

EL REGIMEN JURIDICO DE LAS AUTORIZACIONES Y CONCESIONES.

**La problemática de los
chiringuitos y otros
establecimientos en el DPMT
y en la zona de servidumbre.**

Camping



**EL DOMINIO PUBLICO
MARITIMO TERRESTRE
REGULACION
CONSTITUCIONAL**

Constitución Española

Artículo 132

- 1. La Ley regulará el régimen jurídico de los bienes de dominio público y de los comunales, inspirándose en los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, así como su desafectación.
- 2. Son bienes de dominio público estatal **LOS QUE DETERMINE LA LEY** y, en todo caso
 - la zona marítimo-terrestre
 - las playas
 - el mar territorial
 - y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental.



Antecedentes: La Ley de Costas de 26 de abril de 1969

Principales carencias detectadas:

- la escasa definición de zona marítimo-terrestre y de playa, que no llega a cubrir la realidad natural
- la prevalencia de la posesión particular amparada por el Registro de la Propiedad, con reivindicación a cargo del Estado, y la adquisición privada del dominio público: **LOS ENCLAVES PRIVADOS**
- las servidumbres obsoletas e insuficientes
- la ausencia total de medidas de protección en el territorio colindante
- la ausencia de determinaciones y normas conservacionistas del paisaje y del medio
- la obsolescencia de algunas competencias por la nueva organización del Estado

La Ley 22/1988: principios inspiradores

- No se admite otra titularidad en la costa que no sea pública, y en concreto del Estado. En cuanto a su uso, ha de ser necesariamente una excepción toda limitación o exclusión del uso público
- Se considera una necesidad social la conservación de las características naturales del medio ambiente litoral. De ahí la regulación de las Servidumbres y la configuración de una potestad sancionadora, a la que se le une indisolublemente la potestad de exigir el resarcimiento de los daños causados, reponiendo las cosas al estado en que se encontraba antes de la infracción

Ley 2/2013, de Protección y Uso Sostenible del Litoral y de modificación de la Ley de Costas

Objetivos:

Reforzar la protección del medio ambiente litoral

Incrementar la seguridad jurídica de ciudadanos y empresas

Conciliar la protección del litoral con las actividades económicas

Resolver problemas históricos

Dominio Público: (1) Ribera de mar

Son bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal:

- **La ribera del mar y de las rías**, que incluye:
 - La **zona marítimo-terrestre** o espacio comprendido entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial, y el límite hasta donde alcanzan las olas en los mayores temporales conocidos, *de acuerdo con los criterios técnicos que se establezcan reglamentariamente* o, cuando lo supere, el de la línea de pleamar máxima viva equinoccial. Esta zona se extiende también por las márgenes de los ríos hasta el sitio donde se haga sensible el efecto de las mareas.

Se considerarán incluidas en esta zona las marismas, albuferas, marjales, esteros y, en general, *las partes de los terrenos bajos que se inundan como consecuencia del flujo y reflujo de las mareas, de las olas o de la filtración del agua del mar.*

- **Las playas o zonas de depósito de materiales sueltos**, tales como arenas, gravas y guijarros, incluyendo escarpes, bermas y dunas, tengan o no vegetación, formadas por la acción del mar o del viento marino, u otras causas naturales o artificiales.

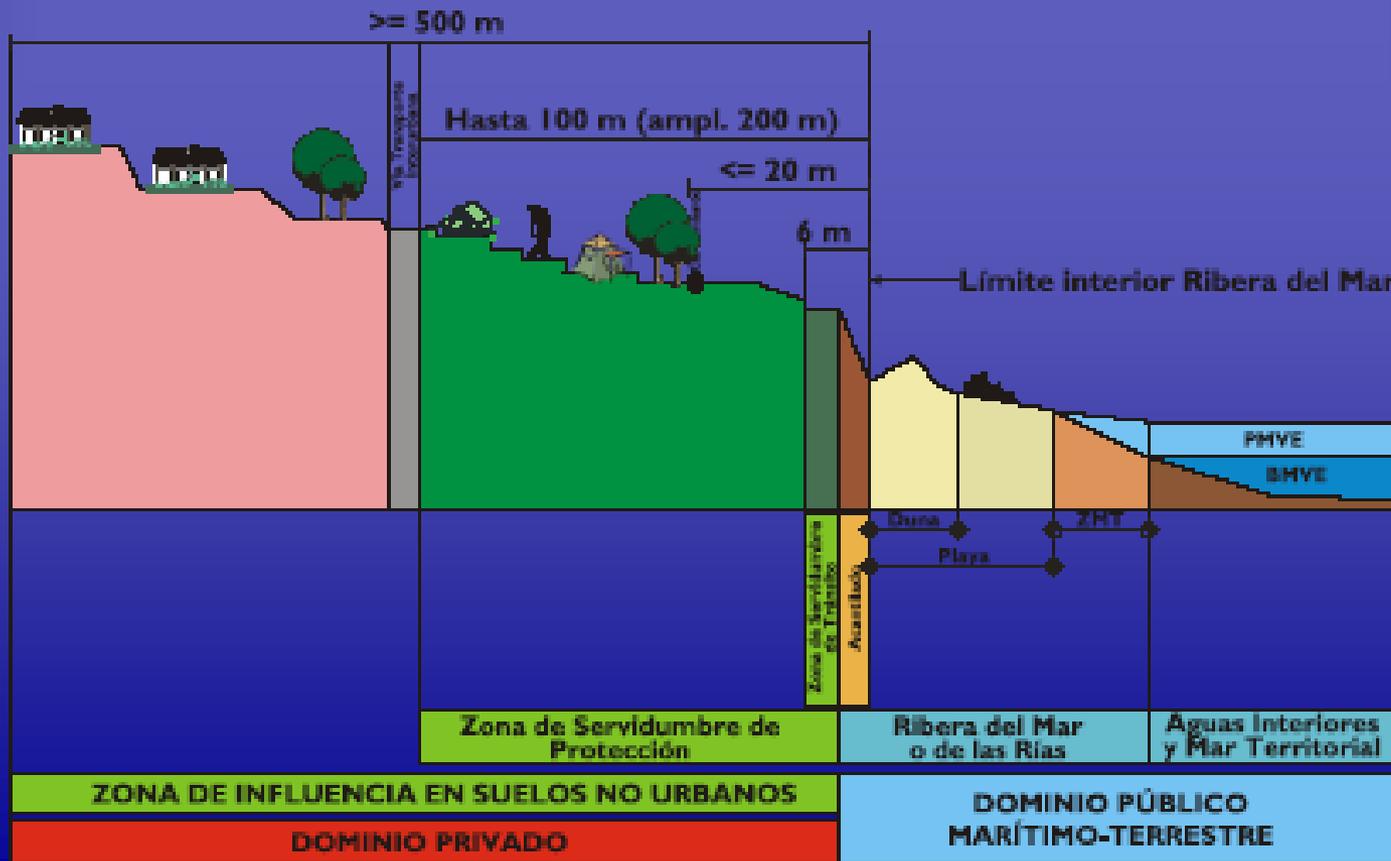
Dominio Público: (2) Otros bienes de DPMT

