

Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral: las diez reformas clave de la ley de costas

Blanca Lozano Cutanda

Catedrática de Derecho Administrativo de la Universidad del País Vasco

Miembro del Consejo Académico de Gómez-Acebo & Pombo

La Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (publicada en el BOE de 30 de mayo), introduce numerosas e importantes reformas en el régimen jurídico del dominio público marítimo-terrestre.

El objetivo de la de protección y uso sostenible del litoral (en adelante, "la Ley") es, como reitera su Exposición de Motivos, proporcionar "seguridad jurídica estableciendo un marco en el que las relaciones jurídicas en el litoral puedan tener continuidad a largo plazo". La cercanía en el tiempo de 2018, año en el que comenzarían a extinguirse las concesiones otorgadas a los antiguos propietarios que vieron transformados sus derechos de propiedad en concesión administrativa por la Ley 22/1988 de Costas (en adelante, "Ley de Costas"), ha aconsejado regular su prórroga, previéndose un nuevo plazo de hasta setenta y cinco años. Se reconoce, además, la transmisibilidad de estos títulos concesionales, así como la posibilidad de acometer obras de consolidación y mejora en todas las edificaciones situadas en las dependencias demaniales y sus servidumbres. Pero junto a esta revalorización de los títulos concesionales, que fue el leitmotiv inicial de la reforma, la Ley modifica muchos otros aspectos de la protección jurídica del litoral, incluida su propia delimitación, interviene en los usos de las playas (distinguiendo entre las "urbanas" y las "no urbanas"), crea la figura de las urbanizaciones marítimo-terrestres, y contiene una exclusión por Ley del dominio público marítimo terrestre de determinados núcleos de población.

Pero la modificación de la Ley de Costas que lleva a cabo esta Ley ha de calificarse de incompleta, debido a las numerosas remisiones que se hacen

a ulteriores desarrollos reglamentarios. Por otro lado, la Ley adolece de una defectuosa técnica legislativa pues, como reconoce su propia Exposición de Motivos, la modificación de la Ley de Costas se acomete mediante "un conjunto heterogéneo de disposiciones" (muy mal estructuradas a nuestro juicio) que dificultan el manejo conjunto de las dos normas y demandan la pronta elaboración de un Texto Refundido (la Ley no contiene curiosamente, sin embargo, la preceptiva habilitación al Gobierno para ello).

Importa señalar que hay ya varios textos legales autonómicos que contienen prescripciones urbanísticas o de ordenación del territorio dirigidas a limitar los desarrollos urbanísticos en la costa (como es el caso del Decreto-Ley andaluz 5/2012, de 27 de noviembre, que dispone la aprobación de un "Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía", o de la reciente Ley 1/2013, de 25 de abril, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias), cuya aplicación puede incidir y, en ocasiones, entrar en conflicto con las previsiones contenidas en esta Ley.

1. Modificaciones que afectan a la delimitación del dominio público-marítimo terrestre

- 1.1. La zona marítimo-terrestre sigue definiéndose como "el espacio comprendido entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial, y el límite hasta donde alcancen las olas en los mayores temporales conocidos", pero ahora se añade la precisión de que este límite inferior se fijará, en el caso de los terrenos

alcanzados por el oleaje en los temporales, "de acuerdo con los criterios técnicos establecidos reglamentariamente". Hasta ahora, el Reglamento de Costas se limitaba a precisar que tal delimitación se hacía "de acuerdo con las referencias comprobadas que se dispongan". Estos criterios técnicos que se fijen reglamentariamente permitirán unificar la actuación de los responsables de los deslindes, pero es posible también que introduzcan alguna modulación en la forma de practicarlos. En este último caso, la Administración debería iniciar (o, en su caso, los interesados podrían instar) una revisión de los deslindes ya ejecutados que pudieran verse afectados por los nuevos criterios.

- 1.2. Se excluyen del dominio público todos los terrenos inundados de forma artificial como consecuencia "de obras o instalaciones realizadas al efecto", siempre que se pruebe que "antes de la inundación no fueran de dominio público". Aquí interesa precisar que el Reglamento de Costas ya consideraba excluidos del dominio público los terrenos inundados mediante técnicas artificiales "cuya cota sea superior a la de la mayor pleamar", pero ahora se amplía esta previsión a todos los terrenos inundados artificialmente, incluidos los de cota baja que hasta ahora estaban expresamente excluidos. El Reglamento de Costas declaraba así que los terrenos "naturalmente inundables, cuya inundación por efecto de las mareas haya sido impedida por medios artificiales, tales como muros, terraplenes, compuertas u otros sistemas semejantes, forman parte del dominio público marítimo-terrestre", y así lo había corroborado una nutrida jurisprudencia.

