

Anteproyecto de Real Decreto por el que se modifica el Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre

Exposición de motivos

En abril de 2021, la Comisión Europea inició el EU PILOT 2021/9949 titulado “Solicitud de información a las autoridades nacionales sobre el marco jurídico aplicable a las «concesiones» marítimas en España”. Tras dos contestaciones del Reino de España exponiendo el ajuste de la legislación de costas a la normativa europea, en febrero de 2023 la Comisión Europea consideró insuficientes las justificaciones y abrió un procedimiento de infracción a España por incumplimiento de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior (Directiva de Servicios).

El texto de la nota de prensa de la Comisión sobre este procedimiento fue el siguiente:

“La Comisión ha decidido incoar un procedimiento de infracción contra España por no haber garantizado un procedimiento de selección transparente e imparcial para la adjudicación de concesiones relativas a las zonas costeras. Además, según la Comisión, la posibilidad de prorrogar las concesiones existentes por un período de hasta setenta y cinco años sin justificación es contraria a las normas de la UE.

La Ley de Costas española prevé la posibilidad de adjudicar «concesiones» («autorizaciones» en el sentido de la Directiva de servicios) para construir locales permanentes (por ejemplo, restaurantes, agrogranjas, empresas papeleras o químicas, etc.) en el denominado «dominio público marítimo-terrestre», fuera de los puertos, sin llevar a cabo un procedimiento de selección abierto y transparente. También permite ampliar la duración de tales concesiones por un período de hasta setenta y cinco años, una vez más sin procedimiento de selección alguno. Esta Ley infringe la Directiva de servicios.”

Con fecha 16 de diciembre de 2024, la Comisión emitió Dictamen motivado, cuya conclusión es la siguiente: “de conformidad con el artículo 258, párrafo primero, del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, al adoptar y mantener en vigor los artículos 42, 74, 75 y 81 de la Ley de Costas, el artículo 2 de la Ley 2/2013 y los artículos 152, 156, 158, 170 y 172 del Reglamento General de Costas (tanto en la versión actualmente en vigor como en la versión que incorporaba los cambios introducidos por el Real Decreto 668/2022), el Reino de España ha incumplido las obligaciones que le incumben en virtud del artículo 12, apartados 1 y 2, de la Directiva de servicios y, con carácter subsidiario, del artículo 49 del TFUE”.

En concreto, en referencia al articulado del Reglamento General de Costas, la Comisión considera que los artículos 152, 156 y 158 vulneran el artículo 12, apartado 1, de la Directiva de servicios, dado que no establecen la obligación de organizar un procedimiento de selección imparcial y transparente. La Comisión también considera que los artículos 170 y 172 del Reglamento General de Costas infringen el artículo 12, apartado 2, de la Directiva de servicios en la medida en que habilitan a la autoridad pertinente a basarse en estas disposiciones para prorrogar la duración de una concesión.

Respecto a las actividades que están afectadas por el procedimiento de infracción, la Comisión considera que, en la medida en que existe el ejercicio de una actividad económica, la Directiva de servicios es aplicable a las concesiones otorgadas y prorrogadas con arreglo a la Ley de Costas. La Comisión ha reconocido que este procedimiento de infracción no afecta a las concesiones otorgadas al amparo de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. No obstante, sí se consideran incluidas las prórrogas extraordinarias reguladas en el artículo 2 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, de concesiones otorgadas para actividades económicas.

Tras las oportunas reuniones con los servicios de la Comisión Europea para tratar este procedimiento de infracción, se ha optado por iniciar la modificación del Reglamento General de Costas para corregir

aquellos aspectos de los procedimientos referentes a los títulos de ocupación del dominio público marítimo-terrestre que la Comisión consideraba no conformes con el artículo 12 de la Directiva de Servicios. Posteriormente, será necesario abordar las modificaciones legislativas a que hace referencia el Dictamen motivado.

Se hace imprescindible esta modificación del Reglamento General de Costas para corregir los aspectos relativos a la tramitación de las concesiones que la Comisión considera contrarias a la Directiva de servicios y al artículo 49 del TFUE, de manera que no se puedan otorgar títulos de ocupación que infrinjan la normativa comunitaria. Los cambios son de carácter reglamentario y desarrollan correctamente los textos legales vigentes, si bien de forma ahora compatible con el derecho comunitario.

