



**Circular nº40**

**octubre 2014**

**Página 1/3**

## NUEVO REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE COSTAS

El pasado 12 de octubre entró en vigor el nuevo **Reglamento General de la Ley de Costas** que desarrolla la **Ley de Costas de 1988 y la Ley de Protección y uso sostenible del litoral de 2013**, que además modificaba la anterior. Como se anuncia en su propia Exposición de Motivos, este reglamento “pretende ser un instrumento eficaz en la consecución de los principios que inspiraron la modificación de la legislación de costas, a saber, la protección del litoral y la seguridad jurídica”.

Desde el Gobierno central se asegura que la norma aprobada en el Consejo de Ministros del 10 de octubre, logra el **equilibrio entre la protección ambiental y el necesario impulso a la actividad económica**, una verdadera declaración de intenciones que marca buena parte del articulado del reglamento.

Entre los fines están los siguientes: determinar el dominio público y asegurar su integridad; garantizar un uso público del mar, de su ribera y del resto del dominio público terrestre teniendo en cuenta los efectos del cambio climático; regular la utilización racional de estos bienes y, por último, conseguir y mantener un adecuado nivel de calidad de las aguas.

### **DESLINDE Y REGISTRO.**

La nueva norma introduce importantes novedades en la tramitación de los procedimientos de

deslinde con el fin de que sea obligatorio su registro, y la adecuada coordinación entre Costas, **Registro de la Propiedad y Catastros**. Se pretende así lograr la seguridad jurídica con la que han de contar los interesados, españoles y extranjeros, a la hora de conocer si los bienes forman parte del dominio público marítimo terrestre.

### **PROTECCIÓN DE LOS TRAMOS NATURALES DE PLAYAS.**

El reglamento diferencia entre los tramos urbanos y naturales de playa, otorgando máxima protección a estos últimos y desarrollando esta diferencia legal al tiempo que concreta el régimen de ocupación y de uso de ambos tramos, restringiendo las ocupaciones en los tramos naturales mientras que en los tramos urbanos se garantiza una adecuada prestación de servicios siempre que sea compatible con su uso común.

En principio solo se admiten los eventos de interés general y repercusión turística para lo que hay que prestar las debidas garantías económicas.

En cuanto a **los chiringuitos**, se ordena definitivamente la situación de unos 3.000 y se da, igualmente, seguridad jurídica a 13.000 viviendas que se construyeron en su día legalmente en las costas españolas, que podrán prorrogar sus concesiones.





**Circular nº40**

**octubre 2014**

**Página 2/3**

#### **PROHIBICIÓN DE NUEVAS EDIFICACIONES O AUMENTOS DE VOLUMEN.**

En tercer lugar, como principio de esta norma, destaca la **prohibición, en la zona de servidumbre de protección, de nuevas edificaciones y construcciones** en la costa así como de las obras que supongan cualquier aumento de volumen, altura o superficie de las edificaciones existentes y la exigencia de la **eficiencia energética** y de ahorro de agua en las obras que se autoricen en los edificios en la costa.

También se exige un informe ambiental autonómico para autorizar la prórroga de concesiones de actividades potencialmente contaminantes que recoge la Ley.

#### **CRITERIOS PARA CONCESIONES.**

Las concesiones se podrán otorgar por un plazo máximo de 75 años.

Esa es la gran novedad en este apartado. Se regulan tres supuestos distintos con plazos máximos de 75, 50 y 30 años. Para determinar los plazos se recogen los criterios a tener en cuenta como son:

- la adecuación al medio de la instalación.
- el grado de interés que represente para el dominio público marítimo-terrestre o sus usuarios.

- su ubicación en ribera del mar o fuera de la misma
- y el contenido del estudio económico-financiero o, en su defecto, el volumen de la inversión a amortizar.

Esas concesiones podrán ser prorrogadas por un plazo de 75 años, como límite temporal máximo, con el requisito de que se acredite su sostenibilidad ambiental.

Asimismo se permite la transmisión de los derechos de las concesiones previa autorización. En este sentido, se recoge la posibilidad de transmitir las concesiones "inter vivos", siempre que la administración reconozca el cumplimiento por parte del adquirente de las condiciones establecidas en la concesión, como es natural.

#### **CAMBIO CLIMÁTICO.**

El reglamento recoge las previsiones de la Ley de Protección y Uso Sostenible del Litoral de 2013 en relación con los efectos del cambio climático en el litoral. Además, al margen del reglamento, el Gobierno está elaborando una estrategia para la adaptación de la costa al cambio climático que pretende presentar antes de final de legislatura.

En cuanto a la nueva norma, esta prevé la posibilidad, (**Art. 29**) de declarar en regresión ciertos tramos de la costa en los que se restringirán las ocupaciones, concretando los



criterios técnicos para determinarlos, siendo reversible la declaración si las circunstancias que la motivaron cambian.

Por su parte, para los concesionarios de ocupaciones en la costa se prevé la obligación de adoptar medidas de adaptación a los efectos del cambio climático. Asimismo, los proyectos de las comunidades autónomas además de contar, en su caso, con el visto bueno de la Administración General del Estado, habrán de contener además una evaluación de los posibles efectos del cambio climático.

#### **INCIDENCIA ECONÓMICA.**

El Reglamento, bajo determinados estándares ambientales de protección, clarifica los criterios para el establecimiento de actividades en la costa con lo que se asegura la situación de unos mil hoteles ya existentes que ahora podrán prolongar los negocios y hacer reformas para modernizarse y ganar calidad, siempre que no aumenten su tamaño y mejoren su eficiencia ambiental.

Además, como ya se ha indicado, ordena definitivamente a los chiringuitos y las más de 13.000 viviendas que en su día se construyeron legalmente, lo que debe tener un efecto positivo sobre el mantenimiento del empleo vinculado a estas realidades.

#### **INFRACCIONES Y SANCIONES.**

Las infracciones se clasifican en leves y graves, descritas ambas en los artículos 191 y 192 del Reglamento. Y el plazo de prescripción de las infracciones será de dos años para las graves y de seis meses para las leves, contados a partir de su total consumación. Las sanciones por infracciones graves podrán llegar hasta los 300.000 euros, aunque en el supuesto de ocupación o utilización sin el debido título administrativo del dominio público marítimo-terrestre, siempre que se hubiera desatendido el requerimiento expreso de la Administración, se puede multar con 150 euros por metro cuadrado y día y las cantidades, como en otros supuestos graves, no presentan límites. Numerosas infracciones graves se cuantifican así, aplicando una determinada cantidad de euros por metro cuadrado ocupado ilegalmente, número de vehículos estacionados, incumplimiento de las normas de balizamiento, etc.

Además, la imposición de la multa no excluirá la obligación de entregar a la Administración la totalidad del beneficio obtenido.

Se considerará como circunstancia atenuante, pudiendo reducirse la cuantía hasta la mitad, el haber procedido a corregir la situación creada por la comisión de la infracción, en el plazo que se señale en el correspondiente requerimiento.