

RESUMEN TEMA 31 GRUPO AGUA Y OO. HH., PUERTOS Y COSTAS**SUBGRUPO 2 PUERTOS Y COSTAS****LIMITACIONES A LA PROPIEDAD****1. LIMITACIONES A LA PROPIEDAD SOBRE LOS TERRENOS CONTIGUOS A LA RIBERA DEL MAR POR RAZONES DE PROTECCIÓN DEL DPMT.**

La **Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas** recoge los objetivos, disposiciones y conceptos generales de estas limitaciones a la propiedad sobre los terrenos contiguos. En primer lugar, es preciso señalar que a través de la **Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/88 de Costas**, las disposiciones sobre estas limitaciones han sufrido algunas modificaciones como se irá viendo a lo largo del desarrollo de la exposición, así como el **desarrollo reglamentario recogido en el Real Decreto 876/2014, que también ha sido recientemente modificado por el Real Decreto 668/2022.**

Así, la protección del DPMT comprende la **defensa** de su integridad y los fines de la utilización a que está destinado, la **preservación** de sus características y elementos naturales y la **prevención** de las consecuencias perjudiciales por obras o instalaciones. **A dichos efectos los terrenos colindantes con el DPMT estarán sujetos a las limitaciones y servidumbres que se determinan en la ley.**

Dichas servidumbres **prevalecen sobre cualquier acción, son imprescriptibles**, exceptuándose los terrenos declarados de interés para la seguridad y defensa nacional y **tienen el carácter de regulación mínima y complementaria** de las que dicten las CC.AA. en el ámbito de sus competencias.

2. SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN, TRÁNSITO Y ACCESO AL MAR. ANCHURA Y USOS PERMITIDOS.

Son 3 las servidumbres que se recogen en la Ley de Costas: Servidumbres de Tránsito, Protección y Acceso al mar. Veamos la delimitación y características de cada una de ellas

I. SERVIDUMBRE DE TRANSITO (anteriormente se denominaba Servidumbre de Vigilancia)

Tiene por objeto permitir el paso público peatonal y vehículos de vigilancia y salvamento (salvo en espacios especialmente protegidos). Recae sobre una franja de terreno de 6 m de anchura medida tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar, que podrá ampliarse hasta un máximo de 20 m en lugares de tránsito difícil o peligroso. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita y libre de ocupaciones, aunque se podrá ocupar temporalmente de forma excepcional por obras a realizar en el DPMT y en tal caso, deberá ser sustituida dicha servidumbre por otra nueva en condiciones análogas.

También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos y en todos los casos para ampliar o sustituir la zona o autorizar su ocupación, la competencia es del **MITERD**, previo informe de la Comunidad Autónoma, deberá emitirse en el **plazo de un mes**, transcurrido el cual, sin haberse evacuado, se proseguirá la tramitación del expediente. En relación a esto, la Ley establece que los paseos marítimos se localizan fuera de la ribera del mar y serán preferentemente peatonales, no obstante, cabe incluso su ubicación dentro de la ribera del

mar en aquellas zonas clasificadas como urbanas en casos debidamente justificados, tal y como establece la DT 7ª de la Ley.

Por último, cabría señalar además que **los cultivos en esta zona no impedirán el ejercicio de la servidumbre** (los daños que puedan producirse no serán objeto de indemnización) y que la obligación de dejar expedita la zona de servidumbre de tránsito **se refiere tanto al suelo como al vuelo** y afecta a todos los usos que impidan la efectividad de la servidumbre (se entiende que no impiden la efectividad de la servidumbre las canalizaciones subterráneas de servicios, siempre que no puedan tener otra ubicación)

II. **SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (anteriormente Servidumbre de Salvamento)**

Esta servidumbre recae sobre una zona o franja de terreno de 100 m de ancho medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar. No obstante, podrá ser **ampliada** por la Administración del Estado, de acuerdo con la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento, hasta un máximo de otros 100 m para asegurar la efectividad de la servidumbre.

También podrá **reducirse** en las márgenes de los ríos hasta donde sean sensibles las mareas hasta un mínimo de 20 m por la Administración del Estado, de acuerdo con la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento, pero solo en aquellos terrenos que estén ubicados a más de 500 m de la desembocadura a mar abierto más cercana y dicha servidumbre será como mínimo 5 veces la anchura del cauce, medida entre las líneas de su ribera hasta un máximo de 100 m.

Y también cabe la reducción de su anchura en los casos expresamente previstos en la **DT 3ª de la Ley 22/88**, en función de la clasificación urbanística de los terrenos a la entrada en vigor de la misma (29 de julio de 1988), tal y como desarrollaremos en el siguiente apartado.

