



# Proyecto de Ley de Protección y Uso Sostenible del Litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN  
Y MEDIO AMBIENTE

## Motivos de la reforma

- ❑ **Experiencia tras 24 años de vigencia de la Ley de Costas de 1988.** Una Ley desconectada de la realidad, lo que ha dificultado su plena aplicación. Y cuando se ha aplicado, a menudo ha generado elevada conflictividad.
- ❑ **Ineficacia en la protección del litoral** frente a los excesos de urbanización.



## Motivos para la reforma.

### Inseguridad jurídica para titulares de viviendas y otros inmuebles

- ❑ Falta de claridad y homogeneidad del deslinde del dominio público: sensación de **arbitrariedad**.
- ❑ **Conflictividad**: existen más de 10.000 ocupaciones residenciales sólo en dominio público.
- ❑ **Falta de garantías** para adquirentes de buena fe. Abusos urbanísticos y pérdida de credibilidad del mercado inmobiliario español en Europa. Multitud de quejas ante el Parlamento Europeo, que culminaron en el Informe Auken, que reclama la reforma de la Ley de Costas.
- ❑ **Desprotección** de antiguos propietarios y otros titulares de derechos: demoliciones masivas a partir de 2.018 (sólo ese año vencen unas 2.000 concesiones).

Ejemplo de deslinde que puede generar sensación de arbitrariedad



## Motivos para la reforma.

### Inseguridad para las ocupaciones y actividad económica

---

- ❑ **Demasiada restricción** de ciertos usos y actividades que generan empleo y riqueza, y pueden ser compatibles con la protección del medio ambiente.
- ❑ **Degradación** y mala imagen de edificios e instalaciones en la costa: las excesivas limitaciones a las obras restan competitividad al turismo español.

Ejemplo de instalación turística cuya competitividad es posible mejorar



## Objetivos de la reforma

---

- ❑ Reforzar la protección del litoral, conciliándola con actividades económicas sostenibles y con el uso común y gratuito del dominio público.
- ❑ Reforzar la seguridad jurídica en el litoral.
- ❑ Generar confianza y certidumbre para las ocupaciones de la costa y la actividad económica

## Contenido de la reforma

---

- ❑ 1. Medidas de **protección del litoral**.
- ❑ 2. Medidas para generar **seguridad jurídica**.
- ❑ 3. Medidas para la **seguridad de las ocupaciones y la actividad económica**.

## 1. Medidas de protección del litoral

---

- ❑ 1.1. Contra la edificación en la costa:
  - Se refuerza la prohibición de nuevas edificaciones.
  - Se prohíbe que las obras de mejora en las edificaciones existentes supongan cualquier aumento de volumen, altura o superficie.
  
- ❑ 1.2. Exigencia de eficiencia energética y ahorro de agua en las obras que se autoricen en edificaciones en la costa.

- ❑ 1.3. Cláusula “anti-Algarrobico”: se regula la suspensión por el Gobierno de las actuaciones urbanísticas ilegales en la costa, para evitar situaciones irreversibles. En todo caso, la decisión final corresponde a los tribunales.



- 1.4. Se diferencian las playas urbanas de las playas naturales, incrementando la protección de estas últimas.

Tramos de playa urbanos: mayor necesidad de servicios y uso más intenso



Tramos de playa naturales: se protegerán sus valores ambientales, restringiendo las ocupaciones

## 2. Medidas para generar seguridad jurídica

---

- ❑ 2.1. Se clarifica el alcance del DPMT.
- ❑ 2.2. Se garantiza al ciudadano el acceso a la información actualizada sobre sus propiedades y otros derechos.
- ❑ 2.3. Se mejora la situación de los titulares de derechos en la costa.
- ❑ 2.4. Se clarifica la situación de las urbanizaciones marítimo-terrestres.

