

## Paisajes en bandas: reflexiones acerca del espacio litoral



### **Vicente Mirallave Izquierdo**

**Dr. Arquitecto. Director del Departamento de Arte, Ciudad y Territorio. ULPGC**

### **Flora Pescador Monagas**

**Dra. Arquitecta. Directora de la E.T.S. de Arquitectura de Las Palmas. ULPGC**

El litoral es un espacio complejo donde caben multitud de percepciones disciplinares distintas, todas ellas complementarias, que juntas ofrecen un panorama completo de la realidad funcional, ambiental, económica y social del mismo.

El litoral es un espacio en el que concurren distintos tipos de intereses y problemas que, por su naturaleza y condiciones específicas tan singulares, requiere unos parámetros de análisis y ordenación adecuados a su particularidad, máxime en geografías insulares donde este espacio de suma fragilidad caracteriza en buena medida el paisaje general del territorio.

La remisión en su desarrollo de las Directrices de Ordenación General de Canarias a la formulación de unas Directrices específicas para la Ordenación del Litoral orientadas hacia la disminución de la presión urbana e infraestructural en el litoral y su regeneración, recuperación y acondicionamiento para el uso y disfrute públicos, junto a la importancia estratégica, económica y social de este espacio en nuestro entorno geográfico, han marcado la oportunidad de celebración de este 1<sup>er</sup> Congreso Internacional patrocinado y financiado por la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, La Autoridad Portuaria de Las Palmas y la Caja de Canarias, y organizado y dirigido por la Sección de Urbanística del Departamento de Arte, Ciudad y Territorio de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria para conocer y analizar opciones de ordenación similares acometidas mundialmente, de cara a ordenar y sistematizar toda una problemática común que afecta a las costas. Queremos agradecer a los patrocinadores la confianza que han depositado en nosotros para organizar este acto plural en el que subyace ante todo una decidida orientación universitaria y profesional.

Con la intención de ofrecer una suma de visiones lo más amplia posible, y de los usos o actitudes que confluyen en el litoral, la organización del Congreso ha establecido una clasificación inicial de bloques temáticos en los que de manera general se incluyen todas las actividades del hombre con fines sociales, urbanísticos, ambientales, normativos y productivos, y todas las apreciaciones e implicaciones que tienen lugar desde el punto de vista de la costa como espacio natural, intentando la integración de todas ellas como punto de partida de cualquier acción de análisis y proyecto.

En el uso social del litoral, coordinado por la Dra. D<sup>a</sup> Flora Pescador, se ha trabajado en la investigación de los fenómenos relacionados con el uso de la costa desde la perspectiva de su utilización como lugar de ocio, recreo, deporte y esparcimiento, estableciendo las potencialidades actuales y nuevas necesidades que se puedan dar en función de la práctica social; pero también del litoral como paisaje y por tanto como derecho, como interés colectivo. Hablaremos por ello del litoral como uno de los

---

### **Landscapes in stripes: thoughts about the coastal areas**

The seashore is a complex space where many different disciplinary perceptions fit. All of them are complementary, and together they offer a whole panorama of the functional, environmental, economical and social reality.

The seashore is a space where many different kinds of interests and problems coincide, and because of the specific nature and conditions of these interests and problems, it requires suitable parameters of analysis and ordering for its particular condition, especially in insular geographies where this extremely fragile space characterises the general landscape of the territory.

The development of the Guidelines of General Ordering of the Canaries focused in the creation of the specific Guidelines for seashore ordering oriented to the decreasing of the urban and infrastructural pressure, and oriented to its recovering and conditioning for its public use and enjoyment, together with the strategic, economic and social importance of this space in our geographic environment, give us the perfect frame for the organisation of this First International Congress. This congress has been sponsored and financed by the Council of Environment and Territory

Ordering of the Canarian Government, by the Port Authority of Las Palmas and by the *Caja de Canarias*. The congress has been organised and directed by the Urbanistic Section of the Department of Arts, City and Territory of the University of Las Palmas de Gran Canaria in order to learn and analyse ordering options similar to the ones adopted all over the world, in order to order and systematise a whole common problematic that affects the coasts. We want to thank the sponsors the trust they have shown in us and in the organisation of this congress: a plural event with a clear professional and pedagogical vocation.