Vista la delimitación de dicha zona, es preciso analizar cuáles son los **usos permitidos o prohibidos** en dicha zona de servidumbre de protección, pero es destacable señalar que en cualquier caso estarán sujetos a autorización de las CC.AA. correspondientes salvo en los casos que se trate de una autorización excepcional del Consejo de Ministros.

Hay una serie de actuaciones **no sujetas a autorización** como son los cultivos o plantaciones. Además, en los primeros 20 m de esta zona se podrán depositar temporalmente objetos o materiales arrojados por el mar y realizar operaciones de salvamento marítimo, pero no cerramientos salvo en las condiciones que reglamentariamente se establezcan. Las EDAR se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 m de la citada servidumbre de protección, y además en dicha zona tampoco se autorizarán colectores paralelos a la costa salvo que estén bajo paseos marítimos u otros viales pavimentados o la reparación de los existentes.

Como **actuaciones prohibidas** en las zonas de servidumbre de protección están entre otras:

- Edificaciones destinadas a residencia o habitación

FJHC

- Construcción o modificación de vías de transporte interurbanas cuyo trazado discorra longitudinal a lo largo de la zona de servidumbre de protección y las de intensidad de tráfico mayor a 500 v/d de media anual y sus áreas de servicio.
- Tendido aéreo de líneas eléctricas de A.T.
- El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depurar

Por otra parte, están las actuaciones **sujetas a autorización**, solo estando permitidas las obras, instalaciones y actividades que por su naturaleza no pueden tener otra ubicación como los cultivos marinos o las salinas o los que presten servicios necesarios o convenientes para el DPMT, así como instalaciones deportivas descubiertas. La tala de árboles e podrá permitir siempre que sea compatible con la protección del dominio publico cuando haya autorización previa y solo se autorizan los cerramientos, dejando siempre libre la zona afectada por la servidumbre de transito en casos como edificaciones autorizadas o parcelas colindantes con el DPTM, o los vinculados a concesiones en dicho dominio.

En cuanto a las **autorizaciones excepcionales del Consejo de Ministros**, comprenden entre otras las anteriormente citadas vías de transporte interurbanas y las líneas eléctricas de alta tensión. En la misma forma se pueden autorizar las edificaciones y las instalaciones industriales que sean de excepcional importancia debiendo acomodarse en todo caso al planeamiento urbanístico.

Finalmente hay que destacar las **actuaciones sujetas a declaración responsable** que recaen en la realización de obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie, sobre edificaciones tanto en servidumbre de transito como en servidumbre de protección. Por tanto, se sustituye la anterior autorización necesaria para ello por la presentación de una declaración responsable. Además, se exige que dichas obras supongan una mejora de la eficiencia energética y un ahorro efectivo del consumo de agua.

III. **SERVIDUMBRE DE ACCESO AL MAR:**

Será de acceso público y gratuito y recae sobre los terrenos contiguos o colindantes al DPMT, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso. A tal efecto, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, **salvo en espacios calificados como de especial protección**, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre.

Así, en zonas urbanas y urbanizables los de tráfico rodado deben estar separados entre sí como máximo 500 m y los peatonales 200 m. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al público a su terminación.

En ningún caso se permitirán las obras o instalaciones que interrumpan el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice la efectividad de dicho acceso en condiciones análogas a las anteriores.

3. LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA DE LA LEY 22/88 DE COSTAS Y SU DESARROLLO REGLAMENTARIO.

Como ya hemos indicado, la **DT 3ª de la Ley 22/88** establece que, en **determinados casos, la anchura de la servidumbre de protección podrá reducirse, hasta a un mínimo de 20 metros**. El desarrollo de dicha DT 3ª se recoge en las DT 8ª, 9ª y 10ª del Reglamento General de Costas.

Esta posible reducción de la anchura está condicionada a la clasificación o características urbanísticas que tenían dichos terrenos a la fecha de **entrada en vigor de la Ley, el 29 de julio de 1988**. Dicha clasificación se establecía de acuerdo con la legislación del suelo entonces vigente, **diferenciando entre suelo urbano, urbanizable y no urbanizable**. Entrando ya al desarrollo de dicha DT destacar que:

- ✓ En suelo no urbanizable o urbanizable no programado se mantendrá en 100 m
- ✓ En suelo urbanizable programado o apto para la urbanización, se mantendrá el aprovechamiento urbanístico que tengan atribuido, de tal manera que:
 - Si cuentan con plan parcial aprobado antes del 1/1/88, se reducirá dicha anchura a 20m
 - Si cuentan con plan parcial aprobado entre el 1/1/88 y el 29/7/88, deberán ser revisados para adaptarlos a lo dispuesto en la Ley, siempre que no dé lugar a indemnización
 - Si no cuentan con plan parcial aprobado, se mantendrá la anchura de 100 m, siempre que no dé lugar a indemnización
- ✓ En suelo urbano se reducirá a 20 m

