

## I. DISPOSICIONES GENERALES

### MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO

**12932** *Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, por el que se modifica el Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.*

El dominio público marítimo-terrestre y, en particular, la ribera del mar, es especialmente sensible a la subida del nivel medio del mar vinculada al cambio climático. La exposición de la población y de los bienes a riesgos costeros se incrementa cada vez más y se prevé que esa tendencia continúe.

La franja costera, sometida a una extraordinaria presión humana y poseedora de importantes valores ambientales y paisajísticos, necesita protección. Representa para España un espacio de enorme valor y relevancia estratégica debido a sus esenciales funciones ambientales y de protección y control de la dinámica marina.

El calentamiento global ya es un hecho. En este siglo, el nivel medio del mar ascenderá más de medio metro y, de acuerdo con el conocimiento actual, se modificarán las pautas dinámicas de la presencia de borrascas, su frecuencia, intensidad y duración. Los efectos del cambio climático que se proyectan sobre la costa en nuestro país, de acuerdo con los escenarios climáticos futuros, producirán, entre otros cambios, un progresivo calentamiento del agua y una creciente subida del nivel del mar a medida que avance el siglo XXI.

El cambio climático está provocando una disminución del periodo de retorno de eventos extremos. Los eventos con periodos de retorno de 100 años pasarán en el 2100 a tener un periodo de retorno de 1 año. De hecho, apunta el Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático o *Intergovernmental Panel on Climate Change* (IPCC), en su informe de 2019 sobre océanos y criosfera: «Debido al aumento proyectado del nivel medio del mar a escala mundial, se prevé que los niveles del mar locales que históricamente se registraron una vez por siglo (fenómenos centenarios históricos) se transformarán en fenómenos, al menos, anuales en la mayoría de los lugares durante el siglo XXI. La altura de un fenómeno centenario histórico varía mucho y, según el nivel de exposición, ya puede provocar impactos graves. Es posible que los impactos sigan aumentando con una frecuencia mayor de dichos fenómenos.» Además, este Panel señala que los sistemas costeros experimentarán un aumento de los impactos adversos debidos a la inundación, tanto progresiva, como debida a eventos extremos, y a la erosión por subida del nivel del mar.

Por todo ello, se hace prioritario progresar en la integración de las medidas que permitan anticipar su adaptación desde la planificación y la gestión costera, necesarias para minimizar dichos impactos. Ese ha de ser el objetivo a perseguir por las normas que contengan el régimen jurídico del dominio público marítimo-terrestre.

La modificación de los artículos 3, 4, 27, 68, 69 y 74 obedecen a la necesidad de abordar la situación descrita anteriormente, teniendo en cuenta la amenaza que para el litoral representan los efectos del cambio climático, fundamentalmente la subida del nivel medio del mar y la reducción del periodo de retorno de eventos extremos.

Así, para garantizar la estabilidad de las playas y la defensa de la costa, no resulta necesaria la distinción entre determinados tipos de dunas, lo cual motiva la modificación del artículo 3.4 de este reglamento. La amenaza para la segunda mitad de este siglo es tan grave que todas las dunas pueden ser necesarias para garantizar la estabilidad de la playa y la defensa de la costa, a excepción únicamente de las que hubieran quedado aisladas «tierra dentro o colgadas sobre una costa rocosa» según se establece en la modificación del artículo 4.c.

Las dunas forman parte de la playa, son necesarias para su defensa y representan una reserva de arena para su regeneración natural. Además, son elementos del paisaje de enorme valor ecológico y poseen una importante riqueza de fauna y flora. Si los cordones dunares son ocupados, dejan de formar parte del sistema costero y la playa pierde una de sus fuentes de alimentación natural. Por otra parte, frente a eventos extremos, si la playa se ha ocupado, se elimina su capacidad de absorción de la energía del oleaje, dificultando su recuperación una vez superado el evento.

En este sentido, se modifican los artículos 68 y 69 en relación con las ocupaciones de los establecimientos expendedores de comidas y bebidas en playas, que deben ser de una sola planta y sin sótano, para minimizar el impacto sobre un sistema dinámico y frágil, así como para no comprometer la resiliencia de los bienes de dominio público frente al cambio climático y la erosión. También a esta motivación responde la eliminación, en el artículo 74, de la locución «en defecto de planeamiento» puesto que las normas generales para la ocupación de las playas son aplicables exista o no planeamiento.

La zona marítimo-terrestre, la más vulnerable a los efectos del cambio climático, se define en el artículo 3.1.a) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas: «La zona marítimo-terrestre o 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, de acuerdo con los criterios técnicos que se establezcan reglamentariamente, o cuando lo supere, el de la línea de pleamar máxima viva equinoccial».

El sistema de medición para la determinación de la zona marítimo-terrestre debe considerar las amenazas y los efectos que en el litoral provocará el cambio climático. De acuerdo con el sexto informe emitido por el IPCC, entre 1901 y 2018 la subida del nivel del mar en las zonas costeras ha sido de 0,20 m. Ese incremento creciente provocará más inundaciones en las zonas costeras y regresión del litoral. Por otra parte, los fenómenos costeros adversos podrán ocurrir cada año a finales de siglo, cuando antes tenían un período de retorno de 100 años. En esta situación, potencialmente generadora de graves daños a las estructuras que alcanza el mar, no parece razonable esperar a constatar 5 alcances en un periodo de 5 años, menos aun teniendo la certeza de que la situación empeorará. No se debe olvidar que el alcance del mar sobre una estructura rígida (paseos marítimos, edificaciones, carreteras, etc.) provoca reflexiones de energía que impiden el funcionamiento natural del playa (basculamiento y posterior recuperación) y, como consecuencia, se producen pérdidas de arena, deteriorando el litoral, aumentando la erosión y comprometiendo la seguridad de su utilización.

Las modificaciones citadas se ajustan a la vigente Ley 22/1988, de 28 de julio, y regulan de modo más eficaz espacios que son imprescindibles para la protección de la interfaz tierra-mar, en constante evolución. Estos cambios son acordes a la finalidad regulatoria de esta norma, por lo que a ellos se refiere, a saber, que el catálogo de bienes incluidos en el concepto de dominio público marítimo-terrestre estatal, sin desbordar la ley, incluya todos los espacios que merecen tal catalogación en coherencia con el hecho de constituir probablemente el sustrato físico más amenazado por los efectos del cambio climático de todo el territorio nacional.