Por tanto, los objetivos del presente real decreto son atender las demandas de la Comisión Europea en el procedimiento de infracción (2022)4121; realizar ciertas modificaciones puntuales que obedecen al 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; y corregir las erratas detectadas en el Reglamento General de Costas de 2014.

De conformidad con lo previsto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, desde el 4 hasta el 19 de febrero de 2026 se abrió un periodo de consulta a interesados, a través del portal web del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, para recabar la opinión de los sujetos potencialmente afectados de manera previa al inicio de los trámites para la aprobación del presente real decreto. Las observaciones recibidas se tuvieron en cuenta para la elaboración de la propuesta.

El presente real decreto, por tanto, modifica el Reglamento General de Costas para modificar el procedimiento de tramitación de las concesiones para actividades económicas de manera que sean conformes al artículo 12 de la Directiva de servicios y el artículo 49 de TFUE. En concreto, con ese objetivo se modifican los artículos 86, 135, 151, 152, 156, 158, 170, 172 y 174-178 del Reglamento General de Costas y se introducen las disposiciones transitorias primera y segunda del presente real decreto. Los artículos modificados no son exclusivamente los mencionados por la Comisión en el Dictamen motivado, puesto que era necesario dotar a la modificación de coherencia en la totalidad del texto del reglamento. Estas modificaciones están enfocadas a garantizar, de acuerdo con el artículo 12.1 de la Directiva de servicios, que el otorgamiento de concesiones de ocupación del dominio público marítimo-terrestre, sigue un procedimiento de selección entre los posibles candidatos en el que se den todas las garantías de imparcialidad y de transparencia y, en concreto, se haga la publicidad adecuada del inicio, el desarrollo y la finalización del procedimiento. Además, de acuerdo con el artículo 12.2. de la Directiva de servicios, se garantiza que estas concesiones se concederán por una duración limitada y adecuada y no darán lugar a un procedimiento de renovación automática ni conllevarán ningún otro tipo de ventaja para el prestador cesante o personas que estén especialmente vinculadas con él.

Además, se corrigen erratas y errores ortográficos detectados en los artículos 23, 26, 33, 34 y 36 del Reglamento General de Costas. Se corrigen, por otra parte, errores de redacción o se aclaran textos que resultaban poco claros en los artículos 46, 59, 74, 107, 112, 183, disposición adicional quinta y disposición transitoria quinta.

Además, se han incorporado al texto sugerencias y observaciones recibidas durante el trámite de consulta previa, eminentemente técnicas, y que se considera mejoran el texto del Reglamento General de Costas en los artículos 68, 69, 73, 96, 135, 152, 156, 158, 181 y 225, y se han tenido en cuenta esas alegaciones en la redacción de las disposiciones adicional segunda y transitorias primera y segunda del presente real decreto.

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

Uno. El apartado 3 del artículo 26 queda redactado como sigue:

<<3. La notificación al Registro de la Propiedad se llevará a efecto preferentemente mediante documento electrónico que comprenda la base gráfica del plano de deslinde, al objeto de su incorporación al sistema informático registral para la identificación de las fincas sobre la cartografía catastral, practicándose los asientos que procedan en la forma establecida en el artículo 31 de este reglamento. Será título inscribible la certificación de la resolución por la que se apruebe el expediente de deslinde, expedida por el órgano competente, en la que se han de relacionar las fincas que resulten afectadas. Igualmente deberá constar la forma en la que se ha realizado la notificación del expediente de deslinde a todos los propietarios e interesados a que se hace referencia en el artículo 21.1 de este reglamento. La comunicación al Catastro se realizará de acuerdo con lo dispuesto por Orden del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.>>

Dos. El primer párrafo del apartado 2 del artículo 33 queda redactado como sigue:

<<2. La Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar trasladará a la Dirección General de los Registros y del Notariado, para su incorporación al Sistema Informático Registral, la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección. Dicha información gráfica será suministrada en soporte electrónico.>>

Tres. El primer párrafo del apartado 1 y el último párrafo del apartado 3 del artículo 34 quedan redactados como sigue:

