

## **LÍNEAS FUNDAMENTALES DEL PROYECTO DE LEY DE PROTECCIÓN Y USO SOSTENIBLE DEL LITORAL Y DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 22/1988, DE 28 DE JULIO DE COSTAS**

---

La nueva Ley de Costas, plantea tres grandes objetivos: la protección del medio ambiente litoral; la protección de los derechos de antiguos propietarios de viviendas y otros bienes; y la seguridad jurídica para las actividades económicas que sean sostenibles.

### **1. Protección del medioambiente litoral. Manifestaciones en la Ley:**

- **La ley impide nuevas edificaciones en la costa.** Se prohíbe edificar en el Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT). Esta zona es la comprendida desde donde rompe una ola hasta donde empieza la Zona de Servidumbre de Protección (ZSP, mínimo 100 metros). En el DPMT se encuentran las playas y las dunas.
- La reforma de la Ley prohíbe que las necesarias obras de mejora en los edificios existentes en la ZSP supongan cualquier aumento de volumen, altura o superficie.

**ES DECIR: NO SE VA A ENLADRILLAR LA COSTA EN NINGÚN CASO. NO SE VA A PODER CONSTRUIR DONDE ANTES ESTABA PROHIBIDO CONSTRUIR.**

- **Prohibición también de nuevas construcciones** en los núcleos costeros que, por ser materialmente urbanos en 1988, aunque no estuvieran clasificados como tales entonces, puedan tener una **servidumbre de protección** de 20 metros. En esos núcleos no se podrá construir. **En la provincia de Cádiz, podrían verse afectados, con la debida cautela hasta que se desarrolle el Reglamento, varios núcleos:**
- Se exige la **eficiencia energética y de ahorro de agua en las obras** que se autorizan a realizar en los edificios en la costa.
- Se prevé la **suspensión por el Delegado del Gobierno** de las actuaciones urbanísticas ilegales en la costa, para evitar que se vuelvan a dar situaciones como la de El Algarrobico. El Delegado del Gobierno tendrá potestad de parar de forma cautelar cualquier obra antes de que se empiece a construir. Es una novedad, conocida como la “Cláusula AntiAlbarrobicos”. **La experiencia ha dejado claro que es mejor anticiparse a los problemas urbanísticos porque demolición y restauración posterior es muy complicada y costosa.**
- **Se diferencian los tramos urbanos de las playas de los tramos naturales**, incrementando la protección de los tramos naturales. En todo caso, sólo se admitirán los eventos en aquellas playas en las que se garantice su completa conservación medioambiental. Todo evento tendrá que

tener un interés público y siempre se evaluará el impacto ambiental del evento antes de su autorización. **Ejemplo de ello pudieran ser las barbacoas del Carranza o las carreras de caballos de Sanlúcar.**

- Por primera vez, una Ley de Costas contempla los efectos del Cambio Climático en el litoral. La Ley prevé la elaboración de una estrategia para mitigar los efectos del cambio climático en la costa. El Ministerio deberá elaborar esta estrategia en el plazo de dos años. **Ejemplos destacables de regresión costera en Cádiz, son la zona de Punta Montijo en Chipiona o el litoral de Conil.**
- Se exige un **informe ambiental para la prórroga y para las obras** en concesiones de actividades potencialmente contaminantes.

## 2. Se incrementa la seguridad jurídica

- Comenzando por el alcance mismo del Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT):
  - Mediante una **más clara delimitación** del alcance de los mayores temporales conocidos, mediante criterios técnicos, que se fijarán reglamentariamente; la situación de los terrenos inundados artificialmente; y concretando qué debe entenderse por playa, duna y otros elementos del dominio público.
  - Mediante **exclusiones puntuales del DPMT**: ciertos núcleos de población históricamente consolidados y altamente antropizados; y determinadas **salinas y cultivos marinos**. En Cádiz se estiman aproximadamente más de 7.500 Has de salinas e instalaciones de acuicultura, entre las que habrá que analizar cuales cumplen los requisitos de la Ley (tener título de propiedad y estar en explotación en 1988), de acuerdo con lo que reglamentariamente se desarrolle.
  - **Deslindes especiales**: como los que afectan a paseos marítimos. Se considerarán los paseos marítimos como límite interior de la ribera del mar.
- **Se mejora la situación jurídica de los antiguos propietarios que se vieron despojados** de sus bienes con la Ley de 1988. Se garantiza concesión a todos los titulares de bienes inscritos en el Registro de la propiedad, y además se amplía el plazo de las mismas en **75 años adicionales**.
- **Se garantiza la información a los ciudadanos sobre sus propiedades** y otros derechos: se trata de que **ningún ciudadano pueda adquirir nunca más una vivienda u otro bien en la costa y descubrir después que no le pertenece** porque es **DPMT**. Para ello, (novedad) se obliga a inscribir los bienes de DPMT en el **Registro de la Propiedad**, y se asegura esta información a los interesados en caso de que se inicie un nuevo deslinde, desde el inicio del procedimiento. Además, se ofrecerá información gratuita a todos los ciudadanos vía Internet sobre las líneas de deslinde.
- Se clarifica la situación de las **urbanizaciones marítimo-terrestres**, conciliando el carácter público de los canales y el acceso a los mismos, con las garantías de los propietarios de viviendas y de los estacionamientos náuticos privados, individuales o colectivos. **En Cádiz se ve afectado el puerto de Sotogrande**.

### **3. Se da también mayor seguridad a la actividad económica en la costa.**

- Se fomenta la actividad económica ordenada, sostenible y generadora de empleo. Pero hay que dejar bien claro que **LO QUE ERA ILEGAL VA A SEGUIR SIENDO ILEGAL.**
- Se asegura la **continuidad ordenada de las ocupaciones** en el dominio público marítimo-terrestre, **evitando el efecto 2018**, es decir, las demoliciones masivas de industrias y viviendas; siempre con criterios medioambientales.
- **Para ello, prórroga de las concesiones que concluían en 2018** por un plazo de hasta 75 años (a concretar por el reglamento según usos). Muchas estaban avocadas a su inminente desaparición, con la consiguiente destrucción de empleo. Aunque **no es una prórroga automática**, sino sólo respecto de aquellas actividades de las que se acredite su sostenibilidad ambiental.
- **Se aumenta el plazo máximo** de las nuevas concesiones a viviendas a 75 años.
- **En cuanto a los RESTAURANTES, CHIRINGUITOS y otras instalaciones de servicio en playas, unos 125 en todo el litoral gaditano:** se amplía la autorización de 1 a 4 años.
- **Se permite la transmisión de los derechos de la concesión de viviendas**, mortis causa e inter vivos (sometida a autorización).
- Se protegen los **bienes declarados de interés cultural** para evitar su demolición.
- **Se regula mejor la Zona de Servidumbre de Protección:**
  - Adecuando su superficie a **situaciones especiales**: ciertos **núcleos de población costeros** que antes de 1988 reunieran las condiciones urbanísticas para ser urbanos, aunque entonces no estuvieran clasificados como tales (eso sí, dentro de estos núcleos se prohíbe construir en el futuro donde no se haya construido); **márgenes de los ríos**, tierra adentro, lejos de la desembocadura, según los criterios que se establezcan reglamentariamente.
  - **Se permiten las obras necesarias** para la reparación y modernización de las instalaciones en esta zona, **siempre que no impliquen incrementos en altura ni volumen.**

*Patricio Poulet Brea, 28 de junio de 2013*