Con esta modificación, quedan fuera del dominio público marítimo-terrestre las marismas, salinas marítimas o zonas de acuicultura inundadas artificialmente y que antes de la inundación fueran de propiedad privada. En todos estos casos, si existiera deslinde, la Administración deberá proceder a revisarlo.

- 1.3. La Ley modifica, para adecuarlo a la previsión anterior, el carácter demanial de los terrenos invadidos por el mar que contempla la Ley de Costas: ya no son

los invadidos por "cualquier causa", pues se excluyen los inundados de forma artificial expuestos, con la salvedad de que serán siempre de dominio público "los terrenos inundados que sean navegables". Se lleva además a la Ley de Costas el reconocimiento, que contenía ya su Reglamento, del derecho de los propietarios a de terrenos amenazados por la invasión del mar o de las arenas de las playas, por causas naturales o artificiales, a construir obras de defensa, previa autorización o concesión.

- 1.4. Como excepción, a su vez, del carácter demanial de los terrenos inundados de forma artificial que sean navegables, la Ley contempla, de forma novedosa, las que denomina "urbanizaciones marítimo-terrestres", que se regulan mediante una nueva disposición adicional décima introducida en la Ley de Costas y las normas de desarrollo que se dicten al efecto. Se trata de una nueva figura de urbanización, que la Ley define como "núcleos residenciales en tierra firme dotados de un sistema viario navegable, construido a partir de la inundación artificial de terrenos privados". En estas urbanizaciones, que deberán contar con un instrumento de ordenación territorial o urbanística específico, ajustado a las previsiones de la Ley y de sus normas de desarrollo, el terreno inundado se incorporará al dominio público marítimo-terrestre pero "no se incluirán en el dominio público marítimo-terrestre los terrenos de propiedad privada colindantes a la vivienda y retranqueados respecto del canal navegable" que se destinen a estacionamiento náutico, ya sea "individual y privado" (de cada vivienda), o ya sea "colectivo y privado" (de la urbanización). Este reconocimiento de enclaves privados en el dominio público se refuerza con un derecho de uso de los amarres situados frente a las viviendas" vinculado *ob rem* con la propiedad de las mismas.

Estas previsiones tratan de solucionar el problema de legalidad que se suscita en algunas urbanizaciones de la Costa Brava, como Empuriabrava, en las que las viviendas se sitúan al borde de canales artificiales con embarcaderos propios. Ocurre, sin embargo, que los estacionamientos náuticos que la Ley privatiza coinciden,

en muchos casos, con los seis metros de la servidumbre de protección que debe estar expedita para el paso público y los vehículos de vigilancia y salvamento. Por ello, la Ley dispone que "el instrumento de ordenación territorial o urbanística deberá garantizar a través de los viales el tránsito y acceso a los canales, en la forma que se establezca reglamentariamente".

1.5. En relación a las dunas, la Ley precisa que integran el dominio público marítimo-terrestre únicamente "hasta el límite que resulte necesario para garantizar la estabilidad de la playa y la defensa de la costa". Hasta ahora, el Reglamento hacía esta acotación únicamente para las dunas "fijadas por vegetación", pero a partir de ahora la Ley aplica este criterio a cualquier tipo de dunas, aunque para ello será preciso que se trate de "zonas de depósitos materiales sueltos" (pues en esta categoría se incluye la referencia que la Ley de Costas hace a las dunas), esto es, que por no formar parte de la playa o ribera del mar revistan singularidad propia, conservando, en otro caso, su condición demanial.

1.6. La Ley introduce, por último, un nuevo criterio de delimitación del dominio público marítimo-terrestre en los tramos de costa en que se hayan construido paseos marítimos (por la Administración del Estado o por otras Administraciones con su autorización) entre la entrada en vigor de la Ley de Costas en 1988 y la presente Ley: la línea exterior del paseo marítimo (que deberá suponer una alteración del terreno, excluyéndose expresamente las pasarelas o caminos de madera), "se entenderá a todos los efectos como línea interior de la ribera del mar". Los terrenos situados al interior de estos paseos podrán ser desafectados por la Administración del Estado, lo que requiere que se practiquen previamente los correspondientes deslindes.