<<1. El registrador de la propiedad, salvo que justifique las razones por las que no es posible, ha de proceder a identificar gráficamente las fincas que intersecten con la zona de servidumbre de protección y a verificar que no colindan o invaden el dominio público marítimo terrestre, como requisito previo a la práctica de la inmatriculación o exceso de cabida solicitada. Cuando alguna finca colinde o intersecte con la zona de dominio público marítimo terrestre, conforme a la representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar y cuyo deslinde no figure inscrito o anotado, el registrador suspenderá la inscripción solicitada y lo comunicará el mismo día al Servicio Periférico de Costas, así como al presentante y al titular, tomando en su lugar anotación preventiva de la suspensión por noventa días y reflejando por nota marginal la fecha de la recepción de dicha notificación en el Servicio Periférico de Costas.>>

<<Igualmente se podrá tomar anotación preventiva de la suspensión, con los mismos efectos y vigencia, cuando el expediente se haya iniciado a solicitud del propietario, quien asumirá los costes del mismo. Será título formal para practicar la referida anotación, que deberá acompañar al título o documento cuya inscripción se solicite, la certificación expedida por el Servicio Periférico de Costas en la que consten los datos del expediente, la descripción de la finca afectada y su representación gráfica conforme al plano provisional tenido en cuenta para la iniciación del expediente, debiendo proceder el registrador en la forma establecida en el artículo 21.2.c) y 3 de este reglamento.>>

Cuatro. El tercer párrafo del artículo 36 queda redactado como sigue:

<<2.ª Si la finca intersecta o colinda con una zona de dominio público marítimo-terrestre conforme a la representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, el registrador suspenderá la inscripción solicitada y tomará anotación preventiva por noventa días, notificando tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas para que, en el plazo de un mes desde la recepción de la petición, certifique si la finca invade el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito. Transcurrido dicho plazo sin recibir la referida certificación, el registrador convertirá la anotación de suspensión en inscripción de dominio, lo que notificará al servicio periférico de costas, dejando constancia en el folio de la finca.>>

Cinco. 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.>>

Seis. 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.>>

Siete. 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.>>

Ocho. 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.>>

Nueve. El artículo 73 queda redactado como sigue:

<<Artículo 73. Navegación y fondeo.

1. 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, según lo establecido en el artículo 70.2 de este reglamento.

2. En los tramos de costa que no estén balizados como zona de baño se entenderá que ésta ocupa una franja de mar contigua a la costa de una anchura de 200 metros en las playas y 50 metros 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 de la vida humana en el mar. Estará prohibido cualquier tipo de vertido desde las embarcaciones.

Se prohíbe la navegación paralela a la costa dentro de esta franja. Únicamente se permitirá la navegación en dirección perpendicular a la línea de costa, para maniobras de entrada o salida, respetando en todo caso la velocidad máxima establecida.

3. Se prohíbe el fondeo de embarcaciones o cualquier medio flotante movido a vela o motor:

a) En las zonas de baño balizadas.

b) A menos de 50 metros de la línea de costa en playas y calas no balizadas.

c) A menos de 20 metros de la línea de costa en el resto del litoral, incluyendo acantilados y zonas rocosas.

4. En la franja comprendida entre el límite de las zonas de baño (tanto balizadas como no balizadas) y una distancia de 300 m desde la línea de costa no se podrá navegar a una velocidad superior a cinco nudos.

5. En ausencia de sistemas de fondeo ecológico autorizados, el fondeo deberá realizarse de forma que se evite cualquier afección a hábitats marinos protegidos.>>

Diez. 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:>>

Once. El artículo 86 queda redactado como sigue:

<<Sin perjuicio de los procedimientos de concurrencia competitiva que correspondan en el caso de títulos de ocupación del dominio público marítimo-terrestre que amparen actividades económicas, el proyecto se someterá preceptivamente a información pública, salvo que se trate de autorizaciones o de actividades relacionadas con la defensa nacional o por razones de seguridad.>>

Doce. El apartado 2 del artículo 96 queda redactado como sigue:

<<2. No se entenderá incluida en los supuestos de prohibición del apartado anterior la reparación de colectores existentes, así como su construcción cuando se integren en paseos marítimos u otros viales urbanos, pavimentados y existentes a la entrada en vigor de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.>>

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. El apartado 4 del artículo 135 queda redactado como sigue:

<<4. 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, cultivos marinos y salinas, 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.>>

Dieciséis. Se suprime el último párrafo del apartado 5 del artículo 135.

Diecisiete. Se añade un apartado 6 al artículo 135, con el siguiente texto:

<<6. 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.>>

Dieciocho. El artículo 151 queda redactado como sigue:

<<Artículo 151. Aprobación de los pliegos de condiciones generales aplicables a concesiones y autorizaciones.

