

1) Descripción del dominio público marítimo terrestre.

En la Ley de Costas se determina el dominio público marítimo terrestre y su régimen de utilización, así como las limitaciones de la propiedad de los terrenos contiguos a la ribera del mar para garantizar la integridad y el uso público del DPMT y el desarrollo del régimen transitorio.

Se establecen tres franjas de terreno afectado:

El **dominio público marítimo-terrestre**: Se trata de un terreno de dominio público integrado por bienes que por definición constitucional gozan de un carácter inalienable, imprescriptible e inembargable. En esta franja no se permite ningún tipo de construcción nueva.

La **servidumbre de protección**: se extienden a lo largo de una franja de terreno de un mínimo de 100 metros desde la línea de costa, medida a partir de la línea de bajamar. Esta franja se encuentra bajo la protección del Estado y se considera de uso público, lo que implica que todas las personas tienen derecho a transitar y disfrutar de ella.

En esta zona existe propiedad privada, pero se limitan las instalaciones y obras permitidas. No implica la expropiación de los terrenos afectados, los propietarios afectados por la servidumbre pueden seguir utilizando sus propiedades, siempre y cuando se respeten las limitaciones establecidas por la Ley de Costas.

Artículo 23 Ley de costas.

1. La servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

2. La extensión de esta zona podrá ser ampliada por la Administración del Estado, de acuerdo con la de la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, hasta un máximo de otros 100 metros, cuando sea necesario para asegurar la efectividad de la servidumbre, en atención a las peculiaridades del tramo de costa de que se trate.

3. En las márgenes de los ríos hasta donde sean sensibles las mareas la extensión de esta zona podrá reducirse por la Administración del Estado, de acuerdo con la Comunidad Autónoma y 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.

La **zona de influencia**: esta franja comprende una anchura de 500 metros a partir de la ribera del mar, y donde deberá observarse que las edificaciones propuestas por el instrumento de planeamiento urbanístico evitan la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la densidad de edificación a desarrollar sea acorde con la del resto del municipio.

Artículo 30 Ley de Costas.

1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso de 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 apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

2. 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.

Por último, se describe también la **servidumbre de tránsito**: es una franja de 6 m de anchura medidos desde la línea interior de la ribera del mar que forma parte de la servidumbre de protección, si bien en la misma las limitaciones son más estrictas.

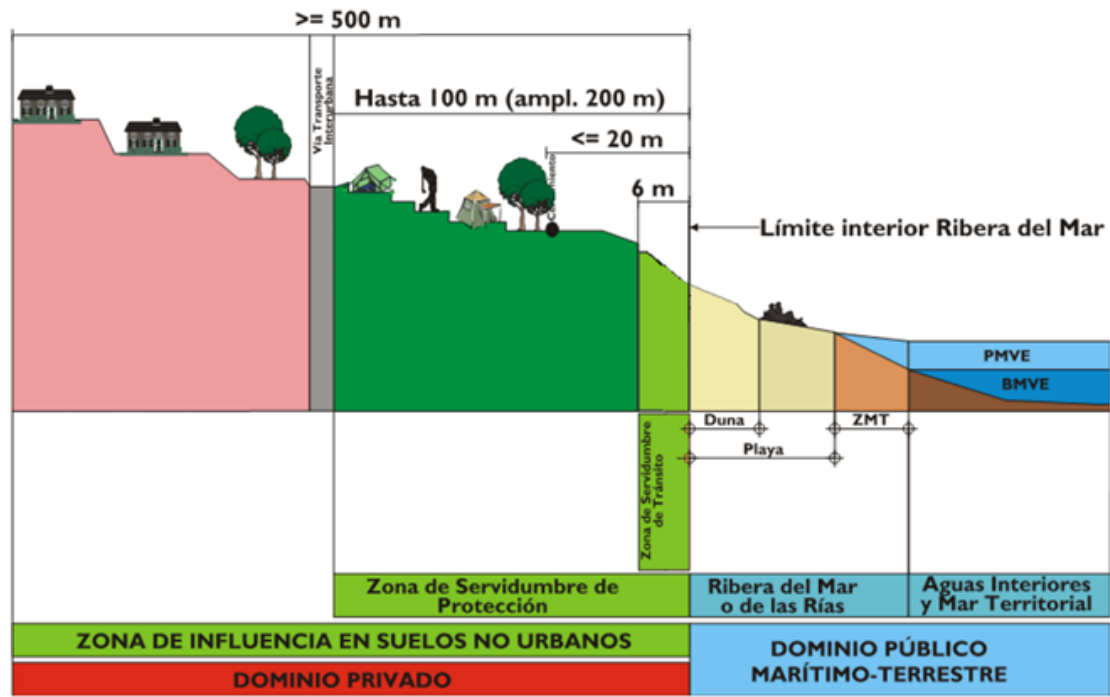
En esta zona no está autorizada la construcción de ninguna instalación, y deberá dejarse permanente expedita para el uso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento.

Artículo 27 Ley de Costas.

1. La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos.

2. En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros.

3. Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas, en la forma en que se señale por la Administración del Estado. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.



Limitaciones y servidumbres sobre los terrenos colindantes. **Fuente:** <https://www.miteco.gob.es/>

2) Restricciones.

Las restricciones reflejadas en la Ley de Costas pueden tener importantes consecuencias para aquellos que estén considerando comprar una propiedad o implantar una actividad en la costa.

Algunas de las más relevantes son:

Prohibición de construir en la zona de servidumbre de protección: la Ley de Costas prohíbe construir en la zona de servidumbre de protección. Esta prohibición se aplica a todos los tipos de construcciones, incluyendo viviendas, edificios comerciales y turísticos.

Artículo 25 Ley de Costas.

1. En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

- Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
- Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos naturales o no consolidados, entendiéndose por tales los lugares donde existen acumulaciones de materiales detríticos tipo arenas o gravas.
- El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

2. Con carácter ordinario, solo se permitirán en esta zona, 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 aquellos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

3. 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) del apartado 1 de este artículo. En la misma forma podrán ser autorizadas las edificaciones a que se refiere la letra a) y las instalaciones industriales en las que no concurran los requisitos del apartado 2, 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 servidumbres correspondientes a tramos de costa que no constituyan playa, ni zonas húmedas u otros ámbitos de especial protección. Las actuaciones que se autoricen conforme a lo previsto en este apartado deberán acomodarse al planeamiento urbanístico que se apruebe por las Administraciones competentes.

4. Reglamentariamente se establecerán las condiciones en las que se podrá autorizar la publicidad, a que se refiere la letra f) del apartado 1 de este artículo, siempre que sea parte integrante o acompañe a instalaciones o actividades permitidas y no sea incompatible con la finalidad de la servidumbre de protección.

Limitaciones en la realización de obras y actividades: la realización de obras y actividades en la zona de servidumbre de protección de costas está sujeta a una serie de limitaciones y restricciones. Por ejemplo, no se pueden realizar obras que alteren el estado natural de la playa o del litoral, ni se pueden realizar actividades que afecten a la integridad de la costa. Tampoco están permitidas obras que conlleven aumentos de tamaño, altura o superficie. Solo se permitirán obras de reparación, mejora, consolidación y modernización de las edificaciones existentes.

Obligación de permitir el acceso público a las playas: la Ley de Costas establece que todas las playas son de acceso público y que los propietarios de las viviendas en primera línea de playa deben permitir el acceso a la playa a través de su propiedad.