Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente
«BOE» núm. 247, de 11 de octubre de 2014
Referencia: BOE-A-2014-10345

ÍNDICE

Preámbulo 4

Artículos 4

Disposiciones derogatorias 5

Disposiciones finales 5

REGLAMENTO GENERAL DE COSTAS. 5

TÍTULO PRELIMINAR. Objeto y finalidades 5

TÍTULO I. Bienes de dominio público marítimo-terrestre 6

CAPÍTULO I. Clasificación y definiciones 6

CAPÍTULO II. Indisponibilidad 10

Sección 1.ª Prevalencia del dominio público. 10

Sección 2.ª Potestades de la administración 11

CAPÍTULO III. Deslindes 12

Sección 1.ª Objeto y principios generales 12

Sección 2.ª Procedimiento 12

Sección 3.ª Efectos 19

Sección 4.ª Inmatriculación de fincas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre 20

CAPÍTULO IV. Afectación y desafectación 23

TÍTULO II. Limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre 24

CAPÍTULO I. Objetivos y disposiciones generales 24
CAPÍTULO II. Servidumbres legales 25
Sección 1.ª Servidumbre de protección 25
Sección 2.ª Servidumbre de tránsito 29
Sección 3.ª Servidumbre de acceso al mar 30
CAPÍTULO III. Otras limitaciones de la propiedad 31
CAPÍTULO IV. Zona de influencia 32
TÍTULO III. Utilización del dominio público marítimo-terrestre 32
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 32
Sección 1.ª Régimen general de utilización 32
Sección 2.ª Régimen de utilización de las playas 34
Sección 3.ª Otros principios comunes 38
CAPÍTULO II. Proyectos y obras 41
CAPÍTULO III. Reservas y adscripciones 45
Sección 1.ª Reservas 45
Sección 2.ª Adscripciones 46
CAPÍTULO IV. Autorizaciones 49
Sección 1.ª Disposiciones generales 49
Sección 2.ª Servicios de temporada en playas 50
Sección 3.ª Vertidos 51
Sección 4.ª Extracción de áridos y dragados 53
CAPÍTULO V. Concesiones 55
CAPÍTULO VI. Disposiciones comunes a autorizaciones y concesiones 62
Sección 1.ª Pliegos de condiciones generales 62
Sección 2.ª Tramitación 62
Sección 3.ª Concursos para el otorgamiento 65
Sección 4.ª Condiciones de otorgamiento 66
Sección 5.ª Modificación 67
Sección 6.ª Extinción 67
CAPÍTULO VII. Prórroga de las concesiones otorgadas al amparo de la normativa anterior a la Ley 2/2013, de 29 de mayo 70
TÍTULO IV. Régimen Económico-Financiero de la utilización del dominio público Marítimo-Terrestre 74

CAPÍTULO I. Financiación de obras y otras actuaciones . . . 74
CAPÍTULO II. Cánones . . . 74
CAPÍTULO III. Fianzas . . . 77
CAPÍTULO IV. Valoración de rescates . . . 78
TÍTULO V. Infracciones y sanciones . . . 79
CAPÍTULO I. Infracciones . . . 79
CAPÍTULO II. Sanciones . . . 81
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 81
Sección 2.ª Multas . . . 82
Sección 3.ª Restitución y reposición e indemnización . . . 85
Sección 4.ª Abono de las multas e indemnizaciones . . . 85
CAPÍTULO III. Procedimiento y medios de ejecución . . . 86
Sección 1.ª Procedimiento . . . 86
Sección 2.ª Ejecución forzosa . . . 89
Sección 3.ª Acción pública . . . 89
TÍTULO VI. Competencias administrativas . . . 90
CAPÍTULO I. Competencias de la Administración General del Estado . . . 90
CAPÍTULO II. Competencias de las Comunidades Autónomas . . . 93
CAPÍTULO III. Competencias Municipales . . . 93
CAPÍTULO IV. Relaciones interadministrativas . . . 93
CAPÍTULO V. Impugnación de actos y acuerdos . . . 94
Disposiciones adicionales . . . 95
Disposiciones transitorias . . . 99

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 20 de abril de 2024

El presente reglamento pretende ser un instrumento eficaz en la consecución de los principios que inspiraron la modificación de la legislación de costas, a saber, la protección del litoral y la seguridad jurídica.

Para conseguirlo, revisa determinados aspectos del Reglamento de 1989 tales como los criterios técnicos que resultan necesarios para la determinación del dominio público marítimo-terrestre, basados en un amplio debate técnico y en la experiencia acumulada en la realización de los deslindes. En relación con el nuevo régimen de los terrenos inundados, se introducen garantías para que los terrenos que, habiendo sido humedales conforme a la legislación de aguas, han dejado de serlo por vaciamiento de los acuíferos, no queden excluidos del dominio público.