Artículo 4.LC

Pertenecen asimismo al dominio público marítimo-terrestre estatal:

- Las **accesiones a la ribera del mar** por depósito de materiales o por retirada del mar, cualesquiera que sean las causas.
- Los **terrenos ganados al mar** como consecuencia directa o indirecta de obras, y los desecados en su ribera.
- Los **terrenos cuya superficie sea invadida por el mar**, excepto que sean inundados artificial y controladamente como consecuencia de obras o instalaciones realizadas al efecto, y en todo caso los **terrenos inundados que sean navegables**
- Los **acantilados sensiblemente verticales**, que estén en contacto con el mar o con espacios de dominio público marítimo-terrestre, hasta su coronación.
- Los terrenos deslindados como dominio público que por cualquier causa han perdido sus características naturales de playa, acantilado, o zona marítimo-terrestre, salvo lo previsto en el artículo 18.
- Los **islotés** en aguas interiores y mar territorial.
- Los terrenos incorporados por los concesionarios para completar la superficie de una concesión de dominio público marítimo-terrestre que les haya sido otorgada, cuando así se establezca en las cláusulas de la concesión.
- Los terrenos colindantes con la ribera del mar que se adquieran para su incorporación al dominio público marítimo-terrestre.
- Las **obras e instalaciones construidas por el Estado** en dicho dominio.
- Las obras e instalaciones de **iluminación de costas y señalización marítima**, construidas por el Estado cualquiera que sea su localización, así como los terrenos afectados al servicio de las mismas, salvo lo previsto en el artículo 18.
- Los puertos e instalaciones portuarias de titularidad estatal, que se regularán por su legislación específica.

