cartografía Concordante.**

El expediente incorporará un **repertorio cartográfico único**, validado conjuntamente por **Registro, Catastro, Planeamiento y el Ministerio competente**, asegurando coherencia entre bases territoriales y administrativas.
 - **Tramitación y Garantías de Participación**

El procedimiento incluirá:

 - Información pública y **audiencia a titulares y ayuntamientos**.
 - **Informes técnicos y jurídicos preceptivos**.
 - Una **matriz de alternativas menos gravosas**.

- **Participación desde fases tempranas**, con **respuesta escrita y motivada** sobre cómo las aportaciones recibidas han modificado o confirmado la propuesta.

Durante la tramitación, queda **prohibida cualquier afección anticipada** en Catastro, Registro o Planeamiento hasta que la resolución sea firme.

- **Resolución y Efectos.**

La resolución deberá estar **reforzadamente motivada**, con relación expresa entre hechos, pruebas y criterios aplicados.

Incluirá **instrucciones claras de coordinación** con Registro, Catastro y Planeamiento, especificando los efectos administrativos y registrales derivados.

- **Transparencia y Revisión.**

Se garantizará la **publicación íntegra del expediente** (salvo datos personales), su trazabilidad y el acceso público a la documentación técnica.

El procedimiento incluirá un **calendario de revisión periódica**, con mecanismos de **evaluación de resultados, subsanación y recursos**.

5. Sobre los métodos aplicables en el procedimiento:

- [...] Además de series físicas (línea de costa), el expediente incorporará "**series etnológicas**": continuidad demográfica, usos/actividades tradicionales, estado del tejido económico local.
- [...] También debe requerirse un dossier etnológico mínimo en el expediente de deslinde/plan especial (ficha del núcleo con indicadores, ortofotos históricas, evidencias pre-1988), con **paralización de actuaciones** hasta que exista resolución firme.
- **Estudio de dinámica litoral o sedimentaria (morfodinámico)** del tramo antes de adoptar medidas gravosas o implantar defensas, dando prioridad a **soluciones que trabajen con los procesos naturales** (gestión/bypass de sedimentos, mantenimiento estacional de arribazones, recuperación dunar y, cuando proceda, **obras porosas y discretas**).
- **Determinaciones geomorfológicas homogéneas**: fijar umbrales operativos (cota/profundidad, **espesor, continuidad y persistencia** de arena) para caracterizar la definición de "playa", acreditada con perfiles y testigos, adjuntando metadatos

6. En materia de patrimonio cultural:

- Para decidir si un núcleo **merece protección** (o, en su caso, **desafectación**), no bastará con atribuirle la etiqueta "**etnológico**": hay que **acreditar** su condición **etnológica viva y/o antropizada** (continuidad de tejido, usos y oficios, tipologías vernáculas, relación histórica con el mar) y **delimitar** su ámbito **estricto**. El art. 17 de la nueva ley valenciana remite a un **estudio y plan especial**, pero **no fija indicadores, umbrales ni documentación mínima**. El Decreto debe complementarlo para evitar la confusión con BIC y dar **seguridad** a ayuntamientos y vecindad.
- Concretar **qué se debe acreditar** para hablar de núcleo protegido: **antropización y valores etnológicos** (título de ocupación originario, continuidad residencial, prácticas y oficios vivos, tipologías vernáculas, relación histórica con el mar, padrón) y **cómo se delimita** su ámbito estricto. Establecer **documentación mínima** (títulos, planeamiento histórico,

cartografía, ortofotos y catalogación urbana) y un formato de **ficha comparable** en toda la Comunitat.