Por otra parte, para que sea efectiva la protección del dominio público marítimo-terrestre es precisa la regulación de los terrenos adyacentes al mismo, motivo por el cual se modifican el artículo 59 y la disposición transitoria décima. Las limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre de titularidad estatal recogidas en la Ley de Costas se fundamentan, de acuerdo con el F.J. 3 de la STC 149/91, del artículo 149.1.23 CE, en la competencia estatal para dictar legislación básica sobre protección del medio ambiente. En este sentido, se modifica el artículo 59 para precisar lo que se considera pantallas arquitectónicas, de acuerdo con recientes sentencias de los Tribunales Superiores de Justicia de Andalucía, de 12 de enero de 2022, y Valencia, de 14 de febrero de 2022, y con la STS de 11 de octubre de 2003, que afirma: «Este precepto, de carácter básico y de aplicación directa cualesquiera que sean las determinaciones del planeamiento,

establece, por lo que aquí interesa, que en los lugares de paisaje abierto y natural, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo».

Además, en referencia a la servidumbre de protección, se modifica la disposición transitoria décima, eliminando el apartado que permitía que las normas urbanísticas pudieran autorizar cambios de uso aun cuando no se cumplieran las condiciones del artículo 25.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, puesto que se considera que esa excepción excedía lo regulado en la ley y mermaba la protección que esta servidumbre legal proporciona al dominio público.

De otra parte, no hay que olvidar que el Reglamento General de Costas ha de completar y desarrollar la vigente legislación de costas con pleno sometimiento a la misma, así como al resto de la normativa vigente, en especial, a la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, y todo ello de manera coherente con la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Así, la presente reforma del Reglamento General de Costas debe adaptarse a las sentencias del Tribunal Constitucional recaídas en resolución de los recursos formulados contra 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, en especial a la Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 233/2015 de 5 de noviembre, en la que se estima parcialmente el recurso de inconstitucionalidad interpuesto contra diversos preceptos de 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, y desarrollar las nuevas previsiones de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, cuyo artículo 20 y disposición derogatoria única acaban de ser expresamente declarados constitucionales por la Sentencia del Tribunal Constitucional 90/2022, de 30 de junio (desestimatorio del recurso de inconstitucionalidad números 1062-2022, interpuesto por la Xunta de Galicia contra el artículo 20 y disposición derogatoria única de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética).

La modificación de los artículos 131 y 135 atiende la necesidad de disponer de una regulación que module y objective la decisión sobre el otorgamiento de concesiones y prórrogas y su duración, en función de exigencias derivadas de la legislación vigente y de lo estipulado en convenios internacionales suscritos por España. Todo ello con el fin último de garantizar que el dominio público marítimo-terrestre sea debidamente protegido para el uso y disfrute públicos y asegurar su conservación y la protección de sus características naturales. Esta necesidad de establecer criterios objetivos fue igualmente reconocida por el Consejo de Estado en su dictamen número 705/2014 referido al entonces proyecto de Reglamento General de Costas. La resolución de otorgamiento o denegación de una concesión o de una prórroga no puede ser, por tanto, arbitraria y debe realizarse conforme a criterios objetivos contemplados en la normativa nacional e internacional. Esta ineludible referencia ya se contiene en la Ley 7/2021, de 20 de mayo, cuando aborda la consideración del cambio climático en la planificación y gestión del dominio público marítimo-terrestre.

El 24 de julio de 2017, se aprobó la Estrategia de Adaptación al Cambio Climático de la Costa Española, en aplicación de la disposición adicional octava de 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. Dentro de las medidas que contempla la Estrategia, se encomienda al Ministerio competente el cumplimiento de la número 23: «considerará dentro de sus opciones de adaptación la relocalización de actividades, infraestructuras y edificios en el dominio público marítimo-terrestre» y de la número 24: «desarrollará los instrumentos necesarios para implementar el efecto del cambio climático en la gestión de concesiones en el DPMT».

La modificación del artículo 135 también atiende a la necesidad de clarificar que, de acuerdo con lo regulado en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y lo expresamente recogido en reiterada jurisprudencia, las concesiones y sus prórrogas no pueden

amparar usos prohibidos en espacios de dominio público marítimo-terrestre, lo que debe quedar claramente regulado en este reglamento y de esta forma responder a los principios constitucionales de legalidad, de jerarquía normativa y de seguridad jurídica. Así, la STC 233/2015, al evaluar desde la perspectiva de su adecuación al orden constitucional el artículo 2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, lo mantuvo vigente en sus términos, si bien ofreció una regla para su correcta interpretación consistente en señalar que en el trámite de las prórrogas extraordinarias que puede otorgar la Administración (carácter potestativo) para prolongar la vigencia de las concesiones previas a la entrada en vigor de aquella ha de tenerse en cuenta la naturaleza de la actividad amparada por cada concesión y constatar que la naturaleza de esta exija desarrollarse en espacios calificados de dominio público estatal (artículo 32 de la Ley 22/1988, de 28 de julio), así como que ello en ningún caso menoscaba las competencias de las comunidades autónomas:

«la prórroga recogida en la nueva regulación: (i) solo puede afectar a las actividades o instalaciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación (art. 32.1 LC); (ii) llegado el momento de la extinción de la concesión, es la Administración la que decide sobre el levantamiento o mantenimiento de las obras e instalaciones, pudiendo dar continuidad a su explotación o utilización (art. 72.1 y 3); (iii) las exigencias medioambientales no solo quedan cubiertas por el informe autonómico exigido por este precepto, pues, de acuerdo con las competencias asumidas por las Comunidades Autónomas para el desarrollo legislativo y ejecución en materia de medio ambiente, les corresponde el otorgamiento de la autorización ambiental integrada y su revisión, según dispone la citada Ley 16/2002; y (iv) en último término, la concesión demanial está configurada como un «título de ocupación del dominio público, no como medida de intervención en garantía de leyes sectoriales que recaigan sobre la actividad», lo que impide que «la Administración del Estado pueda ejercer su facultad de concesión demanial para interferir o perturbar el ejercicio de las potestades de las Comunidades Autónomas en aquellos ámbitos materiales sobre los que ostentan competencias de ejecución, de acuerdo con los parámetros que expuso la STC 77/1984» [STC 149/1991, FJ 4 G) a), con cita del art. 65 LC].»