Por otra parte, se regula la intervención del Registro de la Propiedad y el Catastro en los deslindes. Al mismo tiempo, desarrolla elementos novedosos como son el régimen aplicable a los tramos en situación de regresión grave, o los diferentes requisitos de ocupación según las playas sean naturales o urbanas.

Desde 1989 se han promulgado diversas normas que necesariamente han de tenerse presentes tanto en la redacción como en la posterior aplicación de este reglamento. Siendo el dominio público marítimo terrestre una parte esencial de nuestro patrimonio natural, este no puede regularse ni gestionarse sin tener presente otra normativa que le es de aplicación; en particular, la Ley 41/2010, de 29 de diciembre, de Protección del Medio Marino, así como las futuras normas que habrán de dictarse en transposición de la Directiva 2014/89/UE, por la que se establece un marco para la ordenación del espacio marítimo, respecto de la cual no debe olvidarse que está en vigor, desde marzo de 2011, el Protocolo para la Gestión Integrada de Zonas Costeras. Asimismo, con un ámbito de aplicación que excede del dominio público marítimo terrestre, pero igualmente relevantes, también deben tenerse en cuenta la Ley 42/2007, de 13 de diciembre de Patrimonio Natural y Biodiversidad, el Mandato de Yakarta de 1995 y el Convenio Europeo del Paisaje.

Asimismo este Reglamento General de Costas desarrolla con detalle el régimen de la prórroga extraordinaria de las concesiones a las que se refiere 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 –pieza clave de la reforma de 2013–, fijando, en el caso de las concesiones ordinarias, el plazo máximo de duración de la prórroga en función de los usos, que en ningún caso podrá exceder de los setenta y cinco años.

En definitiva, este nuevo reglamento tiene la inequívoca vocación de colaborar con la ley para proteger el dominio público marítimo-terrestre.

Como cuestiones de forma destacables, el reglamento titula cada uno de los artículos y, con carácter meramente indicativo, señala el artículo de la ley que reproduce, aunque no en todos los casos sea de manera literal.

Durante su tramitación, este reglamento se ha sometido a información pública, en la que han participado numerosos sectores, organismos y entidades afectados. Asimismo, se ha solicitado informe a los departamentos ministeriales afectados y se ha sometido a deliberación del Consejo Asesor de Medioambiente.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, con la aprobación previa del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas, de acuerdo con el Consejo de Estado, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 10 de octubre de 2014,

DISPONGO:

Artículo único. *Aprobación del Reglamento General de Costas.*

Se aprueba el Reglamento General de Costas cuyo texto figura a continuación.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Queda derogado el Reglamento general para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, y cuantas normas de igual o inferior rango contradigan o se opongan a lo dispuesto en el reglamento que este real decreto aprueba.

Disposición final primera. *Título competencial para la aprobación del Reglamento General de Costas.*

La presente norma se aprueba al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.1.ª y 23.ª de la Constitución, que atribuyen al Estado competencia exclusiva 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 la legislación básica sobre protección del medio ambiente, sin perjuicio de las facultades de las comunidades autónomas de establecer normas adicionales de protección.

No obstante, los capítulos V, VI y VII del título III, la disposición adicional octava, las disposiciones transitorias primera a quinta, decimotercera a decimoséptima, vigesimotercera, vigesimoquinta y vigesimosexta constituyen legislación básica sobre contratos y concesiones administrativas, y se dictan al amparo de los establecido en el artículo 149.1.18.ª de la Constitución.

La disposición adicional séptima se dicta al amparo de la competencia atribuida al Estado en materia de legislación civil por la cláusula 8.ª del artículo 149.1 de la Constitución.

Disposición final segunda. *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 tercera. *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 10 de octubre de 2014.

FELIPE R.

La Ministra de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente,
ISABEL GARCÍA TEJERINA

REGLAMENTO GENERAL DE COSTAS

TÍTULO PRELIMINAR

Objeto y finalidades

Artículo 1. *Objeto.*

El presente reglamento tiene por objeto el desarrollo y la ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y 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, para la determinación, protección, utilización y policía del dominio público marítimo-terrestre y especialmente de la ribera del mar.