1. La Administración competente aprobará los pliegos de condiciones generales que rijan las concesiones y autorizaciones.

2. La aprobación de los referidos pliegos para las concesiones y autorizaciones de competencia del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico se hará por Orden, que se publicará en el Boletín Oficial del Estado. Para el resto de concesiones y autorizaciones la competencia recaerá en la Administración otorgante de las mismas, según lo dispuesto en este reglamento o en su legislación específica.

3. Previamente a la aprobación de los pliegos, se requerirá el informe del Ministerio de Hacienda y Función Pública en los términos previstos en la legislación de Patrimonio del Estado.>>

Diecinueve. El artículo 152 queda redactado como sigue:

<<Artículo 152. Tramitación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones.

1. Las solicitudes que se refieran a actividades no lucrativas y aquellas que se consideren accesorias a una actividad desarrollada fuera del dominio público se tramitarán conforme a lo establecido en este artículo. Las autorizaciones y concesiones que amparen actividades económicas requerirán, adicionalmente a la tramitación prevista en este artículo, la convocatoria de un procedimiento de selección de candidatos en el que se garantice la imparcialidad, la transparencia y la publicidad del inicio, el desarrollo y la finalización del mismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 158.

2. Las solicitudes acompañadas del proyecto básico o de construcción, conforme a lo previsto en el artículo 42 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y concordantes de este reglamento, y del resguardo acreditativo de la constitución de las fianzas que, en su caso, correspondan, se tramitarán en la forma que se determina en los apartados siguientes, con las fases de información pública, de informe de los organismos que deban ser consultados, y de confrontación previa del proyecto.

3. En las concesiones y autorizaciones a otorgar por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, el procedimiento de tramitación se ajustará a lo dispuesto en los apartados siguientes.

En las concesiones y autorizaciones a otorgar por otras Administraciones el procedimiento será el que se establezca en su legislación específica y, subsidiariamente, se regirán por lo dispuesto en este reglamento.

4. Las solicitudes de concesiones y autorizaciones a resolver por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico se dirigirán al correspondiente Servicio Periférico de Costas, junto con dos ejemplares en formato papel y un ejemplar en formato digital del proyecto básico o de construcción, el resguardo acreditativo de la fianza provisional y documentación justificativa de la personalidad del petitionerario y del compareciente, y de la representación en que éste actúa, y la documentación acreditativa de que el petitionerario no incurre en ninguna de las prohibiciones de contratar previstas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

5. El Servicio Periférico de Costas examinará el proyecto presentado, previo abono de las tasas que procedan, para comprobar si su contenido es acorde con lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y este reglamento, requiriendo al petitionerario, en otro caso, la subsanación de los defectos observados.

Hecho lo cual, procederá a la confrontación del proyecto sobre el terreno a fin de determinar su adecuación al mismo, así como su viabilidad.

6. Si el proyecto incluye alguno de los usos prohibidos expresamente en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y este reglamento se aplicará lo previsto en los artículos 35.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 75 y 76 de este reglamento.

7. Para continuar la tramitación, el Servicio Periférico de Costas requerirá el informe de los Departamentos ministeriales y de las Administraciones públicas que se citan a continuación, además de otros previstos en este reglamento:

Autorizaciones:

a) Ayuntamientos en cuyo término se pretenda desarrollar o que puedan resultar afectados por el objeto de la autorización.

b) Comunidad autónoma.

c) Ministerio de Defensa, en cuanto puedan afectar a las zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional o sus zonas de seguridad, a la vigilancia, seguridad y defensa de los espacios marítimos y a la protección de los buques de Estado naufragados o hundidos.

Concesiones:

a) Ayuntamientos en cuyo término se pretenda desarrollar o que puedan resultar afectados por el objeto de la concesión.

b) Comunidad autónoma.

c) Las Capitanías Marítimas competentes por razón del lugar en materia de navegación y Puertos del Estado, en lo que afecta a señalización marítima, si el objeto de la concesión es una obra fija en el mar que pueda suponer un riesgo para la seguridad marítima. Estos informes tendrán carácter vinculante.

d) El Ministerio de Defensa, en cuanto puedan afectar a las zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional o sus zonas de seguridad, a la vigilancia, seguridad y defensa de los espacios marítimos y a la protección de los buques de Estado naufragados o hundidos.

e) Otros Organismos cuyo informe se estime conveniente.