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE







Acantilados



Cedeira



C-116

Cedeira

Playa de Cedeira

Río Condomiñas. Cedeira



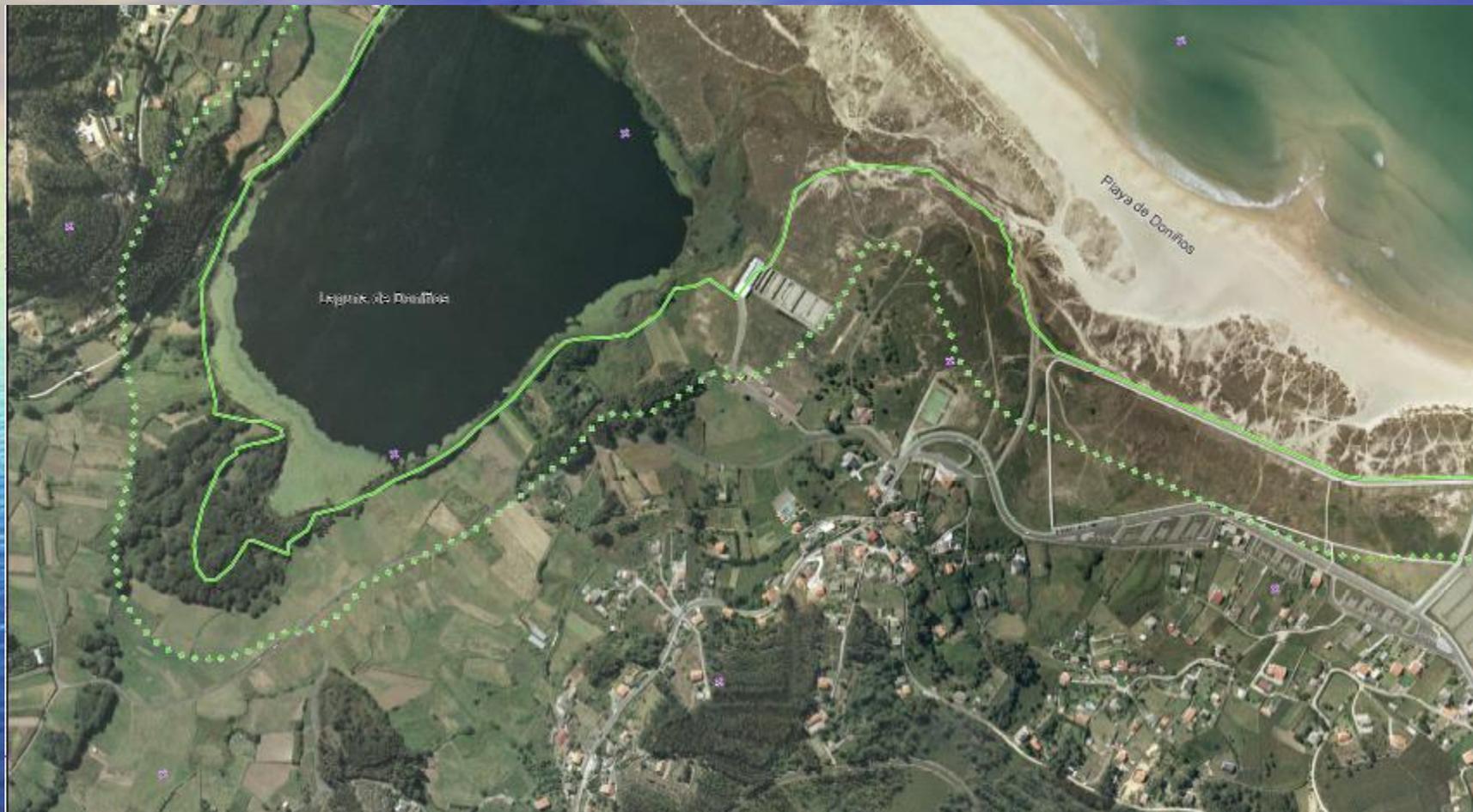
Playa de Doniños (Ferrol)



Playa de Doniños

© 1971

Playa de Doniños



Playa de la Magdalena (Cabañas)