Artículo 2. *Fines.*

La actuación administrativa sobre el dominio público marítimo-terrestre perseguirá los siguientes fines:

a) Determinar el dominio público marítimo-terrestre y asegurar su integridad y adecuada conservación, adoptando, en su caso, las medidas de protección y restauración necesarias y, cuando proceda, de adaptación, teniendo en cuenta los efectos del cambio climático.

b) Garantizar el uso público del mar, de su ribera y del resto del dominio público marítimo-terrestre, sin más excepciones que las derivadas de razones de interés público debidamente justificadas.

c) **(Anulado)**

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que modificaba el apartado c) de este artículo, por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

Redacción anterior:

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

d) Conseguir y mantener un adecuado nivel de calidad de las aguas y de la ribera del mar (artículo 2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

TÍTULO I

Bienes de dominio público marítimo-terrestre

CAPÍTULO I

Clasificación y definiciones

Artículo 3. *Bienes de dominio público marítimo-terrestre por determinación de la Constitución y la Ley de Costas.*

Son bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal, en virtud de lo dispuesto en el artículo 132.2 de la Constitución y 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio:

1. La ribera del mar y de las rías, que incluye:

a) La zona marítimo-terrestre o espacio comprendido entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial y el límite hasta donde alcanzan las olas en los mayores temporales conocidos, de acuerdo con los criterios técnicos que establece el artículo 4 de este reglamento o, cuando lo supere, el de la línea de pleamar máxima viva equinoccial. Esta zona se extiende también por las márgenes de los ríos hasta el sitio donde se haga sensible el efecto de las mareas.

Se consideran incluidas en esta zona las marismas, albuferas, marjales, esteros y, en general, las partes de los terrenos bajos que se inundan como consecuencia del flujo y reflujo de las mareas, de las olas o de la filtración del agua del mar.

No obstante, no pasarán a formar parte del dominio público marítimo-terrestre aquellos terrenos que sean inundados artificial y controladamente, como consecuencia de obras o instalaciones realizadas al efecto, siempre que antes de la inundación no fueran de dominio público. A estos efectos, se entenderá que un terreno ha sido inundado artificial y controladamente cuando para su inundación se haya requerido la realización de obras o instalaciones amparadas por el correspondiente título administrativo, a la finalización de las cuales los terrenos no queden comunicados con el mar de manera permanente o queden comunicados con el mar de manera controlada.

b) Las playas o zonas de depósitos de materiales sueltos, tales como arenas, gravas y guijarros, incluyendo escarpes, bermas y dunas. Estas últimas se incluirán hasta el límite que resulte necesario para garantizar la estabilidad de la playa y la defensa de la costa.

2. El mar territorial y las aguas interiores, con su lecho y subsuelo, definidos y regulados por su legislación específica.

3. Los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental, definidos y regulados por su legislación específica.

4. **(Anulado)**

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que modificaba el apartado 4 de este artículo, por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

Redacción anterior:

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

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

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

c) Dunas: depósitos sedimentarios, constituidos por montículos de arena, tengan o no vegetación, que se alimenten de la arena transportada por la acción del mar, del viento marino o por otras causas. A efectos de la determinación del dominio público marítimo-terrestre se diferenciarán los distintos tipos de duna:

Duna en desarrollo o embrionaria. Duna con muy pequeña cobertura vegetal.

Duna en desplazamiento o evolución. Duna poco o nada vegetada, formada por arena suelta, que avanza desde la costa hacia tierra adentro por la acción del viento marino.

Duna primaria. Duna con cobertura parcial de vegetación.

Duna secundaria. Duna no estabilizada o en desplazamiento con cobertura de vegetación herbácea que puede alcanzar hasta el cien por ciento y/o vegetación leñosa arbustiva o arbórea que puede alcanzar hasta el setenta y cinco por ciento de su superficie.

Duna estabilizada. Duna estable, colonizada por vegetación leñosa arbustiva o arbórea, en más del setenta y cinco por ciento de su superficie.

Duna relicta. Duna formada en otro tiempo geológico que ha quedado aislada tierra adentro o colgada sobre una costa rocosa, sin vinculación con ninguna playa.

Para el cálculo de los porcentajes fijados se utilizará la totalidad de la superficie de la duna. El porcentaje de vegetación se entiende referido a la proyección de la parte aérea del árbol o arbusto sobre el suelo. En el cálculo del porcentaje no se computarán las revegetaciones realizadas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.

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

e) Estero: caños en una marisma.

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

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

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

(Anulado)

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que modificaba este artículo, por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

Redacción anterior:

"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. Dicho límite será el alcanzado al menos en 5 ocasiones en un periodo de 5 años, salvo en aquellos casos excepcionales en que la mejor evidencia científica existente demuestre la necesidad de utilizar otro criterio.

Para calcular el alcance de un temporal 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 superpuestos 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 considerará que son necesarias para garantizar la estabilidad de la playa y la defensa de la costa las dunas que estén en desarrollo, desplazamiento o evolución debida a la acción del mar o del viento marino, las dunas primarias y las dunas secundarias hasta su borde interior. Se entiende que no son necesarias para garantizar la estabilidad de la playa y la defensa de la costa las dunas relictas y las dunas estabilizadas, salvo en aquellos casos excepcionales en que la mejor evidencia científica disponible demuestre que la duna estabilizada es necesaria para garantizar la estabilidad de la playa y la defensa de la costa."