Las modificaciones de los artículos 135 y 172 y de las disposiciones transitorias decimocuarta y decimosexta, en relación con el plazo concesional, son imprescindibles para adaptar este Reglamento a las previsiones del artículo 20 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, declarado constitucional por la STC 90/2022, de 30 de junio. En efecto, el dominio público marítimo-terrestre no es solo un patrimonio colectivo, ambientalmente frágil y valioso, sino que también constituye una de las porciones de nuestro territorio más expuestas a los efectos del cambio climático. Por ello, este real decreto establece de modo inequívoco que el plazo máximo de duración de las concesiones sobre el dominio público marítimo-terrestre es de 75 años, y que ese plazo máximo incluye tanto el inicial como todas sus posibles prórrogas, entendiéndose por tanto derogado el artículo 2.3 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, en tanto ese apartado del artículo segundo, se opone al artículo 20.4 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, en aplicación de la disposición derogatoria de esta última. En efecto, la duración máxima de las prórrogas concesionales ha de calcularse en coherencia con el plazo máximo de duración que pueden tener las concesiones, ya sea por duración total del título concesional, ya sea por la duración inicial del título concesional más todas sus posibles prórrogas. Todo ello sin perjuicio de que los titulares puedan solicitar un nuevo título concesional.

En ese sentido se pronuncia la STC 90/2022, de 30 de junio: «En definitiva, los preceptos impugnados por quebrantar el principio de seguridad jurídica (art. 9.3 CE), no han dado lugar a una oscuridad o insuficiencia hermenéutica, sino que –al contrario– pueden ser objeto de interpretación meridiana por los operadores jurídicos, administraciones y tribunales, no obstante la heterogeneidad de situaciones y títulos de concesión, partiendo, primero, de que la prórroga extraordinaria introducida en el art. 2 LPUSL tenderá a extinguirse en el tiempo (a fin de evitar la perpetuación en la ocupación

del dominio público marítimo terrestre), pero respetando los derechos constituidos antes de la entrada en vigor de la LCCTE. Segundo, que el plazo máximo de ocupación del dominio público-marítimo se acota a setenta y cinco años, no extensibles v (no caben ya las prórrogas sucesivas mencionadas en el art. 2.3 LPUSL). Y tercero, que cualquier concesión posterior a la entrada en vigor de la LCCTE (el 21 de mayo de 2021) que no se ajuste a lo previsto en la misma es nula (incluidas las solicitadas y todavía no otorgadas).»

No puede ignorarse que la voluntad del legislador a raíz de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, fue la de aunar y limitar los plazos de duración de los títulos de ocupación de cualquier dominio público de manera armónica, permitiendo que la legislación sectorial pueda establecer otros distintos pero nunca de duración superior.

La supresión de los artículos 174 a 177, así como la modificación de los artículos 135 y 172.3 en cuanto al procedimiento relativo al otorgamiento de las prórrogas extraordinarias son necesarias para adaptar el Reglamento General de Costas a lo establecido en el artículo 20.3 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, recientemente declarado constitucional por la STC 90/2022, de 30 de junio. Este artículo 20.3 establece:

«Con el fin de garantizar una adecuada adaptación de la costa a los efectos del cambio climático, la gestión de los títulos de ocupación del dominio público marítimo-terrestre y sus prórrogas se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en el título III de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 13 ter de dicha ley.

A estos efectos, también se estará a lo previsto en otra normativa aplicable, así como en convenios internacionales que contengan regulación relativa a la costa y al mar y a la conservación y uso sostenible del dominio público marítimo-terrestre, teniéndose en cuenta factores como el estado y evolución de los ecosistemas, las condiciones hidromorfológicas, climáticas y de dinámica costera; así como la presión acumulada de los diferentes usos que soporta cada tramo de costa.»

Además de lo anterior, se aborda una serie de modificaciones puntuales que también obedecen al citado principio de legalidad y a la necesaria adecuación del Reglamento a la Ley 22/1988, de 28 de julio, con el fin de corregir ciertas disfuncionalidades e incoherencias detectadas en el Reglamento General de Costas de 2014. Por último, se procede a la corrección de una serie de erratas detectadas en el Reglamento, así como a modificaciones de carácter estrictamente técnico.

En concreto, en el artículo 6 se elimina la cita a una disposición de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, anulada por Sentencia del TC 233/2015, de 5 de noviembre. Se introduce la mención a la necesidad de preservación de la biodiversidad asociada al dominio público marítimo-terrestre en los artículos 2 y 60. En el artículo 46 se mejora la redacción dada a la letra b). En el artículo 107 se prevé ampliación del plazo para emitir el informe de adscripción del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. En el artículo 112 se modifica un error en la numeración de los apartados. Se precisa, en el artículo 132.1, que el uso privativo se podrá ejercer por el concesionario en los términos que establezca el título concesional. Se aclaran algunos aspectos del régimen jurídico de las transmisiones *inter vivos* y *mortis causa* de concesiones (artículos 142 y 143). Se adecúan a los términos de la Ley de costas y de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, la regulación del canon de ocupación del dominio público marítimo-terrestre (artículos 178, 181 y 183). Se introduce una nueva disposición adicional undécima, para que las referencias del Reglamento al antiguo Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medioambiente se entiendan hechas al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Se suprime el texto que contenía la disposición transitoria quinta del Reglamento General de Costas de 2014, que desarrollaba reglamentariamente el apartado 5 de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, introducido por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, en el apartado 39 de su artículo 1, que fue declarado inconstitucional y nulo por

el Tribunal Constitucional (STC 233/2015, de 5 de noviembre), y se sustituye por la regulación del plazo para la aportación de documentación acreditativa de la condición de titular de los terrenos en la tramitación del expediente de concesión transitoria. Se precisa, en la disposición adicional quinta, que para poder desafectar terrenos al interior de los paseos marítimos, éstos han debido perder las características de ribera del mar, conforme al artículo 3.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio. Por último, se añade «sin perjuicio de la delimitación definitiva de los bienes de dominio público marítimo-terrestre que resulte de la tramitación y resolución del correspondiente procedimiento de deslinde» al final del apartado 3 de la disposición transitoria vigésima, para garantizar que no se prejuzga el resultado del deslinde con una línea de deslinde probable.

