



Hoy, en el Congreso de los Diputados

Luz verde a la Ley de Costas para la protección ambiental y el desarrollo sostenible de nuestro litoral

- Se prohíbe expresamente la construcción en dominio público y en la zona adyacente de servidumbre de protección, así como cualquier incremento de lo ya edificado
- Como novedades, la Ley incorpora una cláusula para frenar cualquier construcción ilegal antes de que se consolide, e introduce una estrategia de lucha contra el cambio climático
- Da más seguridad a los chiringuitos en cuanto a plazos y condiciones de la concesión, y les exige a la vez más en el cuidado de las playas

09 de mayo de 2013- El Congreso de los Diputados ha aprobado hoy la Ley de Protección y Uso Sostenible del Litoral y de Modificación de la Ley de Costas, con la que se garantiza la protección ambiental y el desarrollo sostenible del litoral de España, atendiendo a la realidad de nuestras costas.

Esta Ley tiene como primer objetivo la protección medioambiental de la costa, diferenciando entre los tramos urbanos y naturales de las playas, preservando las playas vírgenes al limitar en ellas tanto las ocupaciones como las actividades, y aumentando en todo caso su protección.

Esta reforma prohíbe nuevas edificaciones en el litoral, tanto en dominio público marítimo terrestre (ribera del mar y de las playas) como en su zona adyacente de servidumbre de protección. También prohíbe cualquier incremento de lo ya edificado.



Prohibición de nuevas edificaciones. Se mantiene la prohibición de edificación residencial en la costa, y se refuerza con mecanismos específicos preventivos, prohibiendo también que las obras de mejora impliquen aumentos de tamaño, altura o superficie.

Exclusión de núcleos de población del Dominio Público Marítimo Terrestre. La Ley excluye núcleos de población, no amnistía núcleos, porque eran legales. Lo que se hace es excluirlos del dominio público por ser innecesarios para la protección de la costa, algo que ya se prevé en la Ley de 1988 a través de la desafectación.

Lo que se hace es excluirlos del dominio público marítimo terrestre porque son terrenos de núcleos urbanos, antropizados (habitados y consolidados) desde antes de 1988. Afectan, mayoritariamente, a viviendas sencillas de barriadas populares, no a hoteles o empresas.

Se mantiene la anchura de la servidumbre de protección en 100 metros. Únicamente se especifica cómo se aplica la regla especial de los 20 metros, ya prevista en la Ley de 1988. Pero con una importante novedad: se prohíben expresamente nuevas edificaciones en estas áreas.

La reducción de la servidumbre solo se podrá producir respecto de núcleos costeros que antes de 1988 tuvieran un carácter urbano, según unos requisitos marcados en la disposición transitoria 1ª de la Ley, y solamente para el núcleo delimitado.

Por tanto, no se podrán autorizar nuevas construcciones dentro de los núcleos delimitados. Es decir se solucionan problemas antiguos no resueltos en 1988, sin que implique permitir un solo edificio más en la costa.

Chiringuitos. La Ley mantiene los usos permitidos y prohibidos en el dominio público marítimo terrestre. Se dará más seguridad a los chiringuitos en cuanto a plazos y condiciones de la concesión. Y se les exigirá más en términos de ordenación y cuidado de las playas. Por eso se establecerán, en el Reglamento de aplicación de la Ley, criterios razonables que compatibilicen la protección de la costa con el servicio público. Se restringirán más en las playas naturales.



Exclusión de la Isla de Formentera. Esta isla tiene características geomorfológicas especiales, es un caso singular, y por ello recibe un tratamiento singular. Se modifica un deslinde, pero se garantiza el mantenimiento de la zona de servidumbre de protección, en la que se prohíbe edificaciones residenciales.

Urbanizaciones marítimo-terrestres. El Proyecto regula las urbanizaciones en base a dos criterios: defensa del dominio público marítimo terrestre, porque los canales navegables son dominio público. Al mismo tiempo, asegurar la propiedad privada de las viviendas (siempre lo fueron), aportando la seguridad jurídica que faltaba, supresión de la servidumbre de tránsito y estacionamientos privados, tanto individuales como colectivos.