2. Revisión de los deslindes ya ejecutados afectados por la Ley

2.1. La Ley de Costas ya contemplaba la posibilidad de revisar los deslindes "cuando

por cualquier causa se altere la configuración del dominio público marítimo-terrestre". Ahora, sin embargo, las modificaciones introducidas por la Ley en la definición y delimitación del dominio público marítimo-terrestre, van a conllevar necesariamente la pérdida de la condición demanial de muchos terrenos (p.ej., las marismas y las salinas que cumplan los criterios expuestos), por lo que la disposición adicional segunda de la Ley dispone que la Administración General del Estado "deberá proceder a iniciar la revisión de los deslindes ya ejecutados y que se vean afectados como consecuencia de la aprobación de la presente Ley".

2.2. Por otro lado, la Ley introduce la previsión de que, con carácter general, en aquellos casos en los que, como consecuencia de la revisión de un deslinde terrenos privados pasen a integrar el dominio público marítimo-terrestre, la Administración ofrecerá a sus titulares una concesión de ocupación y aprovechamiento por setenta y cinco años, sin obligación de abonar canon (nuevo artículo 13 bis.2 de la Ley de Costas).

2.3. La Ley establece la obligación de que la Administración inscriba en el Registro de la Propiedad los bienes de dominio público, otorgando un plazo de dos años para hacerlo (muchos aparecen ya inscritos). También prevé que las líneas de deslinde se publiquen en la sede electrónica del Ministerio de Alimentación, Agricultura y Medio Ambiente (proyecto que ya estaba en marcha y permite acceder, en su primera fase a los deslindes practicados en Lugo, Tarragona, Granada e Islas Baleares¹)

3. Exclusión por Ley de determinados núcleos de población del dominio público marítimo-terrestre y "deslinde legislativo" de la Isla de Formentera

3.1. La Ley lleva a cabo en lo que podríamos llamar una "descripción demanial por Ley de bienes del dominio público natural" bastante sorprendente, prevista en su disposición adicional séptima y que afecta a los núcleos de población

¹ <http://www.magrama.gob.es/gl/costas/temas/gestion-del-dominio-publico-maritimo-terrestre/dpmt.aspx>

enumerados en su Anexo con la extensión que fija su planimetría. La Exposición de Motivos de la Ley sostiene que ninguno de los terrenos excluidos “pertenece a los bienes definidos en el artículo 3.1 de la Ley de Costas, en virtud de lo dispuesto en el artículo 132.2 de la Constitución”, pues de no ser así tal desascripción de- vendría inconstitucional, en cuanto con- traria al carácter demanial por naturaleza del dominio marítimo-terrestre tal como lo reconoce el citado precepto de la Cons- titución y lo delimita con carácter general por la Ley de Costas. Esta exclusión legal se justifica, según precisa la Exposición de Motivos, porque “los terrenos sobre los que están edificados, por su degradación y sus características físicas actuales, re- sultan absolutamente innecesarios para la protección o utilización del dominio públi- co marítimo-terrestre”. No es impensable, sin embargo, que puedan existir otros nú- cleos de población de características simi- lares (u otras que podrían justificar igual- mente o con mayor razón su exclusión: Canarias ha señalado en este sentido el caso los núcleos tradicionales con valor etnográfico), y que no aparecen incluidos en esta relación *nominatim* de la Ley.

- 3.2. Igualmente cuestionable resulta, a nues- tro juicio, la excepción que aplica la dis- posición adicional cuarta de la Ley a la isla de Formentera, para la que se es- tablecen criterios de definición del do- minio público marítimo-terrestre distin- tos a los previstos con carácter general por la Ley de Costas en desarrollo del artículo 132.2 Constitución. Se contem- pla la práctica en el plazo de dos años de un nuevo deslinde para determinar qué terrenos dejarán de estar incluidos en la zona demanial (siendo sus antiguos pro- pietarios “reintegrados en el dominio de aquellos bienes”). Como única justifica- ción de este trato singular, la Ley apela a “la especial configuración geomorfológica de la isla”.