In an attempt for offering the widest sum of visions and the widest range of uses and attitudes that met in the seashore, the Congress management staff has established an initial classification by blocks of subjects in which all the human activities with social, urban, environmental, normative and productive purposes are included, and in which all the appreciations and implications of the coast as a natural space are also included. We have tried to integrate all these elements as starting point of any action of analysis or project.

In the social use of the seashore, coordinated by the PhD Mrs. Flora Pescador, we have worked in the investigation related with uses of the coast as a place for leisure and sports, and we

elementos del medio ambiente más necesitado de protección para garantizar a todos una adecuada calidad de vida y ambiental.

Del uso económico, coordinado por el Dr. D. Vicente Mirallave, se ha tratado del litoral como soporte de las actividades productivas puramente dichas y de su relación con los recintos dedicados a la práctica portuaria comercial, industrial y deportiva; de su relación con el turismo de masas como uno de los sectores económicos más dinámicos que demandan la cercanía y del aprovechamiento urbanístico y recreacional de la costa, a veces con gran presión urbanizadora cuando se carece de otras alternativas de desarrollo, crecimiento y expansión económica.

Del uso urbano del litoral, coordinado por el Dr. D. Joaquín Casariego, se ha destacado el litoral como soporte de la actividad urbanística. De todo aquello que tiene que ver con el litoral como lugar donde se da buena parte de la actividad urbana en el territorio, de la intensidad de esta actividad y de los problemas que conlleva la utilización del mismo como bien de cambio y como espacio de flujos. De los efectos que produce la propia ciudad en sentido estricto desde el uso residencial, cuando se trata de los frentes marítimos de las urbes y de sus procesos de transformación contemporáneos, de las redes viarias, los sistemas generales y las grandes infraestructuras urbanas, de los usos industriales y del uso del litoral como espacio periurbano.

Al hablar de los aspectos ecológicos coordinados por el Dr. D. Ángel Luque, hay que tener en cuenta que el litoral es un conector biológico por excelencia de gran permeabilidad y fragilidad expuesto a la acción del hombre. El litoral, desde este punto de vista, es un sistema natural eficiente que presenta un excelente rendimiento energético y una óptima utilización de sus materias primas. Se trata pues de exponer cuáles son las claves para el equilibrio entre el uso natural y el uso antrópico para internalizar procesos y evitar disfuncionalidades entre ambos desde una óptica medioambiental en la que se conjuguen sabiamente las múltiples disciplinas y actividades que le afectan solidariamente.

En lo relativo a la legislación, planificación y gestión del litoral, coordinado por el Dr. D. Eduardo Cáceres, se ha analizado el concepto y delimitación del espacio litoral desde su perspectiva geográfica y administrativa; y de la regulación de los usos y actividades que allí convergen, de cara a optimizar instrumentalmente las intervenciones integradas en la costa.

A modo de introducción, y fruto de la experiencia en trabajos de análisis y proyectación del territorio anteriores, en el litoral, como lugar donde se da buena parte de la actividad urbana máxime en espacios insulares, se pueden distinguir una serie de problemas fácilmente catalogables que responden a las condiciones propias de la cultura urbana y de las afecciones que producen en la costa. Estos problemas pueden agruparse de la siguiente manera:

---

have tried to establish new potentials and to cover the new needs that the social use can create; but also we have investigated the seashore as landscape, and because of this, also as common right and interest. That's why we would talk about the seashore as one of the elements of the environment that needs a biggest protection in order to guarantee a suitable environmental and life quality.

In the economical use, coordinated by the PhD. Mr. Vicente Mirallave, we have treated the seashore as a support of the productive activities and as a support of their relationship with the buildings dedicated to the commercial, industrial and sport practice. We have studied the relationship between the economical use of the seashore and tourism as one of the most dynamical economical sectors that demand the nearness and the urbanistic and leisure performance of the coast, sometimes with a great urbanising pressure when there is a lack of alternatives for development and economical growth and expansion.