8. Las autorizaciones y concesiones que deban otorgar otros Departamentos ministeriales en el dominio público marítimo-terrestre requerirá el informe previo favorable del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, que deberá emitirse en el plazo de dos meses.

9. El trámite de información pública, durante el plazo de veinte días, será obligatorio:

a) En los procedimientos de concesiones.

b) En los procedimientos de autorizaciones que se refieran a vertidos industriales y contaminantes desde tierra al mar y a las extracciones de áridos y dragados, así como en las autorizaciones con plazo superior a un año y en los demás supuestos en los que se estime conveniente.

10. El trámite de información pública se llevará a cabo simultáneamente con la petición de los informes citados en el apartado 7.

11. Practicada la fase de información a que se refiere el apartado anterior, el órgano competente resolverá sobre la solicitud, previa audiencia, en su caso, a los interesados en el expediente.

En el caso de autorizaciones, este órgano será el Servicio Periférico de Costas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Si se trata de concesiones, dicho Servicio elevará el expediente al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, con su informe y propuesta, para su resolución.

12. En caso de que se decida acceder al otorgamiento de la concesión, se comunicarán al peticionario las condiciones en que podría serle otorgada aquella, dándole un plazo de diez días para que manifieste si las acepta. Si no hiciere manifestación alguna en tal plazo, o no aceptara las condiciones ofertadas, se declarará concluido el expediente por desistimiento del peticionario, con pérdida de la fianza constituida.

13. En caso de ser aceptadas las condiciones en el plazo estipulado, el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, a través de la Dirección General de la Costa y el Mar, resolverá, discrecionalmente, sobre el otorgamiento de la concesión. Si se produce el otorgamiento, el Servicio Periférico de Costas remitirá la resolución para su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

14. Los plazos máximos para resolver y notificar los expedientes de autorización y concesión serán, respectivamente, de cuatro y seis meses, transcurridos los cuales, sin que haya recaído resolución expresa, podrá entenderse desestimada la correspondiente solicitud.

15. Las resoluciones relativas a autorizaciones son susceptibles de recurso de alzada ante el Director General de la Costa y el Mar. Las resoluciones relativas a concesiones ponen fin a la vía administrativa, y serán impugnables de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre.>>

Veinte. Los apartados 3 y 5 del artículo 156 quedan redactados como sigue:

<<3. El órgano competente de la comunidad autónoma tramitará el expediente, recabando los informes que resulten preceptivos de acuerdo con lo establecido en este reglamento y aplicando un procedimiento de selección de candidatos en el que se garantice la imparcialidad, la transparencia y la publicidad del inicio, el desarrollo y la finalización del mismo en caso de que se trate de autorizaciones o concesiones que amparen actividades económicas.

5. El órgano competente de la comunidad autónoma ofertará al peticionario o candidato seleccionado, conjuntamente con las condiciones en que, en su caso, accedería a la solicitud que se formula, las que el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico haya establecido para el otorgamiento de la concesión de ocupación del dominio público.>>

Veintiuno. El artículo 158 queda redactado como sigue:

<<Artículo 158. Concurso para el otorgamiento de concesiones y autorizaciones que amparen actividades económicas.

1. En la tramitación de las solicitudes de concesión o autorización que se refieran a actividades económicas, la Administración aplicará un procedimiento de selección de candidatos en el que se garantice la imparcialidad, la transparencia y la publicidad del inicio, el desarrollo y la finalización del mismo.

2. En el caso de solicitudes de concesión o autorización para las que la Administración competente en materia de la actividad a cuya finalidad se orienta la ocupación tramite un procedimiento de concurrencia competitiva para la selección del candidato, el expediente se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en este apartado.

La solicitud de autorización o concesión de ocupación del dominio público marítimo-terrestre se presentará ante el órgano competente en materia de la actividad a cuya finalidad se orienta la ocupación, conjuntamente con la solicitud de la actividad. Ambas solicitudes serán acompañadas de la documentación requerida en uno y otro caso.

El órgano competente en materia de la actividad tramitará el proyecto, recabando los informes que resulten preceptivos de acuerdo con lo establecido en este reglamento y aplicando un procedimiento de selección de candidatos en el que se garantice la imparcialidad, la transparencia y la publicidad del inicio, el desarrollo y la finalización del mismo.