Cambio climático y erosión/regresión de la costa. La Ley incorpora regulaciones específicas para afrontar con garantías la lucha contra los efectos del cambio climático en el litoral. Se introduce un régimen específico para los tramos del litoral que se encuentren en riesgo grave de regresión. La definición de esta situación se establecerá reglamentariamente y en atención a criterios científicos contrastados. En las áreas así declaradas, se limitan las ocupaciones y se prevé que la Administración pueda realizar actuaciones de protección, conservación o restauración, respecto de las que podrá establecer contribuciones especiales a los beneficiarios, otra de las novedades de esta Ley.

También se exige que a los proyectos para la ocupación del dominio público se acompañe una evaluación prospectiva sobre los posibles efectos del cambio climático. Además, se incorpora como causa de extinción de las concesiones el supuesto de que las obras o instalaciones estén en riesgo cierto de ser alcanzadas por el mar.

La Ley, además, impone al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente la obligación de elaborar una estrategia para la adaptación de la costa a los efectos del cambio climático para disponer de un diagnóstico riguroso de los riesgos asociados al cambio climático que afectan a nuestra costa, y de una serie de medidas que permitan mitigarlos.

Plazo de 75 años de concesión. Se mejora la situación jurídica de los antiguos propietarios de bienes en la costa, en especial de viviendas, que la ley de 1988



expropió. La nueva legislación prorroga las concesiones de esos ciudadanos hasta un máximo de 75 años.

No es nuevo, ya que la Ley de Aguas que regula las aguas continentales y es muy próxima materialmente a la Ley de Costas tiene ese mismo plazo. Es un plazo máximo, que no tiene por qué completarse, sino que se acomodará a cada tipo de uso.

Durante la concesión y sus prórrogas (hasta los 75 años), se garantizará la adecuada conservación de la costa y, además, se va a exigir a los empresarios la corresponsabilización en esa conservación del dominio público.

Transmisión de concesiones. Toda transmisión debe ser autorizada por el Estado, que comprobará que el nuevo concesionario cumple los requisitos, tanto económicos como de protección del dominio público marítimo terrestre. Además, se promoverá una cierta apertura del sector en beneficio de la calidad de las actividades económicas y de los servicios que se prestan en dominio público.

Salinas y establecimiento de cultivos marinos. Lo que se hace es devolver la propiedad a aquellas salinas y establecimientos marinos que eran propiedad privada antes de la Ley de 1988. Son actividades beneficiosas cuya desaparición no ayudaría en nada a la protección del litoral. Y, además, se añade una limitación muy importante: se consideran zona de servidumbre de protección. Lo que quiere decir que en esos terrenos no se van a poder construir viviendas ni hoteles.

Dominio Público Marítimo Terrestre. No se reduce con carácter general, sino que lo que la reforma pretende es evitar las ambigüedades y las aplicaciones heterogéneas, que se han producido en los deslindes. Por eso, la Ley obliga a que se establezcan criterios técnicos para determinar el alcance del dominio público marítimo terrestre (mayores temporales conocidos, algo que no se modifica) e incorpora definiciones de los principales componentes del dominio público como dunas o marismas, cuyo alcance tampoco se modifica.

Se alcanza más objetividad, en definitiva, mejor defensa del dominio público marítimo terrestre y mayor seguridad jurídica. Sólo en casos excepcionales hay exclusiones del dominio público porque están plenamente justificados (12 núcleos excluidos, por urbanos, y Formentera).



Viviendas ilegales. La Ley no es una amnistía en ningún caso. En relación con las viviendas que por sentencia judicial firme deban ser derribadas, la Administración General del Estado cumplirá con su obligación, y también apoyará a las Comunidades Autónomas y a Ayuntamientos para encontrar soluciones a tales problemas.

Eventos en playas. La situación real era que determinados eventos se producían en las playas, sin autorización y con cierta permisividad. La Ley de Costas regula esta cuestión para establecer los requisitos, límites y condiciones en que es posible la ocupación de las playas, garantizando su conservación y entendiendo además que esas ocupaciones se restringen a los tramos urbanos.