C-280

Ria de Ares

Arenal

Playa de la Magdalena Cabañas



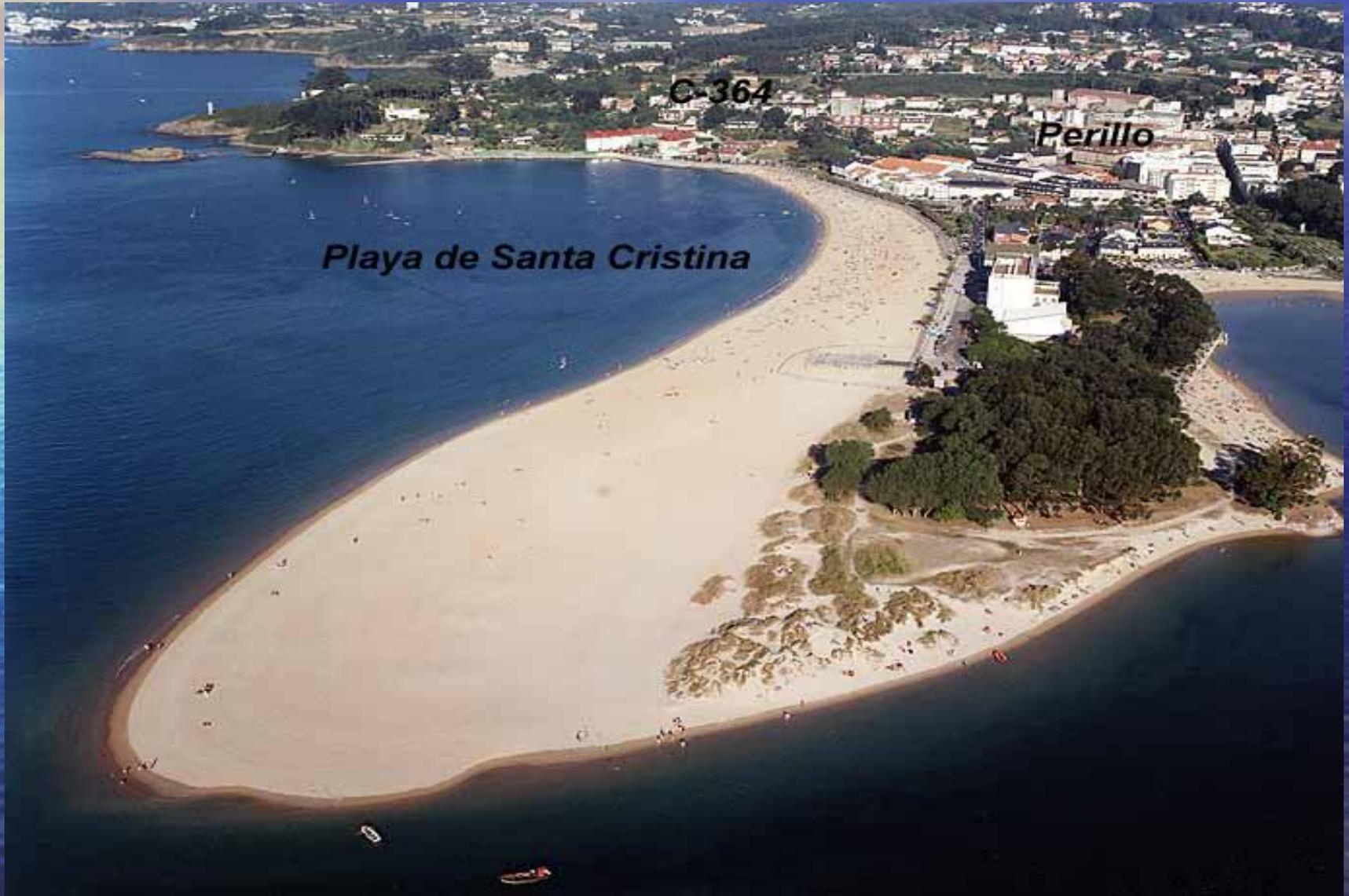
Playa Grande de Miño



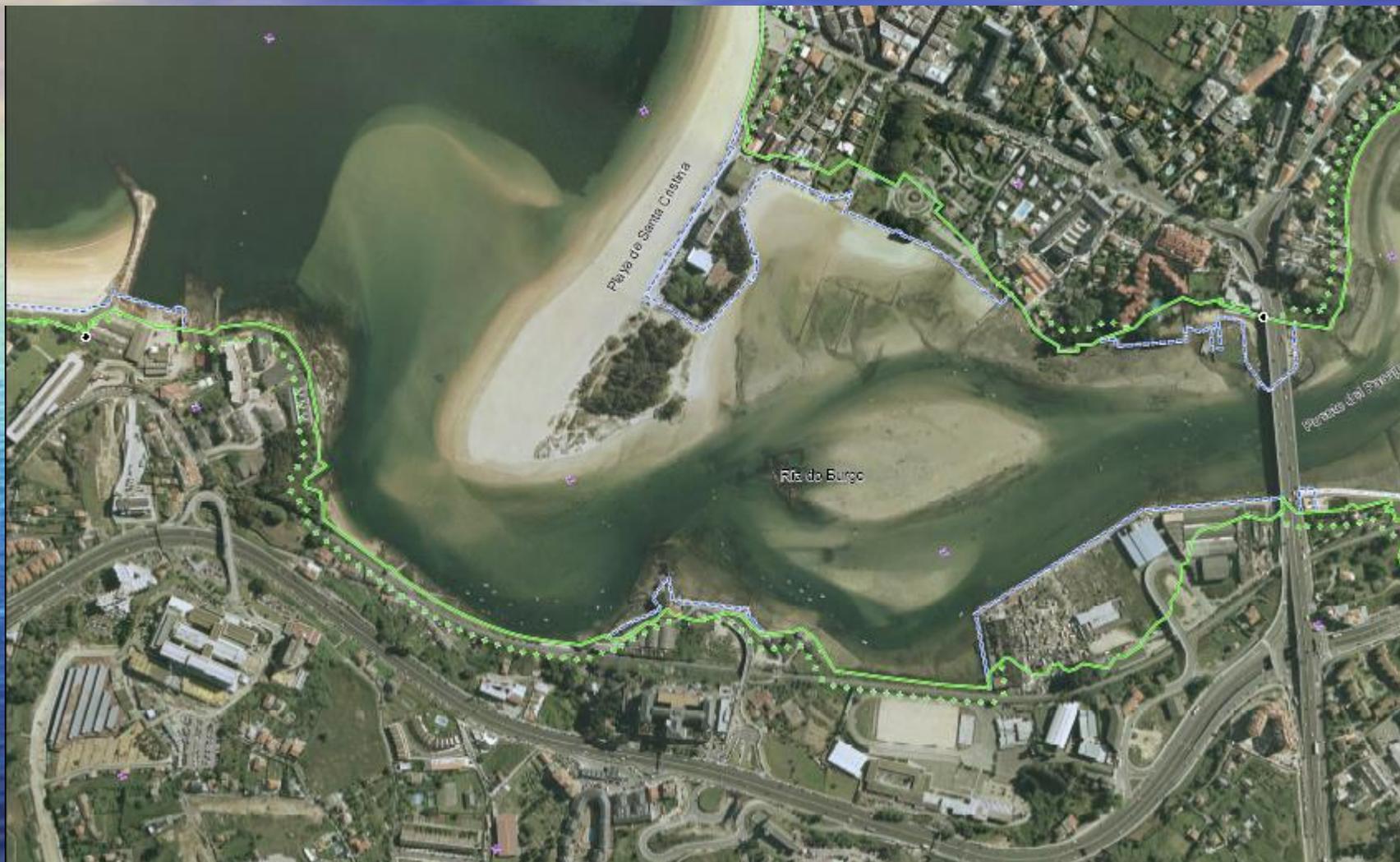
Playa grande de Miño



Playa de Santa Cristina-Oleiros



Playa de Santa Cristina. Oleiros



Playa del Trece (Camariñas)



Playa del Trece (Camariñas)



Acantilados de Cedeira



C-104

Punta Valteira

**Punta
Tarroiba**

Noia



Noia



Río Ulla (Dodro)