En la elaboración de este real decreto se han observado los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Asimismo, se respetan los principios de necesidad y eficacia puesto que un real decreto resulta el único medio para la necesaria remoción y modificación de los artículos y apartados del Reglamento General de Costas, por las razones expuestas. Respecto al principio de proporcionalidad, esta modificación contiene la regulación imprescindible y necesaria para cumplir los objetivos descritos, sin incurrir en arbitrariedad, atendiendo al interés general y sin afectar de manera innecesaria a los intereses particulares. En este sentido, la Ley 22/1988, de 28 de julio, y el Reglamento General de Costas, regulan de modo completo e inequívoco las consecuencias de cualquier eventual revisión de un deslinde que pudiera resultar necesaria, sin menoscabo de los derechos de los particulares, y sus regímenes transitorios establecen mecanismos de compensación para las situaciones jurídicas que se pudieran ver afectadas, a las que son plenamente aplicables. En aras de la necesaria observancia del principio de seguridad jurídica, esta modificación reglamentaria adecúa el Reglamento General de Costas y garantiza su coherencia con la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética y la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, así como con las sentencias del Tribunal Constitucional que se han citado. Asimismo, la norma cumple con los principios de eficiencia, en tanto asegura la máxima eficacia en la consecución de sus objetivos con los menores costes posibles en su aplicación, y de transparencia al haberse garantizado una amplia participación del público en su elaboración y tramitación. Las modificaciones que recoge este real decreto, en definitiva, garantizan la plena adecuación del Reglamento General de Costas a la legislación vigente y mejoran su regulación.

Durante su tramitación, este real decreto se ha sometido al trámite de audiencia e información pública del artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, que da cumplimiento, asimismo, a lo establecido en la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente. Se ha sometido a deliberación del Consejo Asesor del Medio Ambiente y se ha emitido informe por el Ministerio de Política Territorial, en virtud de lo previsto en el artículo 26.5.6.º de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre.

Estas modificaciones del Reglamento General de Costas se dictan al amparo de lo establecido en los artículos 149.1.18.<sup>a</sup>, 149.1.1.<sup>a</sup> y 23.<sup>a</sup> de la Constitución Española.

En su virtud, a propuesta de la Ministra para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, con la aprobación previa de la Ministra de Hacienda y Función Pública, de acuerdo con el Consejo de Estado, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 1 de agosto de 2022,

DISPONGO:

**Artículo único.** *Modificación del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.*

El Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 26 de octubre, se modifica en los siguientes términos:

Uno. El apartado c) del artículo 2 queda redactado como sigue:

«c) Regular la utilización racional de estos bienes en términos acordes con su naturaleza, su biodiversidad, sus fines y con el respeto al paisaje, al medio ambiente y al patrimonio histórico.»

Dos. El apartado 4 del artículo 3 queda redactado como sigue:

«4. A los efectos de esta norma se entiende por:

a) Albufera: cuerpos de aguas costeras que quedan físicamente separados del océano, en mayor o menor extensión por una franja de tierra.

b) Berma: parte casi horizontal de la playa, interior al escarpe o talud de fuerte pendiente causada por el oleaje.

c) Dunas: depósitos sedimentarios constituidos por montículos de arena, tengan o no vegetación, que se alimenten de la arena transportada por la acción del mar, del viento marino o por otras causas.

d) Escarpe: escalón vertical en la playa formado por la erosión de la berma.

e) Estero: caños en una marisma.

f) Marisma: terreno muy llano y bajo que se inunda periódicamente como consecuencia del flujo y reflujo de las mareas o de la filtración del agua del mar.

g) Marjal: terreno bajo cubierto por un manto de agua que da soporte a abundante vegetación.»

Tres. El artículo 4 queda redactado como sigue:

«Artículo 4. *Criterios técnicos para la determinación de la zona marítimo-terrestre y de la playa.*

En la determinación de la zona marítimo-terrestre y de la playa, con arreglo a las definiciones contenidas en el artículo anterior, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Para fijar el límite hasta donde alcanzan las olas en los mayores temporales conocidos, se considerarán las variaciones del nivel del mar debidas a las mareas y el oleaje desde que existan registros de boyas o satélites, o datos oceanográficos o meteorológicos. Para calcular el alcance de un temporal se utilizarán las máximas olas registradas o calculadas con esos datos.

b) Las variaciones del nivel del mar debidas a las mareas incluirán los efectos de las astronómicas y de las meteorológicas. No se tendrán en cuenta las ondas de mayor periodo de origen sísmico o de resonancia cuya presentación no se produzca de forma secuencial.

c) Se incluirán en la delimitación de la playa todas las dunas que estén en desarrollo, desplazamiento o evolución debido a la acción del mar o del viento marino. Asimismo, se incluirán, hasta el límite que resulte necesario para garantizar la estabilidad de la playa y la defensa de la costa, las dunas fijadas por vegetación que no estén en desarrollo, desplazamiento o evolución. Se entiende que no son necesarias para garantizar la estabilidad de la playa y la defensa de la costa las dunas que han quedado aisladas tierra adentro o colgadas sobre una

costa rocosa, sin vinculación actual ni futura con la playa, teniendo en cuenta la evolución de la línea de costa y los efectos del cambio climático.»

Cuatro. El apartado 2 del artículo 6 queda redactado como sigue:

«2. Los terrenos no comprendidos en el artículo 9 de este reglamento, naturalmente inundables, cuya inundación por efecto de las mareas o del oleaje haya sido impedida por medios artificiales, tales como muros, terraplenes, compuertas u otros sistemas semejantes, forman parte del dominio público marítimo-terrestre, conforme a lo establecido en los artículos 3.1 a) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y de este reglamento.»

Cinco. El apartado 2 del artículo 20 queda redactado como sigue:

«2. El acuerdo de incoación del expediente de deslinde implicará la suspensión del otorgamiento de concesiones y autorizaciones en el dominio público marítimo-terrestre y en su zona de servidumbre de protección, a cuyo efecto deberá publicarse acompañada de plano en que se delimite provisionalmente la superficie estimada de aquél y de ésta. Asimismo, en aplicación de lo establecido en el artículo 56.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se podrá acordar la adopción de las medidas provisionales que se estimen oportunas para asegurar la eficacia de la resolución del procedimiento de deslinde.

Esta suspensión no se aplicará al otorgamiento de concesiones y autorizaciones para la ocupación de bienes que tengan el carácter indubitado de dominio público marítimo-terrestre.

La resolución del expediente de deslinde llevará implícito el levantamiento de la suspensión y de las medidas provisionales adoptadas.»