4. Modificación de la disposición transito- ria primera de la Ley de Costas: derechos de los titulares registrales de terrenos en dominio público

En su redacción original, el apartado dos de la disposición transitoria primera de la Ley

de Costas reconocía ciertos derechos a quie- nes, ocupando terrenos ya deslindados y que eran dominio público pero que no hubieran sido ocupados por la Administración al estar ampa- rados por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria (según la previsión contenida en el antiguo artículo 6.3 de la anterior Ley de Costas de 26 de abril de 1969), si bien la jurisprudencia hizo extensivo este supuesto al de los terrenos in- equívocamente privados, u otros sobre los que existían títulos privados amparados en el artí- culo 34 de la Ley Hipotecaria, que nunca pu- dieron hacerse valer ante la Administración por la razón de que no se practicó el deslinde (*vid.* STS de 27 de octubre de 2003).

Pero lo que se les reconocía era únicamente el derecho a la “legalización de los usos exis- tentes” mediante la solicitud, en el plazo de un año, de la correspondiente concesión, y un “derecho de preferencia, durante un periodo de diez años, para la obtención de los derechos de ocupación o aprovechamiento que pudieren otorgarse sobre dichos terrenos, por un pla- zo máximo de treinta años (*vid.* STS de 10 de diciembre de 2008).

Ahora, la Ley (con una dudosa técnica legisla- tiva) modifica estos apartados de la disposición transitoria primera de la Ley de Costas para reconocer a los titulares registrales que, por ser adquirentes de buena fe podían acogerse en 1988 a la protección del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (tanto si se había practicado o no un deslinde previo), el derecho “a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamien- to del dominio público marítimo-terrestre, por treinta años, respetando los usos y aprovecha- mientos existentes, para lo cual deberán solici- tar la correspondiente concesión”.

La Ley dice en su Exposición de Motivos que, de esta forma, se remueven “las condiciones que anteriormente les exigían” y no fija un plazo para solicitar esta concesión. La Ley no aclara qué sucede si la Administración otorgó la concesión pero por un plazo inferior al de treinta años que se preveía como máximo. Pa- rece, en todo caso, que los titulares de dere- chos de ocupación y aprovechamiento inscri- tos registralmente en 1988 que los perdieron por estimar la Administración y, en su caso, los tri- bunales que no cumplían las condiciones de la disposición transitoria primera podrán volver a solicitarlos al amparo de la nueva redacción del precepto.

5. Ampliación de las obras que pueden acometerse en las propiedades situadas en el dominio público y sus servidumbres

La Ley modifica la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas, de tal forma que, a partir de ahora se reconoce la posibilidad de acometer "obras de reparación, mejora, consolidación y modernización que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes", tanto a quienes tengan edificaciones situadas en zona de dominio público "mientras la concesión esté vigente" (la Ley de Costas únicamente preveía su derribo al terminar la concesión), como a quienes las tengan en la zona de la servidumbre de tránsito (la Ley de Costas únicamente reconocía, previa autorización administrativa, "las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación"), o en la servidumbre de protección. Estas obras deberán suponer una mejora de la eficiencia energética, cumpliendo las condiciones que precisa la Ley y que se acreditarán ante la Administración mediante una declaración responsable.

6. Previsiones que permiten reducir la servidumbre de protección de 100 a 20 metros en terrenos incluidos en áreas o núcleos urbanos o periurbanos en 1988 y en las rías

6.1. La Ley modifica las disposiciones transitorias de la Ley de Costas con el objetivo de ampliar los supuestos en los que la servidumbre de protección se reduce de 100 a 20 metros para los núcleos urbanos existentes en el momento de la entrada en vigor de la Ley en 1988.

Así, según disponía la disposición transitoria tercera de la Ley de Costas, "los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros". Ahora, la disposición transitoria primera de la Ley modifica la "aplicación de la disposición transitoria tercera, apartado 3, de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas" (sic.).

Esta "nueva transitoria" introduce la posibilidad de que, en el plazo de dos años desde su entrada en vigor, se inste por

la Administración urbanística competente (normalmente los Ayuntamientos), se amplíe la aplicación de este régimen a "los núcleos o áreas que, a su entrada en vigor, no estuvieran clasificados como suelo urbano pero que, en ese momento, reunieran alguno de los siguientes requisitos:

- a) En municipios con planeamiento, los terrenos que, o bien cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y estuvieran consolidados por la edificación en al menos un tercio de su superficie, o bien, careciendo de alguno de los requisitos citados, estuvieran comprendidos en áreas consolidadas por la edificación como mínimo en dos terceras partes de su superficie, de conformidad con la ordenación de aplicación.
- b) En municipios sin planeamiento, los terrenos que, o bien cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y estuvieran consolidados por la edificación en al menos un tercio de su superficie, o bien, careciendo de alguno de los requisitos citados, estuvieran comprendidos en áreas consolidadas por la edificación como mínimo en la mitad de su superficie".