## 2.1. Se clarifica el alcance del DPMT.

- ❑ **Se precisan los conceptos que integran el dominio público:** tales como “mayor temporal” y playa, para dar mayor seguridad a los deslindes
  
- ❑ **Se regulan ciertos casos especiales:**
  - Núcleos de población históricamente consolidados y antropizados.
  - Determinadas salinas y cultivos marinos.
  - Límites de los paseos marítimos.

## 2.2. Se garantiza al ciudadano la información actualizada sobre sus propiedades y otros derechos.

□ La nueva Ley evita que se pueda **adquirir de buena fe un inmueble en la costa y descubrir después que, en realidad, no se es propietario** porque el bien está afectado por el deslinde del dominio público. Para ello se prevé:

- La inscripción obligatoria de los bienes en el **Registro de la Propiedad**, asegurando a todos los interesados el acceso a esta información.
- La **información sobre la línea de deslinde vía Internet**, que estará integrada con la del Catastro y la del Registro de la Propiedad.

□ Con ello, se contribuirá, además, a **mejorar la confianza de los inversores extranjeros** y a **dar salida al stock de viviendas**.

### 2.3. Se mejora la situación de los titulares de derechos en la costa.

- La Ley de Costas de 1988 supuso la **expropiación** de bienes que eran privados antes de su entrada en vigor. Se previó la **compensación** de esta pérdida mediante concesiones de 30 años.
  
- **La reforma mejora sensiblemente** la situación jurídica de esos titulares afectados:
  - **Ampliación** en 75 años más del plazo de esas concesiones, facilitándose el acceso a las mismas a todos los que eran titulares de derechos inscritos en el Registro de la Propiedad.
  
  - **Posibilidad de transmitir esas concesiones.**

**2.4. 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.

- Los canales son de dominio público.
- Las viviendas son de propiedad privada.
- Servidumbres especiales: debe garantizarse el tránsito y el acceso público a los canales.

## 3. Medidas para la seguridad de las ocupaciones y la actividad económica

---

### 3.1. En el dominio público:

- **Aumento del plazo de las concesiones a un máximo de 75 años:** como en las leyes de Aguas y de Patrimonio de las Administraciones Públicas. Las ocupaciones para usos industriales se someten a informe del órgano ambiental autonómico.
- **Ampliación** del plazo máximo de las autorizaciones de 1 a 4 años.
- **Transmisión mortis causa e inter vivos** (sometida a autorización).
- **Otorgamiento de concesión a los bienes declarados de interés cultural.**

## 3. Medidas para la seguridad de las ocupaciones y la actividad económica

---

### 3.2. En zonas de servidumbre:

- Posibilidad de reducir su anchura de 100 a 20 metros, para determinados núcleos de población.
- Posibilidad de realizar obras de reparación, mejora, consolidación y modernización, siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie y cumplan ciertos requisitos de eficiencia ambiental.

## En conclusión, la reforma:

- ❑ Mejora la protección nuestro litoral frente a excesos urbanísticos
- ❑ Beneficia a quienes estaban legítimamente en la costa, pero no es una amnistía de situaciones ilegales.
  - ❑ Hay 10.000 viviendas en dominio público, la mayoría con un derecho anterior a la Ley de Costas de 1.988 (propietarios, concesionarios, etc.).
  - ❑ Sólo en 2.018 expiran unas 1.100 concesiones de viviendas, lo que obligaría a su demolición.
- ❑ Genera confianza y certidumbre para las ocupaciones y la actividad económica.
  - ❑ Existen unas 23.000 ocupaciones no residenciales, muchas de ellas generadoras de un elevado volumen de empleo.
  - ❑ Así, más de 1.700 son ocupaciones industriales.
  - ❑ Más de 3.000 son chiringuitos (unos 1.300 restaurantes y 1.700 kioscos). Se estima que sólo en Andalucía suponen más de 40.000 empleos.

---

La vicepresidenta de la Comisión Europea (Viviane Reding) manifestó al conocer el anteproyecto que *“La nueva Ley de costas arroja seguridad jurídica a los europeos con propiedades inmobiliarias en el litoral español”*