UTILIZACION DEL DPMT

TIPOS DE TÍTULOS PARA LA OCUPACIÓN DPMT

- **LA RESERVA**

Es la figura prevista por la Ley de Costas para que la Administración del Estado pueda utilizar en exclusiva total o parcialmente determinadas pertenencias del DPMT sólo para el cumplimiento de fines de su competencia

- **LA ADSCRIPCION**

Es la figura prevista por la Ley de Costas para que las Comunidades Autónomas para la construcción de nuevos puertos y vías de transporte de titularidad de aquellas, o de ampliación o modificación de los existentes, se formalizará por la Administración del Estado. La porción de dominio público adscrita conservará tal calificación jurídica, correspondiendo a la Comunidad Autónoma la utilización y gestión de la misma

- **LA AUTORIZACION**

- **LA CONCESION**

UTILIZACION DEL DPMT

Actividades Libres, permitidas y prohibidas

Actividades Libres

La utilización del dominio público marítimo-terrestre y, en todo caso, del mar y su ribera será **libre, pública y gratuita** para los usos comunes y acordes con la naturaleza de aquél, tales como pasear, estar, bañarse, navegar, embarcar y desembarcar, varar, pescar, coger plantas y mariscos y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con las leyes y reglamentos o normas aprobadas conforme a la Ley de Costas

UTILIZACION DEL DPMT

Actividades sujetas a **AUTORIZACIÓN**

actividades en las que, aun sin requerir obras o instalaciones de ningún tipo, concurren circunstancias especiales de intensidad, peligrosidad o rentabilidad,

la ocupación del dominio público marítimo-terrestre con instalaciones desmontables

La ocupación del DPMT con bienes muebles.

(plazo máximo de otorgamiento: 4 años)

Actividades sujetas a **CONCESIÓN**

Toda ocupación con obras o instalaciones no desmontables

la ocupación del dominio público marítimo-terrestre por instalaciones desmontables que por su naturaleza, finalidad u otras circunstancias requieran un plazo de ocupación superior a cuatro años.

Unicamente se podrá permitir la ocupación del dominio público marítimo-terrestres para aquellas **actividades o instalaciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación:**

- Las que desempeñan una función o presten un servicio que, por sus características, requiera la ocupación del dominio público marítimo-terrestre.
- Las de servicio público o al público que, por la configuración física del tramo de costa en que resulte necesario su emplazamiento, no puedan ubicarse en los terrenos colindantes con dicho dominio.

En todo caso la ocupación deberá ser la mínima posible.

Otros supuestos. **Artículo 6: obras de defensa:**

- Terrenos amenazados por la invasión del mar o de las arenas, por causas naturales o artificiales. Sus propietarios podrán construir obras de defensa, previa autorización o concesión, siempre que no perjudiquen a la playa ni a la zmt, ni menoscaben las limitaciones y servidumbres legales

Proyectos y obras

Cuando puedan producir una alteración importante del dpmt se requerirá una previa **evaluación de sus efectos** sobre el mismo

Sometimiento preceptivo a **información pública**

Los proyectos deberán contener una evaluación de los posibles **efectos del cambio climático** sobre los terrenos donde se vaya a situar, y deberán prever los posibles **efectos de regresión de la costa**

Si prevé actuaciones en el mar o zmt, deberá comprender un **estudio básico de la dinámica litoral**

Los **paseos marítimos** se localizarán fuera de la ribera del mar y serán preferentemente peatonales

Las **instalaciones de tratamiento de aguas residuales** se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los 20 primeros metros de la zona de SP

No se autorizarán colectores paralelos a la costa dentro de la ribera del mar, ni en los primeros 20 metros fuera de ella. Excepción: reparación de colectores existentes así como su construcción cuando se integren en paseos marítimos u otros viales urbanos

Actividades prohibidas

Quedan **expresamente excluidas**

Las edificaciones destinadas a **residencia o habitación**.

La construcción o modificación de **vías de transporte** interurbanas (salvo declaración de utilidad pública por el Consejo de Ministros)

Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.

El **tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión**.

El **vertido de residuos sólidos**, escombros y aguas residuales sin depuración. (salvo el vertido de escombros utilizables en rellenos, debidamente autorizados)

La **publicidad permanente** a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

Artículo 13.ter: En los terrenos declarados en **situación de regresión grave** no podrá otorgarse ningún nuevo título de ocupación del dpmt

Autorizaciones

Actividades sin instalaciones pero con circunstancias especiales de intensidad, peligrosidad o rentabilidad

Ocupación DPMT con instalaciones desmontables

Ocupación DPMT con bienes muebles

Las solicitudes podrán ser sometidas a información pública según se determine reglamentariamente

Se otorgan con carácter personal e intransferible intervivos, salvo en el caso de vertidos, y no serán inscribibles en el Registro de la propiedad

Plazo de vencimiento: no superior a 4 años

En los supuestos de que puedan producir daños y perjuicios sobre el dominio se puede exigir la presentación de estudios y garantías

Concesiones

Toda ocupación de bienes de dpmt estatal con obras o instalaciones no desmontables o bien de plazo superior a 4 años

En ningún caso podrán ser titulares de concesiones las personas en quienes concurra alguna de las **prohibiciones de contratar** previstas en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

El plazo será el que se determine en el título correspondiente, que en ningún caso podrá exceder de **setenta y cinco años.** Reglamentariamente, se establecerán los plazos máximos de duración de las concesiones en función de los usos a que las mismas se destinen

Las concesiones serán **inscribibles en el Registro de la Propiedad.**

Las concesiones serán **transmisibles por actos inter vivos y mortis causa.**

La transmisión inter vivos solo será válida si con carácter previo la Administración reconoce el cumplimiento, por parte del adquirente, de las condiciones establecidas en la concesión.