In the urban use of the seashore, coordinated by the PhD. Mr. Joaquín Casariego, the coast has been treated as a support of the urbanistic activity. We have studied here all that has to do with the seashore as a place where a great part of the urban activity in the territory takes place. We have studied the

intensity of this activity and the problems that imply the use of the coast as exchangeable good and as flowing space. The effects that it produces in the city, from the residential use of the seashores of the cities and their contemporary transformation processes, to the road networks the general systems and the big urban infrastructures, the industrial uses and the use of the seashore as a "peripheral-urban" space.

In the ecological aspects, coordinated by the PhD. Mr. Ángel Luque, we have to take into account that the seashore is a biological connector, pretty permeable and fragile that is exposed to human actions. From this point of view the seashore is an efficient natural system that shows a great energetic performance and a perfect use of its main resources. Then here we try to show the keys for the balance between the natural and the human use, in order to internalise processes and in order to avoid dysfunctions between both uses. All of this will be done from an environmental point of view in which the different disciplines and activities that affect the seashore are combined.

In the legislation, planning and management of the seashore, coordinated by the PhD. Mr. Eduardo Cáceres, we have analysed the concept of delimitation of the seashore space and its administrative and geographic perspective; and we

- El efecto ciudad que se traduce en la presión urbana sobre el litoral.
- El impacto de las redes arteriales como elemento de colonización extensiva del litoral y como frontera entre la ciudad y el mar.
- Las disfunciones originadas por los puertos comerciales, industriales y deportivos.
- La tendencia a situar en el litoral infraestructuras de servicio de la ciudad que esta no sabe interiorizar.
- Los desequilibrios urbanos producidos por algunos nuevos lugares centrales en los frentes marítimos.
- La contaminación debida a los vertidos urbanos.
- La desaparición de la franja de playa producida por la urbanización que la deja reducida normalmente al arenal.
- La mala calidad de los espacios de ocio y deporte ligados a las playas.
- La edificación ilegal en el dominio público.
- La mermada percepción de la costa desde las rutas litorales.
- La invasión por la urbanización turística de los barrancos, laderas y lomas.
- La falta de paseos marítimos adecuados, la mayoría de las veces depositados sobre el dominio público.
- El fenómeno de las instalaciones complementarias de algunos establecimientos turísticos invadiendo permisivamente parte del dominio público.
- La ocupación intensiva y lineal de la urbanización turística con pocos accesos al mar, o lo que es lo mismo, la privatización de los accesos al mar.
- La falta de programas de sustitución del espacio turístico situado sobre el área de costa ligados a la transformación de plazas obsoletas con incentivos urbanísticos y fiscales.
- La creación desequilibrada territorialmente de nuevos suelos urbanizables cercanos a la costa.
- La regresión de la agricultura y la amenaza de su transformación en suelos urbanizables.
- La mala calidad del paisaje urbano que se apoya en la costa.

Frente a ello, algunas ciudades han emprendido distintas aproximaciones para intentar paliar estos efectos negativos que también básicamente responden a los siguientes criterios:

- La contención del crecimiento urbano disperso.
- La Internalización de procesos.
- Rehacer fachadas marítimas a través de planes especiales utilizando la ocasión cultural, deportiva o social como solución.
- La Invención de nuevo litoral en terrenos ganados al mar.
- La renovación parcial del espacio turístico.
- La custodia del territorio.

have studied the regulation of the uses and activities which met there, in order to instrumentally optimise the integrated interventions in the coast.

As introduction and as the result of the experience of previous works of analysis and projects, we can say that the seashore is a place where a great part of the human activity takes place, especially in insular spaces. In the seashore we can identify a range of troubles that can be easily classified and that are result of the characteristic conditions of the urban culture and its influence in the coast. These troubles can be catalogued in the following way:

- The city effect that can be understood as the urban pressure over the seashore.
- The impact of the road networks as elements of extensive colonisation of the seashore and as frontiers between the city and the sea.
- The dysfunctions created by the commercial and industrial ports and by the marinas.
- The trend of setting in the seashore infrastructures of services of the cities that they cannot internalise.
- The urban imbalances generated by some new central places in the seashores.

