

I. DISPOSICIONES GENERALES

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO

Real Decreto XXX/202X, de XX de XX, por el que se modifica el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

PREÁMBULO

El Reglamento General de Costas ha de completar y desarrollar la vigente ley de costas con pleno sometimiento a la misma, así como al resto de la normativa vigente, en especial, a la Ley de Cambio Climático y Transición Energética, y todo ello de manera coherente con la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Así, la presente reforma del Reglamento General de Costas debe, no solo resolver ciertas disfuncionalidades e incoherencias detectadas a lo largo de sus siete años de vigencia en relación con el marco descrito, sino también adaptarse a las sentencias del Tribunal Constitucional recaídas en resolución de los recursos formulados contra la Ley 2/2013, de 29 de mayo, en especial, a la STC 233/2015, y desarrollar las nuevas previsiones del artículo 20 de la Ley de Cambio Climático y Transición Energética.

En primer lugar, debe quedar claramente regulado que el otorgamiento de las concesiones de ocupación del dominio público marítimo-terrestre y sus prórrogas tiene carácter potestativo para la Administración, que deberá analizar caso por caso las solicitudes que se presenten. Igualmente, por razones de seguridad jurídica, resulta necesario recoger los criterios previstos en la normativa vigente cuya toma en consideración es obligatoria tanto para el otorgamiento de concesiones, como de sus posibles prórrogas. El presente Real Decreto tiene en cuenta la normativa y criterios que resultan de aplicación en ese sentido.

En segundo lugar, y como consecuencia de lo anterior, dado que el otorgamiento de las concesiones y sus prórrogas es potestativo para la Administración, este Real Decreto atiende la necesidad de disponer de una regulación que module y objete la decisión sobre el otorgamiento de concesiones y prórrogas y su duración, en función de exigencias derivadas de la legislación vigente y 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 para asegurar su conservación y la protección de sus características naturales. Esta necesidad de establecer criterios objetivos ha sido igualmente reconocida desde una perspectiva estrictamente jurídica 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 objetivos contemplados en la normativa nacional e internacional. Esta ineludible referencia ya se contiene en la propia Ley de Cambio Climático y Transición Energética cuando aborda la consideración del cambio climático en la planificación y gestión del dominio público marítimo terrestre.

En tercer lugar, en relación con el plazo concesional, es imprescindible adaptar este Reglamento a las previsiones del artículo 20 de la Ley de Cambio Climático y Transición Energética. En efecto, el dominio público marítimo terrestre no es solo un patrimonio

colectivo, ambientalmente frágil y valioso, sino que también constituye la porción de nuestro territorio más expuesta 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 de 75 años, y que ese plazo máximo incluye tanto el inicial como todas sus posibles prórrogas. En efecto, la máxima duración de las prórrogas concesionales ha de calcularse en coherencia con el plazo máximo de duración que pueden tener las concesiones, de tal forma que la ocupación efectiva del dominio público nunca pueda sobrepasar el límite de 75 años, ya sea por duración total del título concesional, ya sea por la duración inicial del título concesional más todas sus posibles prórrogas.

No puede ignorarse que la voluntad del legislador a raíz de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas fue la de aunar y limitar los plazos de duración de los títulos de ocupación de manera armónica, permitiendo que la legislación sectorial pueda establecer otros distintos pero nunca de duración superior.

En cuarto lugar, de acuerdo con lo regulado en la Ley de Costas, y con lo expresamente recogido en la STC 233/2015, no es posible que las concesiones y sus prórrogas amparen usos prohibidos en espacios de dominio público marítimo terrestre, así lo han recogido numerosos pronunciamientos judiciales. En coherencia con dicha ley, ello debe quedar perfectamente regulado en este reglamento y de esta forma responder a los principios constitucionales de legalidad, de jerarquía normativa y de seguridad jurídica.

Además de lo anterior, se aborda otra serie de modificaciones puntuales que también obedecen al citado principio de legalidad y a la necesaria adecuación del Reglamento a la Ley de Costas 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 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, los principios de necesidad y eficacia puesto que un real decreto resulta el único medio para la remoción y modificación de los artículos y apartados del Reglamento General de Costas que incurrir en incoherencias e incorrecciones jurídicas; el principio de proporcionalidad, ya que contiene la regulación imprescindible y necesaria para cumplir estos objetivos. Especialmente relevante es la observancia del principio de seguridad jurídica en la medida en que permite adecuar el Reglamento General de Costas y garantizar 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. Asimismo, la norma cumple con los principios de eficiencia, en tanto que 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 Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y mejorar su regulación.