En caso de fallecimiento plazo de subrogación : 4 años
Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera hecho la comunicación, la concesión quedará extinguida.

El título otorga el derecho de uso y aprovechamiento del bien demanial concreto, pero no cesión del dpmt

El otorgamiento del título no afectará ni a la titularidad del demanio ni a las facultades demaniales. La Administración "conserva en todo momento las facultades de tutela y policía sobre el dominio público afectado",

El titular es **responsable de los daños y perjuicios** causados al dpmt y al dominio privado

LOS USOS PREEXISTENTES I

Disposiciones transitorias de la Ley de Costas

Titulares de terrenos declarados propiedad particular por **Sentencia Judicial firme** anterior a la Ley de Costas de 1988: concesión 30 + 30

Titulares de terrenos que **no hayan podido ser ocupados con el deslinde anterior** a la Ley de Costas de 1988, por estar amparados por el Registro de la propiedad: cncesión 30 años

En caso de **terrenos no deslindados o deslindados parcialmente**

Titulares registrales: Concesión 30 años

En caso de **deslinde completo** pero que haya que ampliar de acuerdo con la Ley de Costas de 1988: concesión 30 + 30

Pero siempre: respetando los **usos y aprovechamientos** existentes

Concesiones ampliables a 75 años (art. 2 Ley 2/13)

Art. 13 bis: los titulares de los terrenos que tras la revisión del deslinde se incorporen al dpmt: concesión 75 años, respetando usos y aprovechamientos existentes

LOS USOS PREEXISTENTES II

Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas de 1988, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas entonces vigente, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.

En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado anterior, si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.

Mientras la concesión esté vigente, sus titulares podrán realizar obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes

Nueva DA11 Bienes declarados de interés cultural

1

Concesiones preexistentes

Art. 2 Ley 2/2013,

Las concesiones para la ocupación del dominio público marítimo-terrestre existentes, que hayan sido otorgadas antes de la entrada en vigor de la presente Ley, podrán ser prorrogadas, a instancia de su titular, de acuerdo con lo dispuesto en el presente artículo.

La prórroga se aplicará igualmente a los titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento amparado por la DT1 de la Ley 22/1988, de Costas, previa solicitud de la correspondiente concesión.

Esta prórroga no será de aplicación a las concesiones que amparen ocupaciones y actividades en la zona de servicio de los puertos.

El concesionario podrá solicitar la prórroga de la concesión desde la entrada en vigor de la presente Ley, y en todo caso, antes de que se extinga el plazo para el que fue concedida.

El plazo de la prórroga se computará desde la fecha de la solicitud, con independencia del plazo que reste para la extinción de la concesión que se prorroga.

La duración de esta prórroga en ningún caso excederá de setenta y cinco años. En función de los usos, la resolución por la que se acuerde la prórroga podrá fijar un plazo de duración inferior, y prever, a su vez, prórrogas sucesivas dentro de aquel límite temporal.

REGIMEN DE UTILIZACION DE LAS PLAYAS

Régimen de utilización de las playas

- Las playas no serán de uso privado, sin perjuicio de lo establecido en la Ley de Costas sobre las reservas demaniales.
- Las instalaciones que en ellas se permitan, serán de **libre acceso público**, salvo que por razones de policía, de economía u otras de interés público, debidamente justificadas, se autoricen otras modalidades de uso.
- Quedarán prohibidos el estacionamiento y la circulación no autorizada de vehículos, así como los campamentos y acampadas.
Dichas prohibiciones se aplicarán a todo el dominio público marítimo-terrestre, salvo la de estacionamiento y circulación de vehículos, que afectará solamente a las playas.(RC)
- En las zonas de baño debidamente balizadas estará prohibida la navegación deportiva y de recreo, y la utilización de cualquier tipo de embarcación o medio flotante movido a vela o motor. El lanzamiento o varada de embarcaciones deberá hacerse a través de canales debidamente señalizados.
Si no está balizada la zona de baño, se entenderá que ésta ocupa una franja de mar contigua a la costa de una anchura de 200 m. en las playas y 50 m. en el resto de la costa.
Dentro de estas zonas no se podrá navegar a una velocidad superior a tres nudos, debiendo adoptarse las precauciones necesarias para evitar riesgos a la seguridad humana (RC)

Régimen de utilización de las playas

Las edificaciones de servicio de playa se ubicarán, preferentemente, fuera de ellas, con las dimensiones y distancias que reglamentariamente se determinen.

La ocupación de la playa por instalaciones de cualquier tipo, incluyendo las correspondientes a servicios de temporada, no podrán exceder, en conjunto, de la mitad de la superficie de aquélla en pleamar

Reglamentariamente se desarrollará el régimen de ocupación y uso de las playas atendiendo a su naturaleza.

Se dotará a los tramos naturales de las playas de un elevado nivel de protección que restrinja las ocupaciones,

Se regulará la ocupación y uso de los tramos urbanos de las playas de modo que se garantice una adecuada prestación de los servicios que sea compatible con el uso común.