- The pollution of the urban wastes.
- The disappearing of the beach stripe caused by the urbanisation. The beach is usually reduced to the sandy area.
- The poor quality of the leisure and sport spaces linked to the beaches.
- The illegal building in the public domain.
- The minimum perception of the coast from the seashore roads.
- The invasion of the ravines, slopes and hills by the touristic urbanisation.
- The lack of suitable promenades. Usually they are simple set over the public domain.
- The complementary facilities of some touristic business that invade part of the public domain.
- The intensive and lineal occupation of the touristic urbanisation with very few accesses to the sea, or what we could call the privatisation of the accesses to the sea.
- The lack of substitution programs of the touristic space set in the coastal area.
- The territorially imbalanced creation of new building land areas near the coast.
- The regression of the agriculture and the threat of the transformation of its land into building land areas.

- Interceder en la eterna discusión disciplinar acerca de la idoneidad instrumental que media entre la elaboración de leyes, directrices, la redacción de planes o la ejecución de proyectos concretos.

Soluciones que se han visto en muchos casos insuficientes para resolver el problema del litoral como sistema integrado y que normalmente no han hecho más que aportar soluciones parciales al problema por la ausencia de transversalidad entre aspectos, contenidos, criterios, instrumentos y proyectos.

Tan sólo en Gran Canaria, una de las islas más castigadas por el proceso urbanizador en su litoral, la longitud de su costa es de 242,95 kilómetros con un total de 150 playas y calas en 60 kilómetros de costa.

Según los datos de población del ISTAC ([www.gobiernodecanarias.org/istac](http://www.gobiernodecanarias.org/istac)) se obtienen las siguientes tablas de referencia (cuadro 1).

Cuadro 1 / Table 1

Ámbito / Area	N.º habitantes / No. of inhabitants	N.º de empleos / No. of employments	Plazas turísticas / Touristic accomodation units
Archipiélago / Archipelago	1.694.477	727.307	381.537
Gran Canaria / Gran Canaria	730.622 (42,4%)	293.810 (40,4%)	138.134 (36,20%)

También, según estas fuentes, la población de los municipios que apoyan sus núcleos urbanos a lo largo del corredor litoral de Gran Canaria aparecen en el cuadro 2.

Estos datos arrojan que en este corredor litoral vive el 89,75% de la población insular, lo que equivale al 38,70% de la población total del archipiélago. Que el 99,59% de los empleos está localizado en esta banda, aproximadamente el 40,23% del total de empleos del archipiélago. O que el 99,61% de las plazas turísticas de la isla, el 36,06% del total de las islas en su conjunto se concentran aquí.

Si procedemos a una sencilla división del territorio insular a partir de una pixelación en unidades de 300 x 300 metros sobre la base de la fotografía aérea disponible que permite una escala de acercamiento adecuada, es posible detectar el grado de concentración o dispersión de la ciudad introduciendo un concepto tan simple como la diferencia simbólica de los colores de los semáforos para analizar el grado de presión

- The poor quality of the urban landscape supported by the coast.

Against all these troubles some cities have used different approaches in order to avoid these negative effects. Those approaches are:

- The contention of disperse urban growth.
- The internalisation of the processes.
- The rebuilt of the maritime facades by means of special plans which use the cultural, social or sport events as a solution.
- The invention of new seashores in land taken to the sea.
- The partial renewal of the touristic space.
- The custody of the territory.
- To intercede in the disciplinary debate about the instrumental suitability of the creation of laws, guidelines, the elaboration of plans or the execution of specific projects.

These solutions have not been enough in most of the cases for resolving the problem of the seashore as integrated system, and usually these instruments have only given partial solutions to the problem because of the lack of

linking between aspects, contents, criteria, instruments and projects.