Durante su tramitación, este real decreto se ha sometido a información pública. Asimismo, se ha solicitado informe a las comunidades autónomas con litoral y a los

departamentos ministeriales afectados y se ha sometido a deliberación del Consejo Asesor de Medio Ambiente.

En su virtud, a propuesta de la Ministra para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, con la aprobación previa de la Ministra de Política Territorial, XXX el Consejo de Estado, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día XXX

DISPONGO:

Artículo único. *Modificación del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.*

El Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, queda modificado como sigue:

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

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

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

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

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

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

Estero: caños en una marisma.

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.

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

Dos. 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. Para calcular el alcance del oleaje se utilizarán las máximas olas registradas con boyas o satélites o calculadas a través de datos oceanográficos o meteorológicos.

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, las dunas que estén en desarrollo, desplazamiento o evolución debido a la acción del mar o del viento marino, incluidas las fijadas por vegetación. No se incluirán 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. >>

Tres. 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. >>

Cuatro. 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. >>

Cinco. El artículo 27 queda redactado como sigue:

<< Artículo 27. *Revisión del deslinde.*

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 la existencia de bienes con las características de dominio público marítimo-terrestre tierra adentro del deslinde aprobado, por 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, respetando los usos y aprovechamientos existentes, sin obligación de abonar canon, entendiendo por usos y aprovechamientos existentes los que a la fecha de aprobación del deslinde se estuvieran llevando a cabo en ocupaciones e instalaciones legalmente ejecutadas.

Dicha orden 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.

3. Los titulares de las obras e instalaciones que, tras la revisión del deslinde, se incorporen a la zona de servidumbre de protección, podrán realizar obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie.

A estos efectos, se entenderá por obras de reparación, mejora, consolidación y modernización aquellas que se definen en la disposición transitoria decimocuarta 2 de este reglamento.

Estas obras deberán suponer una mejora en la eficiencia energética. A tal efecto y cuando les resulte aplicable, tendrán que obtener una calificación energética final que alcance una mejora de dos letras o una letra B, lo que se acreditará mediante la certificación de eficiencia energética, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción o con renovaciones importantes.

Asimismo, en estas obras, cuando proceda, se emplearán los mecanismos, sistemas, instalaciones y equipamientos individuales y/o colectivos que supongan un ahorro efectivo en el consumo de agua. En el caso de que afecten a jardines y espacios verdes, para su riego fomentarán el uso de recursos hídricos marginales, tales como aguas regeneradas o aguas de lluvia almacenadas.

4. Las circunstancias a las que se refiere el apartado anterior deberán acreditarse ante la Administración Autonómica mediante una declaración responsable, de acuerdo con lo previsto en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con carácter previo a la autorización urbanística que proceda. En caso de que las obras o instalaciones afecten a la servidumbre de tránsito se requerirá que, con carácter previo, la Administración General del Estado emita un informe favorable en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada, de acuerdo

con lo dispuesto en la disposición transitoria decimocuarta, apartado 5, de este reglamento. Este informe deberá emitirse en el plazo de dos meses desde su solicitud, excepto en los supuestos previstos en la disposición transitoria decimocuarta, apartado 1.b, de este reglamento. Si en dicho plazo no se emitiera, se entenderá que tiene carácter favorable.

La declaración responsable deberá contener, al menos, la documentación acreditativa de la personalidad del peticionario y la declaración expresa de que las obras a realizar cumplen lo establecido en la Ley 22/1988, de 28 de julio, y en este reglamento.>>

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

<< b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas cuyo trazado discurra 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. >>

Siete. El párrafo b) del apartado 1 del artículo 59 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 programado o equivalente, de acuerdo con la normativa autonómica, en el término municipal respectivo. Se entenderá por densidad de edificación 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.>>

Ocho. 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. >>

Nueve. 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 fijas 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. >>

Diez. El artículo 72 queda redactado como sigue:

<< Artículo 72. *Usos prohibidos de estacionamiento, circulación de vehículos, campamentos y acampadas.*

1. Quedarán prohibidos el estacionamiento y la circulación no autorizada de vehículos, así como los campamentos y acampadas (artículo 33.5 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Se entenderá por acampada la instalación de tiendas de campaña o de vehículos o remolques habitables. Se entenderá por campamento la acampada organizada dotada de los servicios y suministros establecidos por la normativa vigente.