Respecto a este último supuesto, la DT 1ª de la Ley 2/2013 señala que se podrá aplicar dicha reducción igualmente a núcleos o áreas que a la entrada en vigor de la Ley 2/2013 no estuvieran clasificados como suelo urbano pero que en ese momento reunieran alguno de los siguientes requisitos:

- En **municipios con planeamiento**, los terrenos que, contando con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y estuvieran consolidados por la edificación en al menos 1/3 de su superficie, o careciendo con alguno de los requisitos citados estuvieran consolidados por edificación en al menos 2/3 partes de su superficie.
- En **municipios sin planeamiento**, los terrenos que, contando con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y estuvieran consolidados por la edificación en al menos 1/3 de su superficie, o careciendo con alguno de los requisitos citados estuvieran consolidados por edificación en al menos en la mitad de su superficie.

No obstante, en los núcleos o áreas a los que se refiere la disposición no se podrán autorizar nuevas construcciones de las prohibidas en el artículo 25 de la Ley 22/88 de Costas.

4. OTRAS LIMITACIONES A LA PROPIEDAD.

Además de las anteriores servidumbres legales, la ley establece otras limitaciones de la propiedad, como son:

Las LIMITACIONES SOBRE LOS ÁRIDOS, limitando su extracción en los tramos finales de los cauces para mantener la aportación de estos a su desembocadura para tratar de paliar así la grave situación de la disminución de los aportes. Por tanto, para autorizar su extracción hasta la distancia que en cada cauce se determine, se necesitara un informe favorable de la Administración General del Estado.

En concreto, el Organismo de Cuenca o la Administración Hidráulica competente, previamente a la resolución de un expediente de extracción de áridos en cauce público, o a la ejecución de un proyecto de acondicionamiento de cauces, **solicitará informe del correspondiente Servicio Periférico de Costas, cuando la distancia, medida a lo largo del cauce, entre los puntos de extracción y desembocadura en el mar sea inferior a la que se haya fijado para cada cauce por acuerdo entre ambos organismos.** De la resolución recaída se dará traslado a dicho servicio. Estos informes del Servicio Periférico de Costas deberán emitirse en función de las necesidades de aportación de áridos a las playas

Y la LIMITACIÓN SOBRE LOS YACIMIENTOS DE ÁRIDOS que pudieran estar **emplazados en la Zona de Influencia**, que veremos en el apartado siguiente, donde se otorga a la Administración del Estado el derecho de tanteo y retracto en las operaciones de venta, cesión o cualquier otra forma de transmisión onerosa intervivos, a favor del **MITERD**, para su aportación a las playas

Para el ejercicio del derecho de tanteo, los propietarios de los terrenos afectados deberán notificar al Servicio Periférico de Costas su propósito de llevar a cabo su transmisión, con expresión del adquirente, precio y forma de pago previstos. Dicho servicio elevará una propuesta motivada a la Dirección General de la Costa y el Mar, para que éste adopte la resolución que proceda, en el plazo de un mes desde dicha notificación, sin que pueda llevarse a efecto la transmisión hasta tanto transcurra dicho plazo, siempre que durante el mismo no se haya notificado el ejercicio del derecho de tanteo.

En todo caso el **MITERD podrá ejercitar el derecho de retracto** dentro de los nueve días siguientes a la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad o a la notificación que en todo caso ha de hacer el transmitente dentro del mes siguiente a la formalización del contrato, adjuntando copia del mismo. Dicho retracto podrá ejercitarse en cualquier momento en defecto de notificación o cuando el precio efectivo de la transmisión hubiera sido inferior en más de un 20 por ciento al expresado en la notificación o en la copia del título traslativo aportado.

5. ZONA DE INFLUENCIA.

Además de las servidumbres legales, la Ley de Costas establece la determinación de una Zona de Influencia cuya anchura será como mínimo de 500 m a partir del límite interior de la ribera del mar, donde la ordenación territorial y urbanística respetará las exigencias de protección del DPMT. En esta zona se marcan determinadas pautas dirigidas al planificador urbanístico con objeto de que:

- a) En tramos con playa y con acceso a tráfico rodado, se **preverán reservas de suelo para aparcamientos** de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
- b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se **deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes** sin que, a estos efectos, **la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o equivalente**, de acuerdo con la normativa autonómica, en el término municipal respectivo. Se entenderá por densidad de edificación la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.

La modificación introducida en el RGC por el Real Decreto 668/2022, **precisa que se considera pantalla arquitectónica**, de manera que, a los efectos de aplicación de este reglamento, la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

Y finalmente y en todo caso, para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.