Only in Gran Canaria, one of the most punished islands because of the urbanization process in its seashore, the total coastal area reaches 242.95 kilometres, with a total number of 150 beaches and coves spread in 60 kilometres of coast.

According to the population data of the ISTAC ([www.gobiernodecanarias.org/istac](http://www.gobiernodecanarias.org/istac)) we have the following reference tables.

Also according to these sources the population of the municipalities that support their urban centres along the seashore corridor of Gran Canaria is the following.

These data show that in this seashore corridor lives 89.75% of the insular population, and this means 38.70% of the total population of the archipelago. 99.59% of the employments is set in this stripe, And this means about 40.23% of the total number of employments of the archipelago. Also 99.61% of the touristic accomodation units of the island, 36.06% of all the accomodation units of the archipelago are concentrated here.

If we make a simple division of the insular territory taking as starting point the pixelation in units of 300 x 300 metres over the base of an available aerial photography which allows a suitable approaching scale, we can detect the concentration

Cuadro 2 / Table 2

Municipio / Municipality	N.º habitantes / No. of inhabitants	N.º de empleos / No. of employments	Plazas turísticas / Touristic accomodation units
Agaete	5.202	970	119
Gáldar	22.154	6.329	36
Santa M.ª de Guía	13.893	3.016	6
Arucas	32.466	5.520	0
Las Palmas de G.C.	354.863	174.874	8.058
Telde	87.949	31.457	62
Ingenio	24.439	5.675	5
Agüimes	20.124	9.014	56
Santa Lucía	47.652	13.033	99
S. Bartolomé de Tirajana	34.515	32.714	97.956
Mogán	12.444	10.025	31.198
<b>TOTAL</b>	<b>655.701</b>	<b>292.627</b>	<b>137.595</b>

del efecto ciudad, asignando al color rojo el índice de ciudad concentrada, al color naranja el índice de ciudad dispersa, y al color verde el índice de espacio libre y agrícola restante. Estudiando los datos de localización geográfica y densidad urbana dentro de una banda paralela a la línea de costa de 3 km de profundidad los datos de la presión urbanizadora sobre el litoral son los siguientes:

- El 20,19% en esta banda de costa es suelo urbano concentrado.
- El 24,29% en esta banda de costa es suelo urbano disperso.  
(Suman entre ambos el 44,48% lo que significa que es ciudad aproximadamente el 50% de la costa).
- El 55,52% en esta banda de costa es suelo libre de edificación. El 38,93% de esta superficie son terrenos de cultivo de incierto futuro dada la regresión agrícola insular.
- El 55,10% del total insular de la ciudad concentrada se localiza en esta banda.
- El 34,83% del total insular de la ciudad dispersa se localiza en esta banda.
- El 19,73 del total insular del suelo libre de edificación se localiza en esta banda.

or dispersion degree of the city by introducing a concept as simple as the symbolic difference of the traffic lights. Using this method we can analyse the pressure degree of the city effect by designating the red colour to the index of concentrated city, the orange colour to the index of disperse city and the green colour to the index of free and agricultural space that is left. By studying the data of geographic localisation and urban density in a stripe parallel to the coast line of 3 km deep, the data of the urbanising pressure over the seashore are the following:

- In this coast stripe 20.19% belongs to concentrated urban land.
- In this coast stripe 24.29% belongs to disperse urban land. (Both sum up 44.48% and this means that approximately 50% of the coast is city).
- In this coast stripe 55.52% belongs to land free of building, while 38.93% of this area belongs to agricultural land with an uncertain future because of the insular agricultural recession.
- 55.10% of the whole of the insular concentrated city is set in this stripe.
- 34.83% of the whole of the insular disperse city is set in this stripe.

- 19.73 of the whole of the insular land free of building is set in this stripe.

These data, tables and graphics just show the important of the urban pressure over the seashore and the risks that insensible urbanising behaviours can imply for the preservation of this natural linking space.

The conclusions that have been taken out of the meeting of international and national multidisciplinary experts in this First International Congress on Coastal Areas can contribute to the enrichment of the thematic panorama and to the widening of the planning, project execution, management and use options of these spaces.

