

## **Novedades introducidas en la legislación de costas?**

España destaca, entre otros muchos aspectos, por la belleza de sus costas y por su legislación de costas?. Por lo que, naturalmente, en estas zonas de alto atractivo turístico se congregan tanto numerosos establecimientos como viviendas. Si eres titular de algunos de estas propiedades costeras o pretendes serlo, es altamente recomendable que leas este artículo para estar al tanto de las novedades introducidas en este sector.

### **Novedades legislación de costas**

En este sentido, el recientemente aprobado Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el nuevo Reglamento General de Costas, que viene a sustituir al anterior Reglamento general para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (*vigente hasta el 12 de Octubre de 2014*), busca otorgar de mayor [seguridad jurídica](#) a los titulares de derechos en la costa, entre otros.

Merece la pena destacar las siguientes novedades de mayor relevancia:

- Se otorga una mayor seguridad jurídica a aquellas viviendas que se habían construido legalmente en la costa española, ya que podrán prorrogar sus concesiones.
- Se ordena la situación de aquellos establecimientos costeros, tales como los chiringuitos, estableciendo los plazos y condiciones de la concesión, a la vez que se les exige mayores cuidados de las playas.
- El nuevo marco reglamentario permite que los hoteles se adapten a los estándares ambientales de protección, lo que asegurarán su situación.
- Se especifica el régimen de ocupación y de uso de los diferentes tipos de playa (puesto que el Reglamento diferencia entre playas que se encuentran en tramos urbanos y playas que se encuentran en tramos naturales), estableciendo la máxima protección a los tramos naturales de las playas.
- Se permite el uso público de las playas por todos los ciudadanos, concretando los requisitos, límites y condiciones en los que se pueden crear eventos en los tramos urbanos de las mismas.
- Se establecen nuevos plazos para las concesiones, que se limitan a 75, 50 y 30 años, para usos destinados a actuaciones ambientales, para usos que por su naturaleza requieran la ocupación del dominio público o para usos que presten un servicio público o al público que no puedan ubicarse en los terrenos colindantes, respectivamente. Las concesiones se pueden prorrogar hasta 75 años y se pueden transmitir previa autorización administrativa. Las concesiones se pueden extinguir cuando las obras o estructuras tengan riesgo cierto de ser alcanzadas por el mar.
- Se prohíben nuevas edificaciones o construcciones en la costa y cualquier obra que suponga aumento del tamaño de las edificaciones existentes.
- Se articula como preceptivo el informe ambiental autonómico para autorizar la prórroga de

concesiones de actividades potencialmente contaminantes.

- Los proyectos que impliquen ocupación del dominio público deben acompañarse de una evaluación prospectiva sobre los posibles efectos del cambio climático.

En definitiva, son muchas las novedades introducidas por el Reglamento General de Costas, y las enumeradas anteriormente son solo algunas de ellas. Si desea conocer más al respecto o se encuentra en alguno de los supuestos anteriores y requiere asistencia jurídica, no dude en consultarnos.