Seis. Los apartados 1 y 2 del artículo 27 quedan redactados como sigue:

«1. Los deslindes se revisarán cuando se altere la configuración del dominio público marítimo-terrestre de acuerdo con lo expuesto en los apartados a) y b) siguientes. La incoación del expediente de deslinde tendrá los efectos previstos en el artículo 12 de la Ley 22/1988, de 28 de julio. La revisión del deslinde se tramitará de conformidad con lo previsto en esta sección.

a) En los supuestos de incorporación de terrenos previstos en los apartados 7 y 8 del artículo 5 de este reglamento y en los de desafectación recogidos en el artículo 38 de este reglamento, no será necesario tramitar un nuevo deslinde, sino que será suficiente con rectificar el deslinde existente con información pública y solicitud de informes a las entidades locales y la comunidad autónoma, de forma que se adapte la línea definitoria del dominio público marítimo-terrestre al resultado de tales incorporaciones o desafectaciones.

b) En el caso de que se constate, mediante datos oceanográficos, meteorológicos, geomorfológicos, cartográficos, sedimentarios o de otra índole, la existencia de bienes con las características de dominio público marítimo-terrestre, conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y concordantes de este reglamento, tierra adentro del deslinde aprobado, a causa del avance del mar o de las arenas, se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 19 y siguientes de este reglamento.

2. Los titulares de los terrenos que tras la revisión del deslinde se incorporen al dominio público marítimo-terrestre pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento, a cuyo efecto la Administración otorgará de oficio la concesión, salvo renuncia expresa del interesado.

La concesión se otorgará por setenta y cinco años contados a partir de la fecha de aprobación del deslinde, respetando los usos y aprovechamientos



existentes, sin obligación de abonar canon, entendiéndose por usos y aprovechamientos existentes los que a la fecha de aprobación del deslinde se estuvieran llevando a cabo y fueran conformes a la legalidad vigente.

La orden ministerial por la que se apruebe la revisión del deslinde, en la que se incluirá la relación de los inmuebles afectados y sus referencias catastrales, se notificará a los interesados que hayan comparecido en el expediente, así como a la comunidad autónoma, al ayuntamiento, a la Dirección General del Catastro, para la incorporación de la alteración sobre la titularidad de los inmuebles correspondientes, y al Registro de la Propiedad.»

Siete. El párrafo b) del artículo 46 queda redactado como sigue:

«b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas cuyo trazado discorra longitudinalmente a lo largo de la zona de servidumbre de protección y las de intensidad de tráfico superior a 500 vehículos/día de media anual en el caso de carreteras, así como de sus áreas de servicio, quedando exceptuadas de dicha prohibición aquellas vías de transporte interurbanas cuya incidencia sea transversal, accidental o puntual.»

Ocho. El párrafo b) del artículo 59.1 queda redactado como sigue:

«b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable sectorizado, delimitado o equivalente, de acuerdo con la normativa autonómica, en el término municipal respectivo. Se entenderá por densidad de edificación a efectos de este reglamento la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.

Adicionalmente, en cualquier clase de suelo, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, 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.»

Nueve. Se añade un nuevo apartado al artículo 60 con el siguiente texto:

«4. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se llevará a cabo sin comprometer la conservación de su biodiversidad y evitando en la medida de lo posible las molestias a la fauna silvestre y la destrucción de la flora autóctona. La iluminación, en caso de ser necesaria, se limitará al mínimo imprescindible.»

Diez. El párrafo b) del apartado 1 del artículo 68 queda redactado como sigue:

«b) La ocupación de los establecimientos expendedores de comidas y bebidas no excederá de 70 metros cuadrados en una sola planta y sin sótano, de los cuales, 20, como máximo, podrán destinarse a instalación cerrada. Estas instalaciones serán de temporada y desmontables en todos sus elementos.

La distancia entre estos establecimientos no podrá ser inferior a 300 metros.»

Once. El apartado 2 del artículo 69 queda redactado como sigue:

«2. Además de las ocupaciones previstas para los tramos naturales de las playas, los tramos urbanos de las mismas podrán disponer de instalaciones destinadas a establecimientos expendedores de comidas y bebidas, con una ocupación máxima, salvo casos excepcionales debidamente justificados, de 200 metros cuadrados en una sola planta y sin sótano, de los cuales 150 metros cuadrados podrán ser de edificación cerrada y el resto terraza cerrada mediante elementos desmontables que garanticen la permeabilidad de vistas. A esta

superficie se podrá añadir otros 70 metros cuadrados de ocupación abierta y desmontable más una zona de aseo, que no podrá superar los 30 metros cuadrados, siempre que ésta sea de uso público y gratuito.

La distancia entre estos establecimientos no podrá ser inferior a 150 metros.»

Doce. El primer párrafo del artículo 74 queda redactado como sigue:

«La ocupación de la playa por instalaciones de cualquier tipo, incluso las correspondientes a servicios de temporada, deberá observar, además de lo indicado en los artículos anteriores, las siguientes determinaciones:»

Trece. El artículo 107 queda redactado como sigue:

«Artículo 107. *Procedimiento de adscripción.*

La adscripción se formalizará mediante el siguiente procedimiento:

a) A los efectos del obtener el informe al que se refiere el apartado 1 del artículo 106, la comunidad autónoma interesada remitirá el proyecto al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico con anterioridad a su aprobación definitiva.

El informe deberá emitirse en el plazo de seis meses contados a partir del momento en que el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico disponga de la documentación necesaria. Transcurrido dicho plazo sin haberse evacuado, éste se entenderá favorable.

b) Aprobado definitivamente el proyecto por la comunidad autónoma, ésta notificará al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico dicha resolución, tras lo que se suscribirá acta y plano de adscripción por representantes de ambas Administraciones.

c) Las obras no podrán iniciarse hasta que no se haya formalizado la adscripción mediante dichos acta y plano.»

Catorce. El apartado 4 del artículo 112 pasa a ser el apartado 3 del mismo artículo.

Quince. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 131 que queda redactado como sigue:

«4. En el otorgamiento de concesiones se estará a lo previsto en el artículo 135.»

Dieciséis. El apartado 1 del artículo 132 queda redactado como sigue:

«1. El concesionario tendrá derecho al uso privativo de los bienes objeto de concesión, de acuerdo con las condiciones que se establezcan en las cláusulas del título. En todo caso y de acuerdo con lo que se dispone en los apartados siguientes, se garantizará en estos terrenos el libre acceso y tránsito de las autoridades y funcionarios competentes cuando fuera necesario por razones de defensa nacional, salvamento, seguridad marítima, represión del contrabando, para el ejercicio de las funciones de policía de dominio público marítimo-terrestre y para el cumplimiento de las demás funciones que tengan atribuidas.