El órgano competente en materia de la actividad solicitará informe al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, suponiendo esta solicitud la conformidad inicial del órgano competente en materia de la actividad al proyecto de que se trate.

El informe del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico se emitirá en el plazo de dos meses, contados a partir del momento en que disponga de toda la documentación necesaria para ello, transcurrido el cual se entenderá desfavorable. El informe incluirá el pronunciamiento sobre la viabilidad de la ocupación, así como las condiciones en que ésta, en su caso, se otorgaría, en lo que se refiere al ámbito de sus competencias.

El órgano competente en materia de la actividad ofertará a los participantes en el procedimiento de concurrencia competitiva, conjuntamente con las condiciones en que, en su

caso, accederían a la actividad, las que el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico haya establecido para el otorgamiento de la concesión de ocupación del dominio público.

Una vez resuelto el procedimiento de selección de candidatos, el órgano competente en materia de la actividad remitirá al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico el expediente con su propuesta y la aceptación expresa por el adjudicatario de las condiciones establecidas, a los efectos de que se otorgue, en su caso, la oportuna concesión o autorización de ocupación del dominio público marítimo-terrestre.

Una vez otorgada la concesión o autorización de ocupación, el Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico devolverá el expediente, junto con el título de ocupación, al órgano remitente, para que otorgue la concesión o autorización de su competencia, de cuya resolución dará traslado a aquél.

3. En caso de que no se prevea un procedimiento de concurrencia competitiva para la selección del candidato por la Administración competente en materia de la actividad a cuya finalidad se orienta la ocupación, la Administración competente para otorgar el título de ocupación tramitará el expediente de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 152 y convocará un concurso conforme a los siguientes apartados, una vez recabados los informes previstos en el apartado 7 del artículo 152 y determinada la procedencia de la ocupación del dominio público marítimo-terrestre para la actividad solicitada.

4. El órgano competente para el otorgamiento de la concesión o autorización aprobará un Pliego de Bases que fijará los requisitos para participar en el concurso, los criterios para su adjudicación y ponderación de los mismos, así como el Pliego de Condiciones que regulará el desarrollo de la autorización o concesión, que deberá ajustarse al pliego de condiciones generales regulado en el artículo 151 de este Reglamento.

5. La convocatoria del concurso se publicará en el Boletín Oficial del Estado, pudiéndose presentar ofertas en el plazo establecido, que no podrá ser inferior a 1 mes. Dichas ofertas serán abiertas en acto público.

6. El concurso será resuelto por el órgano competente para el otorgamiento de la autorización o concesión.

7. La concesión o autorización se resolverá de acuerdo con lo establecido en los apartados 11 a 15 del artículo 152.

8. La Administración también podrá convocar concursos para el otorgamiento de autorizaciones y concesiones que amparen actividades no lucrativas.

En dichos procedimientos se respetarán los principios de publicidad, objetividad, imparcialidad, transparencia y concurrencia competitiva.

9. La convocatoria del concurso suspenderá la tramitación de los expedientes de concesión o autorización que resulten afectados.>>

Veintidós. El artículo 170 queda redactado como sigue:

<<1. El plazo de vencimiento será improrrogable, salvo que en el título de otorgamiento se haya previsto expresamente lo contrario, en cuyo caso, a petición del titular y a juicio de la Administración competente, podrá ser prorrogado siempre que aquél no haya sido sancionado por infracción grave, y no se superen en total lo plazos máximos reglamentarios.

2. Los títulos que amparen actividades económicas deberán prever expresamente la duración inicial así como las posibles prórrogas ordinarias, sin que la duración total pueda en ningún caso superar los máximos establecidos en el artículo 135.4.

3. En los supuestos de competencia del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, el Servicio Periférico de Costas comunicará al titular el vencimiento de la concesión y le citará en el lugar de la obra o instalación para llevar a cabo el acta de reversión. En la misma se formalizará la recepción por la Administración en las condiciones exigibles, según la decisión adoptada conforme a lo establecido en el artículo 72.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 147 de este reglamento.

En el caso de que se observaran deficiencias en las condiciones de entrega de los bienes en cuestión, la Administración señalará un plazo para su subsanación en dicha acta, que no excederá de lo establecido en el artículo 149.3 de este reglamento. De no llevarla a cabo en el referido plazo, se procederá a la ejecución subsidiaria a costa del interesado.>>

Veintitrés. 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, así como con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.