3. Quienes vulneren las prohibiciones establecidas en este artículo deberán desalojar de inmediato, a requerimiento verbal de los Agentes de la Administración, el dominio público ocupado, sin perjuicio de la instrucción de expediente sancionador cuando sea procedente. El Servicio Periférico de Costas podrá interesar del Delegado del Gobierno la colaboración de la fuerza pública cuando ello sea necesario.>>

Once. El primer inciso 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:>>

Doce. El artículo 107 queda redactado como sigue:

<< a) La comunidad autónoma interesada remitirá el proyecto al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico para su informe, con anterioridad a su aprobación definitiva.

El informe deberá emitirse en el plazo de dos 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 desfavorable.

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. >>

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

Catorce. 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.>>

Quince. 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. >>

Dieciséis. El artículo 135 queda redactado como sigue:

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

1. El otorgamiento de las concesiones y sus prórrogas es potestativo de la Administración, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2 del artículo 35 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

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, las condiciones hidromorfológicas, climáticas y de dinámica costera, así como la presión acumulada de los diferentes usos que soporta cada tramo de costa.

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.

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, 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

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. >>

Diecisiete. 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. >>

Dieciocho. El artículo 172 queda redactado como sigue:

<< Artículo 172. *Prórroga 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 el plazo máximo de 75 años computados desde el otorgamiento del título original.

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 del titular, siempre que el plazo de la concesión no supere 75 años, incluidas todas sus prórrogas.

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 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 registrarán en todo lo demás por lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, y este reglamento. >>

Diecinueve. Se suprime el artículo 174.

Veinte. Se suprime el artículo 175.

Veintiuno. Se suprime el artículo 176.

Veintidós. Se suprime el artículo 177.

Veintitrés. 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. >>

Veinticuatro. El artículo 181 queda redactado como sigue:

<< 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 apartados 1º, 2º o 4º 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 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. >>

Veinticinco. 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. >>

Veintiséis. El apartado 3 del artículo 183 se suprime.

Veintisiete. El párrafo g) del artículo 201 queda redactado como sigue:

<< g) En los supuestos de publicidad prohibida, por no estar exceptuada en los artículos 46 y 81 de este reglamento: El beneficio estimado que obtenga el

infractor y cuando éste no sea cuantificable, el valor de los daños y perjuicios causados al dominio público y como mínimo 150 euros. >>

Veintiocho. El párrafo g) del apartado 2 del artículo 202 queda redactado como sigue:

<< g) En los supuestos de publicidad realizada sin el debido título administrativo o con incumplimiento de las condiciones establecidas en dicho título, de acuerdo con los supuestos recogidos en los artículos 46 y 81 de este reglamento: Multa entre 100 y 250 euros, cuando la publicidad se realice por medios audiovisuales y entre 50 y 100 euros por metro cuadrado, cuando sea a través de vallas o carteles.

En la imposición de sanciones, las Administraciones públicas deberán guardar la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada, considerando a tal efecto los criterios establecidos en el artículo 29 de la Ley 40/12015, de 1 de octubre, así como el impacto visual y sonoro y la duración del acto constitutivo de infracción. >>

Veintinueve. 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. >>

Treinta. 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.>>

Treintaiuno. 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. >>

Treintaidós. 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:

1ª 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.

2ª 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:

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

b) 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.

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

d) 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.

e) Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.

f) 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.

3ª 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.>>

Treintaitrés. 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. >>

Treintaicuatro. 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 el plazo máximo de 75 años computado desde el otorgamiento inicial de la concesión. >>

Treintaicinco. 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 final primera. *Título competencial.*

Las modificaciones que se introducen en los capítulos V, VI y VII del título III, y las disposiciones transitorias cuarta, quinta y decimosexta constituyen legislación básica sobre contratos y concesiones administrativas, y se dictan al amparo de los establecido en el artículo 149.1.18ª de la Constitución.

El resto de modificaciones afectan a artículos dictados al amparo del título competencial previsto en el artículo 149.1.23ª de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de legislación básica sobre protección del medio ambiente, sin perjuicio de las facultades de las comunidades autónomas de establecer normas adicionales de protección.

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».

Dado en Madrid, el XXX de XXX de 202X.

FELIPE R.

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

TERESA RIBERA RODRIGUEZ