En caso de accidente en el mar, o cuando por razones de seguridad en el tráfico marítimo sea necesario para la salvaguardia de las personas y las embarcaciones, se podrán depositar en los terrenos objeto de concesión, las embarcaciones y sus pertrechos.»

Diecisiete. El artículo 135 queda redactado como sigue:

«Artículo 135. *Otorgamiento y duración de la concesión y sus posibles prórrogas.*

1. Las concesiones se otorgarán sin perjuicio de tercero y dejando a salvo los derechos preexistentes.

2. Para el otorgamiento de concesiones y sus prórrogas, la Administración tendrá en cuenta la adecuación al medio de la actividad o instalación, el grado de interés que represente para el dominio público marítimo-terrestre o sus usuarios, el estado y evolución de los ecosistemas, el grado de afección a la biodiversidad y, en particular, a las especies amenazadas, las condiciones hidromorfológicas, climáticas y de dinámica costera, la presión acumulada de los diferentes usos que soporta cada tramo de costa, así como otras razones de interés público debidamente motivadas.

3. El plazo de duración será el que se determine en el título correspondiente y en ningún caso este plazo, incluidas todas sus posibles prórrogas, podrá exceder de setenta y cinco años computados desde el otorgamiento del título, sin perjuicio de que se pueda solicitar una nueva concesión.

En función del tipo de uso, el plazo máximo de duración de las concesiones, incluidas todas sus posibles prórrogas, no podrá exceder de 75 años para proyectos de restauración y conservación de ecosistemas marinos o costeros, obras encaminadas a garantizar el uso público y la integridad del dominio público marítimo-terrestre y cultivos marinos, 50 años para instalaciones de servicio público que, por su naturaleza, requieran la ubicación del dominio público y 30 años para el resto de actividades e instalaciones.

4. El título otorgado podrá fijar un plazo de duración inferior a los establecidos en el apartado anterior y prever, a su vez, prórrogas de igual o inferior duración al plazo inicial concedido, sin exceder el límite temporal máximo establecido para cada tipo de uso.

Para determinar la duración de cada concesión y sus posibles prórrogas, se tendrá en cuenta la naturaleza de la actividad objeto de la solicitud y las características del tramo de costa donde se pretenda ubicar, evaluando los siguientes criterios:

- a) Posibles impactos sobre las especies y ecosistemas marinos y costeros
- b) Efectos sobre la erosión costera
- c) Dinámica costera del tramo de costa
- d) Efectos previsibles del cambio climático en el tramo de costa
- e) Impacto acumulativo de las ocupaciones en el tramo de costa
- f) Integración de la actividad o instalación en el paisaje
- g) Ubicación en ribera del mar o fuera de ésta
- h) Aportación a la conservación del dominio público marítimo-terrestre
- i) Volumen de la inversión a amortizar

5. Los plazos de las concesiones se adecuarán, en todo caso, a los objetivos definidos en los planes de ordenación de los recursos naturales y en cualquier otro instrumento de ordenación del litoral que sean aplicables, siempre sin exceder los plazos máximos previstos en este artículo. No se podrán otorgar ni prorrogar concesiones si su objeto es contrario a dichos planes e instrumentos.

Asimismo, los plazos de las concesiones se adecuarán a la planificación de los bienes culturales protegidos e incluidos en el Registro General de Bienes de Interés Cultural y del Inventario General de Bienes Muebles, en adelante, "bienes culturales protegidos", definida en el correspondiente plan o declaración del bien, siempre que no se excedan los plazos máximos previstos en este artículo.

6. Cuando, en aplicación de lo previsto en cualquier otra norma española o europea, así como en convenios internacionales que contengan regulación relativa

a la costa y al mar y a la conservación y uso sostenible del dominio público marítimo-terrestre, se deban establecer medidas para prevenir la degradación de los ecosistemas costeros y marinos, los plazos de las concesiones se adecuarán a estas circunstancias.

7. No se podrán otorgar concesiones ni prórrogas de las mismas cuando las obras o instalaciones, no siendo obras marítimas ni cultivos marinos, soporten un riesgo cierto de ser alcanzadas por el mar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 78.1.m) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, o contravengan el artículo 32 de la citada Ley.»

Dieciocho. El primer inciso del párrafo a) del apartado 1 del artículo 142 queda redactado como sigue:

«a) El cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, para lo que el solicitante deberá aportar: la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos establecidos para ser titular de concesiones, conforme a lo establecido en el artículo 65 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y en el artículo 134 de este reglamento y la declaración del cumplimiento de las condiciones establecidas en el título concesional. Por su parte, el transmitente deberá aportar la documentación en la que conste el tracto sucesivo en la titularidad de la concesión hasta el momento de su transmisión.»

Diecinueve. El artículo 172 queda redactado como sigue:

«Artículo 172. *Prórroga extraordinaria de las concesiones para la ocupación del dominio público marítimo-terrestre existentes otorgadas antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.*

1. Las concesiones para la ocupación del dominio público marítimo-terrestre existentes, que hayan sido otorgadas antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, podrán ser prorrogadas, a instancia de su titular, de acuerdo con lo dispuesto en el presente artículo, sin que sea posible superar, para aquellas que se prorroguen con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, el plazo máximo de 75 años computados desde el otorgamiento del título original. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que se dicten tras la entrada en vigor de la citada ley en incumplimiento de lo previsto en el apartado 4 del artículo veinte de la misma.

La prórroga se podrá otorgar igualmente a los titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento amparado por la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, previa solicitud de la correspondiente concesión, con el límite temporal de 75 años a contar desde el inicio de este derecho.

Esta prórroga no será de aplicación a las concesiones que amparen ocupaciones y actividades en la zona de servicio de los puertos ni podrá amparar actividades o instalaciones que contravengan lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

2. El concesionario podrá solicitar la prórroga de la concesión desde la entrada en vigor de la Ley 2/2013, de 29 de mayo y, en todo caso, antes de que se extinga el plazo para el que fue inicialmente concedida.

El plazo de la prórroga se computará desde la fecha de su solicitud, con independencia del plazo que reste para la extinción de la concesión que se prorroga, y no excederá de 75 años computados desde el otorgamiento inicial de la concesión.

3. Las solicitudes de prórroga contempladas en el presente artículo se resolverán aplicando lo establecido en el artículo 135 y de acuerdo con el procedimiento establecido en la sección 2.<sup>a</sup> del capítulo VI del título III de este

Reglamento, siempre que no se aprecien causas de caducidad del título cuya prórroga se solicita, en cuyo caso procederá su denegación, o se esté tramitando un procedimiento de caducidad de dicho título, en cuyo caso el procedimiento de prórroga se dejará en suspenso.