#### Conclusions of the 1.<sup>st</sup> International Congress on Coastal Areas

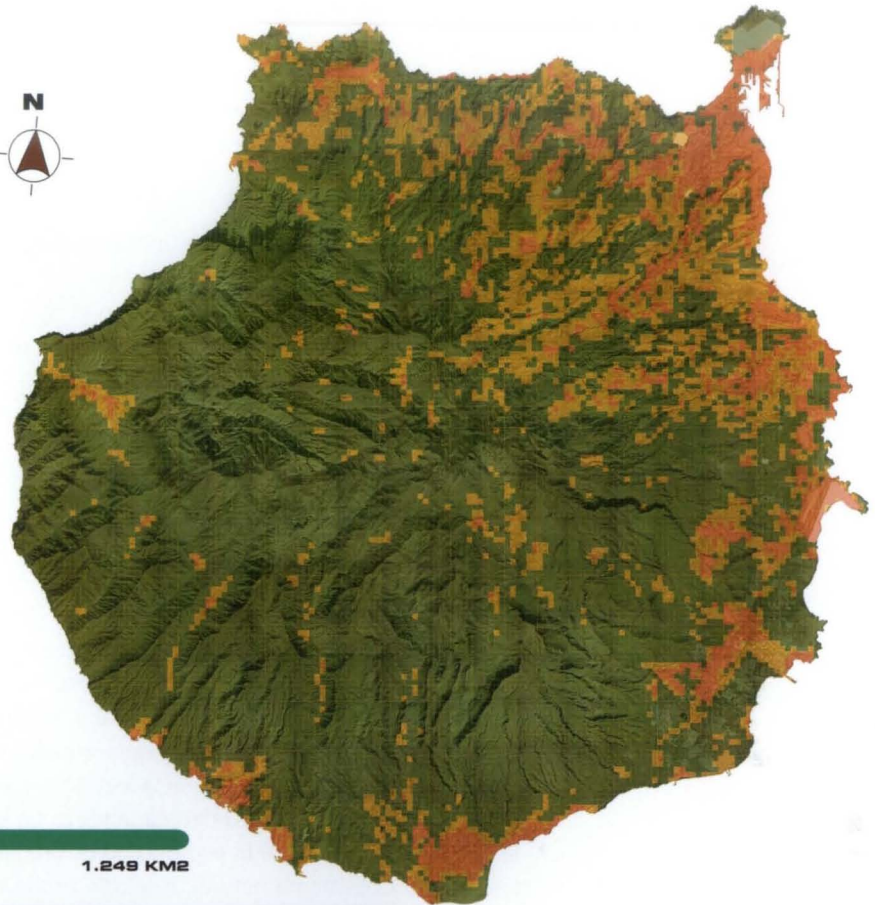
The coastal areas can be considered a good of general interest which combines different ecological, environmental, cultural, agricultural, urbanistic, juridical, economical and social aspects. The coastal areas are an active element, an essential part of



INDICADORES DE SUPERFICIES

LEYENDA DE PIXELS

- NÚCLEOS URBANOS
- URBANIZACIÓN DISPERSA
- ESPACIOS RURALES Y NATURALES



GRAN CANARIA



Estos datos, tablas y gráficos no hacen más que abundar en la importancia de la presión urbana sobre el litoral y en los riesgos que conductas urbanizadoras insensibles pueden significar para la salvaguarda de este espacio conector natural.

landscape which contributes to the improvement of the life quality and to the social enjoyment and welfare. The ordering of coastal areas is specially interesting and necessary in order to preserve their resources, because these areas are fundamental elements of the territory and contain a good deal of the human activities. The importance of the coastal areas in the ordering of the territory and in the environment has been shown in the Congress. We have had prestigious national and international experts who have stated the following conclusions as main aspects for the ordering, management and planning of coastal areas.