- el futuro Decreto puede exigir la aplicación y definición de **criterios** para determinar valores etnológicos y de antropización, para justificar la innecesidad para el DPMT y proceder a la desafectación mediante indicadores igualmente verificables
- Reconocer que muchos de estos núcleos son **parte viva de la interfaz mar-ciudad** y sostienen **funciones urbanas, servicios ecosistémicos y valores etnológicos irrenunciables**. El objetivo es **proteger a la vez** esa realidad y el DPMT, con decisiones **justificadas, comparables y ejecutables**

7. En materia de gestión de los núcleos etnológicos:

- **Igualdad territorial.**
- Que, con carácter previo a cualquier medida expulsiva respecto de núcleos etnológicos consolidados, se practiquen los estudios locales necesarios (incluyendo teledetección y verificación *in situ*) y el análisis de alternativas, con participación efectiva y devolución motivada.
- Que se establezca un programa de monitorización y revisión periódica de medidas, con publicación de datos y auditoría metodológica independiente.
- **Concesiones en núcleos.** Fijar criterios claros para **otorgar/denegar/prorrogar**:
 - **Justificación reforzada** antes de **denegar** una concesión o su **prórroga**.
 - **Origen de la propiedad/concesión** y **Planeamiento Urbanístico previo a 1988** debidamente acreditados.
 - **Prueba suficiente** (series locales y análisis causal), **comparación de alternativas menos gravosas y explicación** de por qué se opta por la más adecuada.
 - **Canon** entendido como **precio anual**, con **modulaciones** cuando existan **obligaciones de conservación**.
- Para núcleos situados total o parcialmente en DPMT: suscripción de **convenios marco** (GVA-Estado-Ayuntamientos) que articulen **planes especiales**, posibles **desafectaciones** cuando proceda, **mantenimiento de servicios locales y cofinanciación** de actuaciones de defensa **basadas en procesos**

8. Propuestas de redacción y garantías concretas para el decreto:

- **Cláusula de proporcionalidad reforzada:** No se adoptarán medidas más gravosas (demoliciones, privaciones de derechos) cuando existan alternativas igual de eficaces y menos lesivas que hayan sido seriamente evaluadas y motivadas.
- **Obligación de análisis comparado de alternativas** (incluyendo soluciones de gestión sedimentaria, bioarrecifes y defensa selectiva), con matriz pública de eficacia-impacto-coste y justificación de descarte.
- **Criterios transparentes de segmentación de casos** (ocupaciones históricas legales, concesiones compensatorias, ocupaciones irregulares recientes; riesgos reversibles/irreversibles; contextos geomorfológicos diferenciados), con trazabilidad de la evidencia aplicada a cada expediente.

- *Estándar probatorio local antes de cualquier medida expulsiva: se exigirá evidencia científica específica y actualizada para acreditar perjuicio real a la integridad de la playa y a la seguridad de las personas, incluyendo, en su caso, series temporales de teledetección y campañas in situ auditables.*
- *Garantías de participación efectiva: plazos suficientes, lenguaje claro, devolución motivada, audiencias específicas a colectivos directamente afectados, y publicación de datasets y modelizaciones empleadas.*
- *Protección de servicios ecosistémicos y prácticas de gestión compatibles: prohibición de retirar arribazones con maquinaria que compacte arena salvo razones debidamente motivadas; priorización de soluciones basadas en procesos naturales y técnicas híbridas donde sean idóneas.*
- *Reconocimiento expreso de la heterogeneidad costera de la Comunitat Valenciana: obligación de estudios locales y monitorización adaptativa con revisión periódica de medidas.*
- *Cláusula de no regresión en derechos consolidados cuando no exista prueba concluyente de perjuicio: el mantenimiento condicionado y la integración urbanística ambientalmente compatible prevalecerán sobre la demolición.*
- *Cláusula propuesta para el Decreto (redacción orientativa):*
"Cuando las medidas adoptadas supongan una privación o restricción singular y cualificada del uso y disfrute del bien, la Administración deberá reconocer el derecho del interesado al justiprecio o indemnización adecuada, conforme a los criterios de valoración objetiva y a la doctrina del Tribunal Europeo de Derechos Humanos en aplicación del artículo 1 del Protocolo nº 1, garantizando en todo caso el justo equilibrio entre interés general y cargas individuales."
- *Cláusula propuesta para el Decreto (orientativa):*
"La Generalitat podrá establecer servidumbres dinámicas de migración litoral en tramos idóneos, con inscripción registral, que aseguren la adaptación progresiva a la movilidad costera, prioricen soluciones basadas en procesos y definan el régimen de usos compatible, con series locales, estudio de dinámica litoral o sedimentaria y garantías de compensación cuando se impongan cargas singulares."
- *Es habitual que un deslinde en tramitación produzca efectos de hecho sobre Catastro, Urbanismo e incluso Registro, como si el resultado fuese inevitablemente desfavorable a los afectados. El Decreto debe prohibir expresamente toda alteración catastral, inaplicación de planeamiento o práctica registral que anticipa los efectos antes de contar con deslinde firme; cualquier medida cautelar deberá estar justificada, ser proporcional y revisable.*
- *El expediente documentará la coordinación entre Costas, Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente, con informes recíprocos y constancia de cómo esa interacción modifica o confirma el trazado. En los núcleos etnológicos, el respaldo histórico-documental acreditabile (títulos, ortofotos históricas, planeamiento, expedientes patrimoniales, padrón) formará parte integrante del expediente como prueba obligatoria, no como mera referencia.*