En los tramos urbanos podrá autorizarse la celebración de aquellos eventos de interés general con repercusión turística

REGULACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE SERVICIO A LAS PLAYAS

- **Las edificaciones de servicio de playa se ubicarán, preferentemente, fuera de ella, con las dimensiones y distancias máx. siguientes:**
 - **Las instalaciones fijas tendrán una ocupación máxima de 150 m², de los cuales 100, como máximo, serán cerrados, y se situarán con una separación mínima de 200 m. de otras similares, tanto si éstas se ubican en el DPMT como si se encuentran en zona de servidumbre de protección.**
 - **Las instalaciones desmontables tendrán una ocupación máxima de 20 m² y se colocarán con una separación mínima de 100 m. de cualquier otra instalación fija o desmontable**
- **La ocupación de la playa por instalaciones de cualquier tipo, incluyendo las correspondientes a servicios de temporada, no podrá exceder, en conjunto, de la mitad de la superficie de aquélla en pleamar.**
- **Se dejará libre permanentemente una franja de seis metros, como mínimo, desde la orilla en pleamar.**

Competencias municipales

Artículo 115 LC

- **a) Informar los deslindes del dominio público marítimo-terrestre.**
- **b) Informar las solicitudes de reservas, adscripciones, autorizaciones y concesiones para la ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre.**
- **c) Explotar, en su caso, los servicios de temporada que puedan establecerse en las playas por cualquiera de las formas de gestión directa o indirecta previstas en la legislación de Régimen Local.**
- **d) Mantener las playas y lugares públicos de baño en las debidas condiciones de limpieza, higiene y salubridad, así como vigilar la observancia de las normas e instrucciones dictadas por la Administración del Estado sobre salvamento y seguridad de las vidas humanas**