4. Las concesiones así prorrogadas se regirán en todo lo demás por lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, y este reglamento.»

Veinte. Se suprime el artículo 174.

Veintiuno. Se suprime el artículo 175.

Veintidós. Se suprime el artículo 176.

Veintitrés. Se suprime el artículo 177.

Veinticuatro. El artículo 178 queda redactado como sigue:

«Artículo 178. *Canon de las concesiones prorrogadas.*

Las prórrogas de las concesiones reguladas en este título estarán sujetas al pago del canon calculado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y la normativa que lo desarrolle.»

Veinticinco. El artículo 181 queda redactado como sigue:

«Artículo 181. *Canon de ocupación o aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre.*

1. Toda ocupación o aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre en virtud de una concesión o autorización, cualquiera que fuere la Administración otorgante, devengará el correspondiente canon a favor de la Administración General del Estado, sin perjuicio de los que sean exigibles por aquélla. El canon seguirá devengándose tras el vencimiento del título, en tanto se tramita prórroga o nuevo título de ocupación o se procede al levantamiento de las instalaciones.

2. Están obligados al pago del canon, en la cuantía y condiciones que se determinan en la Ley 22/1988, de 28 de julio, los titulares de las concesiones y autorizaciones antes mencionadas.

3. Para la determinación de la cuantía del canon se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

a) Ocupación del dominio público marítimo-terrestre:

1.º Por ocupación de bienes de dominio público marítimo-terrestre, la valoración del bien ocupado se determinará por equiparación al mayor de los tres valores siguientes: El valor catastral, el comprobado por la Administración a efectos de cualquier tributo, o el precio, contraprestación o valor de adquisición declarados por los sujetos pasivos, aplicables a los terrenos contiguos a sus zonas de servidumbre que tengan un aprovechamiento similar a los usos que se propongan para el dominio público. A estos efectos, se utilizará la media de los valores catastrales de las parcelas contiguas a las zonas de servidumbre que tengan un aprovechamiento similar. En caso de no existir un aprovechamiento similar, se tomará la media de los valores utilizados para la determinación de los cánones devengados por las concesiones otorgadas en el dominio público marítimo-terrestre en ese término municipal.

El valor resultante será incrementado con el importe medio estimado de los beneficios netos anuales, antes de impuestos, que sea previsible obtener en la utilización del dominio público durante un período de diez años. Si la duración de la concesión tuviera un plazo inferior a diez años, esa estimación será por todo el período concesional.

La estimación de dichos beneficios se realizará teniendo en cuenta los estudios económicos que facilite el solicitante de la concesión o autorización, así

como las informaciones que pueda recabar y las valoraciones que pueda efectuar la Administración otorgante, directamente o por comparación con otras concesiones existentes. En ningún caso esta estimación será inferior al 20 por 100 del importe de la inversión a realizar por el solicitante.

Se tomará como valor de la inversión el presupuesto material de ejecución de las obras e instalaciones en dominio público marítimo-terrestre actualizado y completado, teniendo en cuenta, entre otros, la previsión del levantamiento de las obras a la extinción del título.

2.º Para las ocupaciones de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, electricidad y comunicaciones, de interés general, la valoración del bien ocupado será de 0,006 euros por metro cuadrado de superficie ocupada, incrementada en los rendimientos que sea previsible obtener en la utilización de dicho dominio. Dicho interés general, deberá ser determinado en una resolución específica para dicha ocupación. En ningún caso esta estimación será inferior al 20 por ciento del importe de la inversión a realizar por el solicitante.

3.º En el caso de ocupaciones de obras e instalaciones ya existentes, la base imponible se calculará sumando lo dispuesto en los números 1.º, 2.º o 4.º de este apartado, según proceda, al valor material de dichas obras e instalaciones.

Para calcular el valor material de las obras e instalaciones a ocupar se dividirá el plazo de la concesión a otorgar por el periodo máximo de amortización publicado en la tabla del artículo 12.1 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, y se multiplicará por el presupuesto de ejecución material de las obras e instalaciones actualizado.

4.º En los supuestos de ocupaciones de obras e instalaciones en el mar territorial, la valoración del bien ocupado será de 0,006 euros por metro cuadrado de superficie ocupada, a la que se sumará lo dispuesto en el apartado 1.º, párrafos tercero y cuarto. En el caso de que estas ocupaciones se destinen a la investigación o explotación de recursos mineros y energéticos, se abonará un canon de 0,006 euros por metro cuadrado de superficie ocupada.

b) Por aprovechamiento de bienes de dominio público marítimo-terrestre, el valor del bien será el de los materiales aprovechados a precios medio de mercado.

4. En el caso de cultivos marinos la base imponible del canon de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre se calculará con arreglo a las siguientes reglas:

a) Se considerará como valor de los bienes ocupados la cantidad de 0,006 euros por metro cuadrado.

b) En cuanto a los rendimientos que se prevé obtener en la utilización del dominio público marítimo-terrestre, se considerarán los siguientes coeficientes:

Tipo 1. Cultivos marinos en el mar territorial y aguas interiores: 0,4 euros/m<sup>2</sup>.

Tipo 2. Cultivos marinos en la ribera del mar y de las rías: 0,16 euros/m<sup>2</sup>.

Tipo 3. Estructuras para las tomas de agua de mar y desagües desde cultivos marinos localizados en tierra: 5 euros/m<sup>2</sup>.

5. El tipo de gravamen anual será del 8 por ciento sobre el valor de la base, salvo en el caso de aprovechamiento, que será del 100 por ciento.

A efectos del cálculo del gravamen anual, la base será la descrita en cada uno de los apartados anteriores.

6. El canon de ocupación a favor de la Administración General del Estado que devengarán las concesiones que las comunidades autónomas otorguen en dominio público marítimo-terrestre adscrito para la construcción de puertos deportivos o pesqueros, se calculará según lo previsto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, y en su normativa de desarrollo. La estimación del beneficio que se utilice

para obtener la base imponible del canon, en ningún caso podrá ser inferior al 3,33 por ciento del importe de la inversión a realizar por el solicitante.»

Veintiséis. El apartado 2 del artículo 183 queda redactado como sigue:

«2. El canon podrá revisarse de oficio cuando aumente o disminuya el valor de los sumandos que sirvieron para determinar su base de liquidación. El devengo del canon, cuya base se haya actualizado conforme a lo expuesto, será exigible en los plazos fijados en las condiciones establecidas en cada título.»