Nótese que la posibilidad de instar esta reducción de la servidumbre de protección se reconoce tanto a los núcleos de población como a "las áreas", y sin necesidad de estar delimitados por el planeamiento. En este último caso, "serán delimitados por la Administración urbanística competente". Se requiere informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente sobre la "compatibilidad de tales núcleos o áreas con la integridad y defensa del dominio público marítimo-terrestre" y, en su caso, sobre la delimitación realizada a falta de planeamiento. Este informe, en caso de no emitirse en el plazo máximo de dieciocho meses, se entiende favorable.

- 6.2. En las rías, esto es "en las márgenes de los ríos donde sean sensibles las mareas",

la Ley contempla -como "posibilidad excepcional" según su Exposición de Motivos-, que la servidumbre de protección pueda "reducirse por la Administración del Estado, de acuerdo con la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, hasta un mínimo de 20 metros, en atención a las características geomorfológicas, a sus ambientes de vegetación, y a su distancia respecto de la desembocadura, conforme a lo que reglamentariamente se disponga".

7. Transmisibilidad de las concesiones

- 7.1. Todas las concesiones sobre el dominio público marítimo-terrestre se declaran "transmisibles por actos inter vivos y mortis causa", aunque se condiciona la validez de la transmisión "inter vivos" al reconocimiento previo por la Administración del "cumplimiento, por parte del adquirente, de las condiciones establecidas en la concesión". Se suprime, de esta forma, con carácter general el principio de la intransmisibilidad de las concesiones inter vivos de la Ley de Costas (que el proyecto de Ley de Navegación Marina de la anterior legislatura -que no llegó a aprobarse- únicamente preveía excepcionar para las concesiones derivadas de la aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Costas).
- 7.2. El régimen de la transmisibilidad mortis causa se mantiene, pero se amplía el plazo en el cual los causahabientes del concesionario deben comunicar a la Administración el fallecimiento y la voluntad de subrogarse de uno a cuatro años.

8. Ampliación de los plazos de las autorizaciones y concesiones, y previsión de una prórroga extraordinaria de las concesiones existentes: ¿cuándo solicitar la prórroga?

- 8.1. La Ley modifica el artículo 55.4 de la Ley de Costas, para ampliar a cuatro años el plazo máximo por el que podrán otorgarse las autorizaciones en el dominio público marítimo-terrestre.
- 8.2. En cuanto a los plazos de las concesiones, se modifica el artículo 66.2 de la Ley de

Costas, sustituyéndose el plazo máximo de duración de treinta años por el de setenta y cinco (asimilándolo, con ello, al previsto en la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y en el Texto Refundido de la Ley de Aguas). Se remite a regulación reglamentaria la fijación de los plazos máximos de las concesiones en función de los usos a los que se destinen.

- 8.3. La Ley regula en su artículo segundo una prórroga extraordinaria de las concesiones y de los derechos de aprovechamiento otorgados al amparo la normativa anterior, en virtud de la cual todas las concesiones para la ocupación del dominio público marítimo-terrestre otorgadas antes de la entrada en vigor de la Ley así como las concesiones de ocupación y aprovechamiento amparadas en la disposición transitoria primera de la Ley de Costas, podrán realizar una solicitud de prórroga desde la entrada en vigor de la Ley y antes de que se extinga el plazo para el que fue otorgada. Esta prórroga no será de aplicación a las concesiones que amparen ocupaciones y actividades en la zona de servicio de los puertos.

El plazo de duración de esta prórroga será, como máximo, de setenta y cinco años y se computará desde la fecha de la solicitud (con independencia del plazo que reste para la extinción de la concesión). En función de los usos, la resolución que la acuerde podrá acordar un plazo inferior y prever, a su vez, prórrogas sucesivas dentro de este límite. Esta importante ampliación de la posibilidad de prorrogar las concesiones supone una revalorización instantánea de las miles de viviendas, y de los hoteles y negocios que, por estar en zona de dominio público marítimo terrestre, habían sufrido la conversión de sus títulos de propiedad en una concesión por un plazo máximo de treinta años prorrogables por otros treinta, conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley de Costas. Si al amplísimo plazo de prórroga se le une la posibilidad de transmitir los títulos inter vivos y de llevar a cabo obras de consolidación y mejora, la concesión resultante resulta bastante equiparable a un título de propiedad.