- The coast is much more than a simple scenario. It is a complex space that must be seen from many different disciplinary perceptions and in a complementary way, in order to offer a whole panorama of the functional, environmental, economical and social reality of the coastal areas.
- The coast is an integrated system that requires specific treatments in order to articulate a series of ordering and analysis parameters suited to its unique characteristics, especially in insular geographies, where this extremely fragile space characterises the general landscape of the territory.
- The coast is an ecotone. The ecotone is not a line, is a stripe which minimum width for preserving the sandy area

and the associated natural ecosystem oscillates between 100 and 200 meters. For guaranteeing the continuity of the coastal system, we must guarantee the existence of the ecotone.

- It is necessary to reduce the urban and infrastructural pressure in coasts if we pretend to preserve, regenerate, recover and condition them for the public use and enjoyment. We have to measure the capacities of the coastal urban areas for supporting a certain level of intensity of urban uses without having processes of environmental, social or cultural deterioration.
- The detection of problems in a micro-scale is set as an obligatory reference for the study of the insular coastal systems, because of the important of the relative size of the coasts in these territorial environments.
- The multi-centric urban models must be encouraged, and also the maintaining of the population in the traditional centres by guarantying the satisfaction of its needs, encouraging and supporting the citizen consciousness and participation, in order to avoid the appearing of new population centres along the coast.
- The city must internalise all the processes from the urban infrastructures and services, and must not export external

Las conclusiones que se han extraído de la confluencia de expertos nacionales e internacionales de procedencia multidisciplinar en este 1<sup>er</sup> Congreso Internacional del Espacio Litoral pueden contribuir a enriquecer el panorama temático y las opciones de planeamiento, proyecto, gestión y uso de estos suelos.

### Conclusiones del 1.º Congreso Internacional del Espacio Litoral

El litoral es un bien de interés general en el que se solapan aspectos ecológicos, medioambientales, culturales, agrícolas, urbanísticos, jurídicos, económicos y sociales. El espacio litoral es un activo, un elemento esencial del paisaje que contribuye para la mejora de la calidad de vida, el disfrute y el bienestar social. La ordenación del espacio litoral reviste especial interés como elemento fundamental del territorio y como contenedor de buena parte de las actividades humanas que sobre él se desarrollan para que no se produzcan procesos de agotamiento irreversibles. La importancia del espacio litoral en la ordenación del territorio y el medio ambiente ha quedado reflejada en las sesiones del Congreso, en las que contando con la presencia de prestigiosos expertos nacionales e internacionales, se han dictado las conclusiones que siguen como aspectos más relevantes para su ordenación, gestión y proyecto.

- El litoral es mucho más que un escenario, es un espacio complejo que debe ser contemplado desde multitud de percepciones disciplinares distintas de manera complementaria para ofrecer un panorama completo de la realidad funcional, ambiental, económica y social del espacio de costa.
- El litoral es un sistema integrado que requiere tratamientos específicos para articular una serie de parámetros de análisis y ordenación adecuados a su particularidad, máxime en geografías insulares donde este espacio de suma fragilidad caracteriza en buena medida el paisaje general del territorio.
- El litoral es un ecotono. El ecotono no es una línea, es una banda cuyo ancho mínimo para conservar el arenal y el ecosistema natural asociado oscila entre los cien y los doscientos metros. Asegurar la continuidad del sistema litoral pasa por asegurar la existencia del ecotono.
- Es necesario disminuir la presión urbana e infraestructural en el litoral si se quiere su preservación, regeneración, recuperación y acondicionamiento para el uso y disfrute públicos. Hay que medir las aptitudes de las áreas urbanas de costa para soportar un nivel de intensidad de usos urbanos sin que se produzcan procesos de deterioro ambiental, social o cultural.
- La detección de problemas en la microescala se perfila como referencia obligada de estudio en los sistemas litorales insulares dada la importancia y el tamaño relativo de las costas en estos ámbitos territoriales.

elements which cause a bigger consumption of land. We must know, understand and manage the complex urban reality.