Veintisiete. El apartado 3 del artículo 183 se suprime.

Veintiocho. El apartado 1 de la Disposición adicional quinta queda redactado como sigue:

«1. La línea exterior de los paseos marítimos construidos por la Administración General del Estado o por otras Administraciones Públicas con la autorización de aquella, durante el periodo comprendido entre la entrada en vigor de la ley 22/1988, de 28 de julio, y la entrada en vigor de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, se entenderá a todos los efectos como línea interior de la ribera del mar, siempre que tierra adentro de esa línea no se encuentren bienes con las características de dominio público marítimo-terrestre establecidas en el artículo 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio. La Administración General del Estado podrá desafectar los terrenos situados tierra adentro de los paseos marítimos, de conformidad con lo previsto en el artículo 18 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y en el 38 de este reglamento, siempre que estos terrenos hayan perdido las características establecidas en el artículo 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio.»

Veintinueve. Se añade una disposición adicional undécima con el siguiente contenido:

«Disposición adicional undécima. *Referencia al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.*

Las referencias que en este Reglamento se realizan al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, se entenderán hechas al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 2/2020, de 12 de enero, por el que se reestructuran los departamentos ministeriales.»

Treinta. Se añade una disposición adicional duodécima con el siguiente contenido:

«Disposición adicional duodécima. *Salvaguarda de los intereses vinculados a la Defensa Nacional.*

Cuando del presente reglamento se deriven actuaciones que puedan incidir sobre zonas declaradas de interés para la Defensa Nacional o sobre terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de seguridad, vinculados a los fines de la Defensa Nacional, deberá recabarse el informe del Ministerio de Defensa respecto a dicha incidencia. El informe, que se emitirá en el plazo máximo de tres meses, tendrá carácter vinculante exclusivamente en lo que afecte a la Defensa Nacional.»

Treinta y uno. La disposición transitoria quinta queda redactada como sigue:

«Disposición transitoria quinta. *Fallecimiento del titular de los derechos amparados por la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.*

Si con posterioridad a la iniciación del procedimiento para la determinación de derechos al amparo de lo establecido en la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, se produjera el fallecimiento del último titular de los terrenos, sus causahabientes deberán aportar, en el plazo de seis meses desde el requerimiento por parte de la Administración, la documentación acreditativa de su condición de titulares registrales de los terrenos. En caso de que dicha inscripción no hubiera podido practicarse, se aplicará lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición transitoria segunda de este Reglamento.»

Treinta y dos. La disposición transitoria décima queda redactada como sigue:

«Disposición transitoria décima. *Desarrollo del apartado 3 de la disposición transitoria tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio.*

1. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de veinte metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y concordantes de este reglamento. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre, según se establece en los apartados siguientes. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria, se llevará a cabo mediante estudios de detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y las determinaciones de las normas que se aprueben con arreglo a la misma.

2. Para la autorización de nuevos usos y construcciones, de acuerdo con los instrumentos de ordenación en los términos del apartado anterior, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Cuando se trate de usos y construcciones no prohibidas en el artículo 25 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y reúnan los requisitos establecidos en el apartado 2 del mismo, se estará al régimen general en ella establecido y a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

b) Cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación, o de aquellas otras que, por no cumplir las condiciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley, no puedan ser autorizadas con carácter ordinario, 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:

1.º Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.

2.º 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.



3.º Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.

4.º 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.

5.º Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.

6.º 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 por ciento 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 todo caso, se deberá justificar la efectividad de la servidumbre y que no se perjudica al dominio público marítimo-terrestre.

c) 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 la Ley 22/1988, de 28 de julio.

3. A los efectos de la aplicación del apartado 1 anterior, sólo se considerará como suelo urbano el que tenga expresamente establecida esta clasificación en los instrumentos de ordenación vigentes en la fecha de entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, salvo que se trate de áreas urbanas en que la edificación estuviera consolidada o los terrenos dispusieran de los servicios exigidos en la legislación urbanística en la citada fecha y la Administración urbanística competente les hubiera reconocido expresamente ese carácter.»

Treinta y tres. El párrafo a) del apartado 1 de la disposición transitoria decimocuarta queda redactado como sigue:

«a) 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.»

Treinta y cuatro. El apartado 1 de la disposición transitoria decimosexta queda redactado como sigue:

«1. Se considerará en todo caso incompatible con los criterios de ocupación del dominio público establecidos en la Ley 22/1988, de 28 de julio, el mantenimiento de concesiones a perpetuidad, por tiempo indefinido o sin plazo limitado. En todo caso, se entenderá que las concesiones vigentes antes del 29 de julio de 1988 fueron otorgadas por un plazo máximo de 30 años a contar desde esa fecha, sin perjuicio de que puedan ser prorrogadas de acuerdo con el artículo 2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, y 172 de este Reglamento siempre que no se supere, para aquellas que se prorroguen con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, el plazo máximo de 75 años computado desde el otorgamiento inicial de la concesión.»

Treinta y cinco. El apartado 3 de la disposición transitoria vigésima queda redactado como sigue:

«3. Los informes del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico sobre planes y normas de ordenación territorial y urbanística, que afecten a tramos de costa no deslindados conforme a la Ley 22/1988, de 28 de

julio, se emitirán previa delimitación de la línea probable de deslinde por el Servicio Periférico de Costas competente, sin perjuicio de la delimitación definitiva de los bienes de dominio público marítimo-terrestre que resulte de la tramitación y resolución del correspondiente procedimiento de deslinde.»

**Disposición adicional única.** *No incremento de gasto público.*

Las medidas incluidas en esta norma no podrán suponer incremento de dotaciones ni de retribuciones ni de otros gastos de personal.

**Disposición transitoria única.** *Procedimientos administrativos pendientes.*

Los procedimientos administrativos en trámite que se encuentren pendientes de resolución a la entrada en vigor del presente real decreto deberán ser resueltos conforme a la nueva normativa. Los actos de trámite dictados al amparo de la normativa anterior y bajo su vigencia conservarán su validez siempre que su mantenimiento no produzca un efecto contrario a este real decreto.

**Disposición final.** *Entrada en vigor.*

El presente real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Palma, el 1 de agosto de 2022.

FELIPE R.

La Vicepresidenta Tercera del Gobierno  
y Ministra para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico,  
TERESA RIBERA RODRÍGUEZ