Resultado. Un deslinde **verificable y controlable**, que **respeta el origen dominical, no devalúa planeamientos pre-1988 sin prueba y evita efectos anticipados**, reduciendo **litigiosidad** y mejorando a la vez **eficacia ambiental y seguridad jurídica**.

9. En materia de defensa de la costa, el futuro Decreto puede:

- *reivindicar el conocimiento científico, exigiendo que se analicen y esclarezcan localmente las causas de regresión y riesgo,*
- *cuestionar los modelos reactivos, contrarios al principio de precaución y anticipación medioambiental*
- *exigir la monitorización de factores estructurales de regresión, con base en datos actuales y modelos contrastados.*
- *implementar una planificación adaptativa basada en datos locales que aspire a dominar la regresión donde sea factible*
- *pedir responsabilidades por el desequilibrio en el transporte sedimentario, también cuando los causantes sean puertos y embalses.*
- *La ley autonómica debe asimismo desterrar dogmas –como por ejemplo, la reflexión del oleaje por edificaciones como causa universal de pérdida de playa, o los modelos de inundabilidad a largo plazo (a 20, 50, o 100 años)– que resultan acientíficos si no se contrastan con datos objetivos actuales, para lo cual se requiere monitorizar factores y causas estructurales de la regresión, de forma que se mejoren las proyecciones y pueda defenderse la costa de forma efectiva [...]*
- *Prohibir atribuir daños automáticamente a edificaciones sin demostrar causa local y sin analizar el efecto de puertos o embalses en la regresión*

10. En materia de gestión del dominio público, el futuro Decreto:

- *puede formular indicadores verificables (es decir, objetivos y medibles) y estándares técnicos obligatorios para determinar si los terrenos deben o no pertenecer al DPMT.*
- *puede paralizar los deslindes, si existiesen indicios de que esos criterios se hubieran aplicado desproporcionadamente, ya que carecerán de eficacia hasta resolverse la controversia.*
- *puede demandar coordinación efectiva entre Registro, Catastro y Planificación Urbanística a la hora de informar los deslindes.*
- *debe alinearse con aquella raigambre de conciliación de los núcleos costeros, interrumpida por la ley de 1988, actualizándola con criterios objetivos, medibles y garantistas.*
- **Sobre Concesiones y deslindes: garantías**
 - **Justificación reforzada para otorgar, denegar o prorrogar** concesiones y para **aprobar o revisar** deslindes, con **comparación de alternativas menos gravosas** cuando proceda.
 - **Respeto al Planeamiento Urbanístico vigente** (y, cuando sea anterior a la Ley de Costas, consideración específica por **retroactividad y consolidación**), junto con el **origen de la propiedad** debidamente acreditado.

- **Prohibición de afecciones anticipadas:** mientras no haya resolución firme, no se alterarán Catastro, Registro ni el Planeamiento
 - Como instrumento de adaptación, se promoverán **servidumbres dinámicas de migración litoral (rolling easements)** en tramos idóneos, con **inscripción registral, series locales y compensaciones proporcionadas** cuando proceda, evitando decisiones reactivas y favoreciendo un **equilibrio justo** entre protección del DPMT y derechos de las personas.
11. Mientras entra en vigor el Decreto, aprobar **guía y orden de bases** con: **indicadores y umbrales** (núcleo/ámbito estricto), **formatos** (ficha, plano común, matriz de comparación territorial), y **plantilla de series** con metadatos, a efectos de **uniformidad y defensa**.