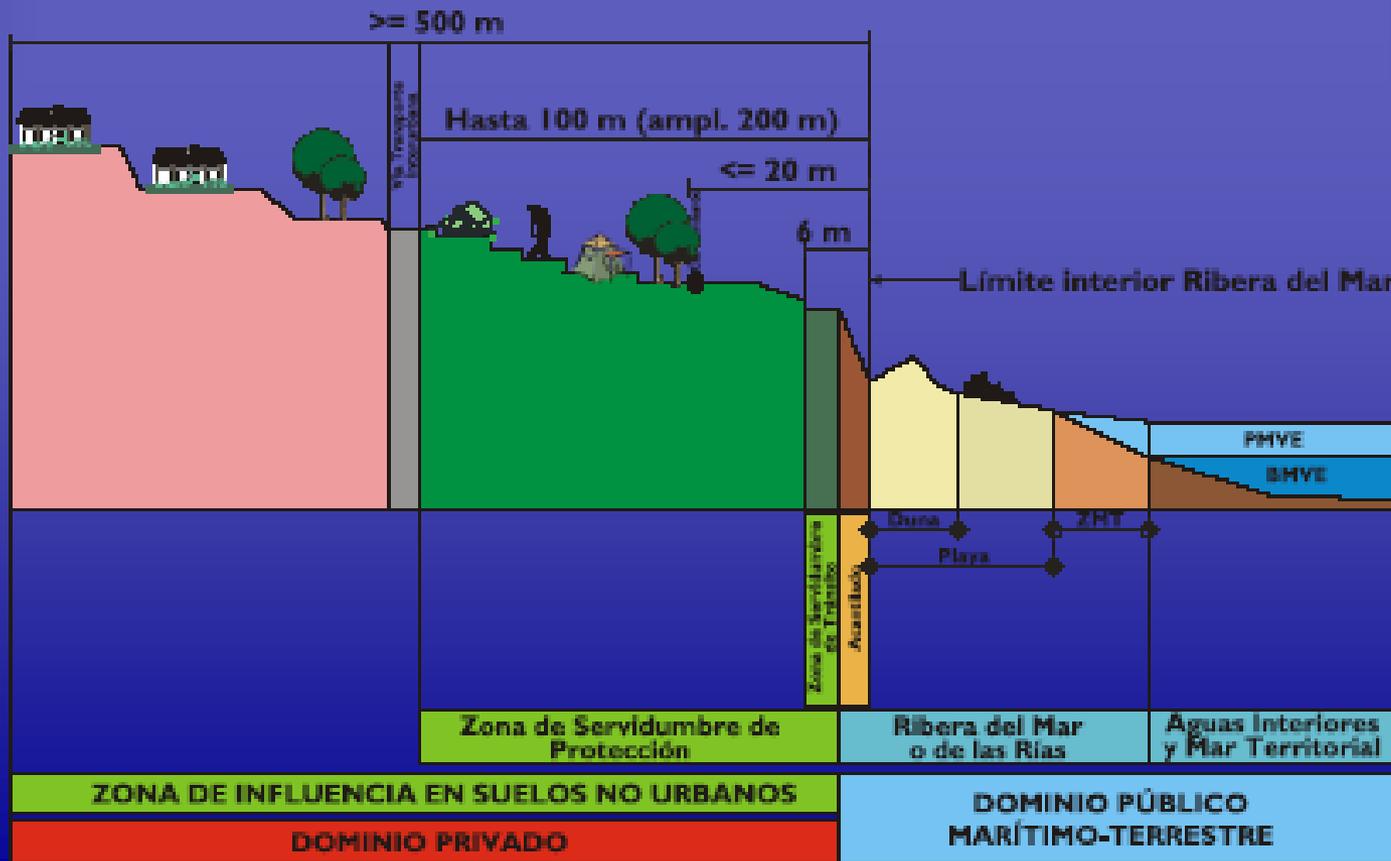
SERVICIOS DE TEMPORADA: EXPLOTACION MUNICIPAL PREFERENTE

- **Las autorizaciones para la explotación de servicios de temporada en las playas serán otorgadas a los Ayuntamientos que lo soliciten**
- **En caso de que los Ayuntamientos opten por explotar los servicios de temporada a través de terceros, aquéllos garantizarán que en los correspondientes procedimientos de otorgamiento se respeten los principios de publicidad, objetividad, imparcialidad, transparencia y concurrencia competitiva**
- **Se podrá otorgar la autorización a otras personas físicas o jurídica en los siguientes casos:**
 - **Cuando no se hubiera producido la solicitud del Ayuntamiento durante el plazo reglamentario.**
 - **Cuando dicha solicitud resultase legalmente inaceptable.**
 - **Cuando el Ayuntamiento hubiere incurrido en incumplimiento de las condiciones del título en la temporada anterior, desatendiendo el requerimiento expreso de dicho servicio.**



**LIMITACIONES AL DERECHO
DE PROPIEDAD:
LAS SERVIDUMBRES
LEGALES**

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE



Los terrenos colindantes con el dominio público marítimo-terrestre estarán sujetos a las limitaciones y servidumbres que se determinan en el presente título, prevaleciendo sobre la interposición de cualquier acción. Las servidumbres serán **imprescriptibles** en todo caso.

SERVIDUMBRES

DE **PROTECCION**

DE **TRANSITO**

DE **ACCESO** AL MAR

LA SERVIDUMBRE DE PROTECCION: ANCHURA

- Regla General: **100 metros** medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.
- Posible ampliación hasta un máximo de 200 metros por la Administración del Estado, de acuerdo con la de la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente.
- Excepción: 20 metros (DT3 Ley de Costas)

Los terrenos clasificados como **suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas**, estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de **veinte metros**.

SERVIDUMBRE DE PROTECCION: USOS PERMITIDOS

- Se podrán realizar, **sin necesidad de autorización**, cultivos y plantaciones
- Se podrán realizar **con autorización previa**:
 - las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre
 - las instalaciones deportivas descubiertas.
 - desmontes, terraplenes, tala de arboles, cerramientos en las condiciones que reglamentariamente se determinen

Usos prohibidos:

- a) Las edificaciones destinadas a **residencia o habitación**.
- b) La construcción o modificación de **vías de transporte** interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a 500 vehículos/día de media anual.
- c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- f) La **publicidad** a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales (Reglamentariamente se establecerán las condiciones en las que se podrá autorizar esa publicidad siempre que sea parte integrante o acompañe a instalaciones o actividades permitidas y no sea incompatible con la finalidad de la SP)

Excepcionalmente, y por razones de utilidad pública debidamente acreditadas, el Consejo de Ministros podrá autorizar las actividades e instalaciones a que se refieren las letras b) y d) . En la misma forma podrán ser autorizadas las edificaciones a que se refiere la letra a) y las instalaciones industriales que sean de **excepcional importancia y que, por razones económicas justificadas**, sea conveniente su ubicación en el litoral, siempre que en ambos casos se localicen en zonas de servidumbre correspondientes a tramos de costa que no constituyan playa ni zonas húmedas u otros ámbitos de especial protección.

EXCEPCIÓN A LA PROHIBICIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS:

- Cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación sólo podrán otorgarse autorizaciones de forma excepcional, previa aprobación del Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias u otro instrumento urbanístico específico, en los que se contenga una justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos indispensables para el citado otorgamiento:

- Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.
- Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite Interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.
- Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.
- Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.
- Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.
- Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 % de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.

- El propio planeamiento urbanístico habrá de proponer el acotamiento de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener mediante las actuaciones edificatorias para las que se solicite autorización.

- En los núcleos que han sido objeto de una declaración de conjunto histórico o de otro régimen análogo de especial protección serán de aplicación las medidas derivadas de dicho régimen con preferencia a las contenidas en esta Ley

SERVIDUMBRE DE PROTECCION: CONSERVACION DE OBRAS EXISTENTES

En las obras e instalaciones emplazadas en servidumbre de protección legalmente ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas, o que hayan sido legalizadas por interés público:

Podrán realizarse obras de **reparación, mejora consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes** y sin que el valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios

En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.

Requisitos de las obras permitidas

- a) Suponer una mejora en la **eficiencia energética**.
- b) **ahorro** efectivo en el **consumo de agua**.
- No podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente sin que los titulares de las concesiones acrediten haber presentado una **declaración responsable** : no aumento del volumen, altura ni superficie y que cumplen con los requisitos de eficiencia energética y ahorro de agua

SERVIDUMBRE DE TRANSITO

CONSERVACION DE OBRAS EXISTENTES

- actuaciones permitidas /prohibidas

Mismo régimen que la SP con una peculiaridad:

En las instalaciones preexistentes legales podrán realizar las obras reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios

No podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente sin que con carácter previo, la Administración del Estado emita un **informe favorable** en el que conste que la **servidumbre de tránsito queda garantizada.**



MUCHAS GRACIAS