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.

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

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.

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 2ª 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.>>

Veinticuatro. Se suprime el artículo 174.

Veinticinco. Se suprime el artículo 175.

Veintiséis. Se suprime el artículo 176.

Veintisiete. Se suprime el artículo 177.

Veintiocho. 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.>>

Veintinueve. 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, ponderando medias en el caso de disponer de varios valores, y pudiendo utilizar procedimientos avalados de valoración colectiva. 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, la suma de todos los costes hasta el momento en que se inicien las condiciones operativas, y, como mínimo, el presupuesto 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 1º, 2º o 4º de este apartado, según proceda, al valor material de dichas obras e instalaciones, todo ello con valores actualizados.

Para esta actualización se podrán tomar valores normados de depreciación y/o amortización.

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 1º, 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 €/m2.

Tipo 2. Cultivos marinos en la ribera del mar y de las rías: 0,16 €/m2.

Tipo 3. Estructuras para las tomas de agua de mar y desagües desde cultivos marinos localizados en tierra: 5 €/m2.

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.>>

Treinta. 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.>>

Treinta y uno. El apartado 3 del artículo 183 se suprime.

Treinta y dos. Se incluye un apartado segundo en el artículo 225:

En los tramos de playa catalogados como naturales, particularmente en espacios naturales protegidos, las labores de mantenimiento y limpieza deberán ajustarse a los criterios de conservación establecidos en la normativa ambiental aplicable. En todo caso, se deberá priorizar la limpieza manual frente al uso de maquinaria pesada y reducir, en la medida de lo posible, la retirada de arribazones de fanerógamas marinas, especialmente en tramos no urbanizados, salvo cuando concurran razones justificadas de salubridad o seguridad.

Treinta y tres. 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 que reúnan las características definidas 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.>>

Treinta y cuatro. 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 y cinco. 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.>>

Disposición adicional primera. No incremento de gasto público.

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

Disposición adicional segunda. Procedimientos de las Administraciones competentes sobre actividades económicas que se desarrollen en el dominio público marítimo-terrestre.

Las Administraciones competentes sobre actividades económicas que se desarrollen en el dominio público marítimo-terrestre regularán, en el plazo de un año, de no haberlo hecho ya, el procedimiento de selección de candidatos necesario para el otorgamiento de autorizaciones y concesiones, en el que se garantice la imparcialidad, la transparencia y la publicidad del inicio, el desarrollo y la finalización del mismo.

Disposición transitoria primera. Procedimientos administrativos en tramitación.

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 los principios de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas.

Disposición transitoria segunda. Adaptación a la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, de las concesiones prorrogadas conforme a lo establecido en el artículo Segundo 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, que amparen actividades económicas.

Las concesiones de ocupación del dominio público marítimo-terrestre que amparen actividades económicas y que hayan sido prorrogadas conforme a lo establecido en el artículo Segundo 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 se mantendrán en vigor, si bien la Administración procederá a la modificación del título concesional para adaptarlo a los criterios de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.

La modificación prevista en el párrafo anterior requerirá la tramitación de un procedimiento que se iniciará de oficio, con audiencia del interesado.

Esta modificación dará lugar a la limitación de la duración del plazo concesional de manera que no se extienda más allá de lo necesario para garantizar la amortización de las inversiones realizadas antes del 15 de febrero de 2023 y una remuneración equitativa de los capitales invertidos. Si el concesionario no aceptase el nuevo plazo concesional, se procederá a la revocación de la concesión, tramitándose en pieza separada el correspondiente expediente indemnizatorio, que tendrá en cuenta la amortización de las inversiones realizadas antes del 15 de febrero de 2023 y una remuneración equitativa de los capitales invertidos.

Disposición final primera. Título competencial.

Este real decreto se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.1.^ª y en el artículo 149.1.23.^ª de la Constitución que atribuyen al Estado competencias en la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales y en materia de legislación básica sobre protección del medio ambiente, así como al amparo de la cláusula 18.^ª del artículo 149.1 de la Constitución que atribuye al Estado competencia sobre legislación básica sobre contratos y concesiones administrativas.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

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

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas las normas de igual o inferior rango que este real decreto que se opongan a lo dispuesto en el mismo.