Se suscita la duda de cuándo resultará más conveniente solicitar la renovación de la concesión, lo que habrá de valorarse en cada caso, teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes (tales como la fecha de la concesión inicial o los usos a los que se destine la ocupación).

Para las instalaciones e industrias incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 16/2002, de Prevención y Control integrados de la contaminación, el otorgamiento de la prórroga requerirá un informe del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma en la que radique. El informe no es vinculante: se fija un plazo de tres meses para su emisión, pudiéndose proseguir las actuaciones si no se emite en este plazo, y, la Administración del Estado puede en cualquier caso apartarse del informe autonómico (ya sea otorgando o denegando la prórroga), pero deberá motivar las razones de interés general por las que lo hace.

Las concesiones que amparan ocupaciones en puertos que no son de interés general, o las que se derivan de los contratos de obra pública para la construcción de estos, podrán prorrogarse (según la disposición transitoria quinta de la Ley), en los mismos términos y condiciones que los previstos en la legislación estatal de puertos de interés general, pero la duración de la prórroga no podrá ser superior a la mitad del plazo máximo de vigencia establecido en la legislación estatal para las concesiones sobre dominio público portuario en los puertos de interés general (fijado actualmente, por la Ley de Puertos y Marina Mercante, en treinta y cinco años).

9. Régimen de ocupación y uso de las playas, y nuevos usos permitidos en las zonas de servicio de los espacios portuarios de competencia autonómica

9.1. La Ley remite a un Reglamento el desarrollo del régimen de ocupación y uso de las playas, pero prevé un régimen distinto para sus "tramos naturales" y sus "tramos urbanos". Sobre esta distinción, la Exposición de Motivos de la Ley precisa que el posterior desarrollo reglamentario establecerá "un régimen diferenciado para los

tramos de playa urbanos –los contiguos con suelos urbanizados- y para los tramos de playa naturales –los contiguos con espacios protegidos o suelo rural-, determinando que respecto de estos últimos se imponga un nivel de protección algo y se restrinjan las ocupaciones".

Ambos tipos de playas habrán de delimitarse, con participación de las administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo. En las "playas urbanas" el nivel de protección será menor, y la Ley ya contempla expresamente que "podrá autorizarse la celebración de aquellos eventos de interés general con repercusión turística que se establezcan". Interesa señalar que esta regulación estatal podría dar lugar a conflictos competenciales, pues son ya varias las Comunidades Autónomas que han aprobado planes de ordenación del litoral, y algunas, como Cataluña o Andalucía, han incorporado a sus Estatutos la competencia exclusiva para el establecimiento y la regulación de los planes territoriales de ordenación del uso del litoral y de las playas.

9.2. La Ley contempla que en los espacios portuarios de competencia autonómica, podrán permitirse en las zonas de servicio portuario de los bienes de dominio público marítimo-terrestre adscritos por la Administración General del Estado "usos comerciales y de restauración", de acuerdo con lo previsto en el planeamiento urbanístico (siempre, claro está, que no se trate de terrenos de dominio público según el artículo 3 de la Ley de Costas). Se prohíben, en todo caso, las edificaciones "destinadas a residencia o habitación".

10. Posibilidad de suspensión por el Estado de los actos y acuerdos de los entes locales que afecten a la integridad del dominio público marítimo-terrestre

La Ley prevé la aplicación de la posibilidad de suspensión por el Delgado del Gobierno de los actos y acuerdos de los entes locales "que atenten gravemente al interés general de España", prevista en el artículo 67 de la Ley de Bases de Régimen Local, cuando afecten a la integridad del dominio marítimo-terrestre

o su servidumbre de protección, o bien supongan una infracción manifiesta de las construcciones y actividades prohibidas en esta

servidumbre (apartado 2 del artículo 119 de la Ley de Costas, introducido por el artículo primero, apartado treinta y ocho de la Ley).

Para más información consulte nuestra web www.gomezacebo-pombo.com, o diríjase al siguiente email de contacto: info@gomezacebo-pombo.com

Barcelona | Bilbao | Madrid | Málaga | Valencia | Vigo | Bruselas | Lisboa | Londres | Nueva York