- There is a clear lack of public leadership on coastal areas, and at the same time there is a lack of integral management of the coasts.
- The autonomous communities must protect the rustic land adjacent to the coast in order to stop the social and landscape impact caused by the regression of the agricultural sector. They must choose sustainable diversified agricultures as a guarantee of preservation of the coastal rural landscape.
- The autonomous communities must rethink the building land in order to minimise the urban pressure on coasts, and they should promote actions for the recovering of the public domain of the coast in the sectors of urban land. For example they should promote the declassifying of some problematic sectors and the transfer of these sectors to others far from the coast and without natural value, all of this by means of tax and economical incentives. Also they should promote the moving of the promenades and of the road network to the second line of the coast.
- The building of new marinas must be linked to existent urban areas, and the chosen solutions must not erode the coasts and must balance the beaches.
- New beaches which depend on sand additions must not be created. This kind of solutions is technically and economically unsustainable.
- The social access to the coasts is a citizen's right. The city must eliminate the barriers imposed by the great road and infrastructural systems.
- The city and the public administrations must commit with the private initiative and with other social elements in order to generate balanced and sustainable economical activities in this public space. The projects in the seafronts must be urban references which mark the developing pattern of the city and its relationship with the urban culture.
- The touristic coastal destinations must be limited and the existent ones must be qualitative transformed. The topographic and typologic adaptation of the buildings is the starting point for achieving the landscape and environmental quality of the touristic centres of the coast.
- The municipal planning must limit the size of the city blocks and the length of the buildings in order to ease the creation of many pedestrian accesses to the beaches in the urbanisation solutions built near the coast.

- Se deben primar los modelos urbanos policéntricos y primar el mantenimiento de la población en los núcleos tradicionales garantizando la satisfacción de sus necesidades, promoviendo y fomentando la concienciación y participación ciudadana para frenar la aparición de nuevos núcleos en el litoral.
- La ciudad debe internalizar todos los procesos derivados de las infraestructuras y servicios urbanos, y no exportar externalidades que traen como consecuencia inmediata un mayor consumo de suelo. Hay que conocer, entender y saber administrar la compleja realidad urbana.
- Hay una falta clara de liderazgo público sobre el litoral, a la vez que no existe una gestión integral de la costa.
- Las comunidades autónomas deben proteger los suelos rústicos adyacentes a la costa para frenar el impacto social y paisajístico debido a la regresión del sector agrario, optando por agriculturas sostenibles y diversificadas como garantía de preservación de los recursos y del paisaje litoral rural.
- Las comunidades autónomas deben repensar los suelos urbanizables para minimizar la presión urbana en la costa, y proponer acciones que tengan por objetivo la recuperación del dominio público de la costa en los sectores de suelo urbano, como por ejemplo la descalificación de algunos sectores problemáticos y la transferencia de estos aprovechamientos a sectores alejados de la costa sin valor natural con incentivos económicos y fiscales, o el traslado a segunda línea de los paseos marítimos y la red viaria de borde de mar.
- La creación de nuevos puertos deportivos debe estar asociada a áreas urbanas ya existentes y se optará por soluciones que no erosionen el litoral y que estabilicen las playas.
- No se deben crear nuevas playas dependientes de aportaciones de arena. Este tipo de soluciones son insostenibles técnica y económicamente.
- El acceso social a la costa es un derecho ciudadano. La ciudad velará por la eliminación de las barreras impuestas por los grandes sistemas viarios e infraestructurales.
- La ciudad y las administraciones públicas, frente a ocasionales programas inmobiliarios, deben conveniar con la iniciativa privada y otros entes sociales para generar actividades económicas equilibradas y sostenibles desde una perspectiva social y urbana en este espacio público. Los proyectos en los frentes marítimos tienen que ser una referencia urbana que marque las pautas de desarrollo de la ciudad y su relación con la cultura urbana.
- Se deben limitar los enclaves turísticos de costa y transformar cualitativamente los existentes. La adecuación topográfica y tipológica de las edificaciones es el punto de partida para la calidad paisajística y ambiental de los núcleos turísticos y del litoral en general.
- Desde el planeamiento municipal se velará y limitará el tamaño de las manzanas y la longitud de las edificaciones para que las soluciones de la urbanización cercana al litoral faciliten la frecuente y abundante aparición de accesos peatonales a las playas.