Artículo 5. *Bienes de dominio público marítimo-terrestre por determinación legal.*

Pertenecen, asimismo, al dominio público marítimo-terrestre estatal:

1. Las accesiones a la ribera del mar por depósito de materiales o por retirada del mar, cualesquiera que sean las causas.

2. Los terrenos ganados al mar como consecuencia directa o indirecta de obras y los desecados en su ribera.

3. Los terrenos cuya superficie sea invadida por el mar, siempre y cuando la invasión tenga lugar por causas distintas a las previstas en el último párrafo del artículo 3.1 letra a) de este reglamento y, en todo caso, siempre que los terrenos inundados sean navegables.

4. Los acantilados sensiblemente verticales, que estén en contacto con el mar o con espacios de dominio público marítimo-terrestre, hasta su coronación.

A estos efectos, se consideran acantilados sensiblemente verticales aquellos cuyo paramento, como promedio, pueda ser asimilado a un plano que forme un ángulo con el plano horizontal igual o superior a 60 grados sexagesimales. Se incluirán en su definición las bermas o escalonamientos existentes antes de su coronación.

5. Los terrenos deslindados como dominio público que por cualquier causa han perdido sus características naturales de playa, acantilado, o zona marítimo-terrestre, salvo lo previsto en los artículos 18 de la Ley 22/1988, de 28 de julio y 38 de este reglamento.

6. Los islotes en aguas interiores y mar territorial.

7. Los terrenos incorporados por los concesionarios para completar la superficie de una concesión de dominio público marítimo-terrestre que les haya sido otorgada, cuando así se establezca en las cláusulas de la concesión.

Estos terrenos de propiedad particular quedarán incorporados al dominio público a partir de la fecha en que se suscriba la correspondiente acta de entrega por el concesionario y por el representante del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. A estos efectos, el concesionario deberá aportar la documentación acreditativa de su dominio.

8. Los terrenos colindantes con la ribera del mar que se adquieran para su incorporación al dominio público marítimo-terrestre.

9. Las obras e instalaciones construidas por el Estado en dicho dominio.

10. Las obras e instalaciones de iluminación de costas y señalización marítima, construidas por el Estado, cualquiera que sea su localización, así como los terrenos afectados al servicio de las mismas, que se regularán por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Puertos y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

11. Los puertos e instalaciones portuarias de titularidad estatal, que se regularán por su legislación específica.

Artículo 6. *Disposiciones adicionales sobre los bienes de dominio público marítimo-terrestre por determinación legal.*

1. Lo establecido en el artículo anterior se aplicará también a las rías y desembocaduras de los ríos hasta donde sea sensible el efecto de las mareas.

2. **(Anulado)**

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que modificaba el apartado 2, por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

_____

Redacción anterior:

"2. Los terrenos no comprendidos en el artículo 9 de este reglamento y en la disposición transitoria primera, apartado cinco, de la Ley 22/1988, de 28 de julio, naturalmente inundables, cuya inundación por efecto de las mareas 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."

3. Los puertos e instalaciones portuarias de competencia de las comunidades autónomas se regularán por su legislación específica, sin perjuicio de la titularidad estatal sobre los bienes adscritos conforme a lo previsto en el artículo 49.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y sobre los espacios de dominio público marítimo-terrestre que se otorguen en concesión, de acuerdo con lo previsto en los artículos 64 y 65 de la citada ley, para servir de soporte a una concesión de competencias de aquéllas.

Artículo 7. *Islas.*

Son también de dominio público estatal las islas que estén formadas o se formen por causas naturales, en el mar territorial o en aguas interiores o en los ríos hasta donde se hagan sensibles las mareas, salvo las que sean de propiedad privada de particulares o entidades públicas o procedan de la desmembración de esta, en cuyo caso serán de dominio público su zona marítimo-terrestre, playas y demás bienes que tengan este carácter conforme a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la Ley 22/1988, de 28 de julio (artículo 5 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 8. *Otros bienes de dominio público marítimo-terrestre.*

Formarán, asimismo, parte del dominio público marítimo-terrestre estatal, de la clase de pertenencia que corresponda en cada caso por aplicación de lo establecido en los artículos anteriores:

a) Los espacios que deban tener ese carácter en virtud de lo previsto en las disposiciones transitorias primera y segunda de la Ley 22/1988, de 28 de julio y concordantes de este reglamento.

b) Los terrenos del Patrimonio del Estado que se afecten al uso propio del dominio público conforme a lo previsto en los artículos 17 de la Ley 22/1988, de 28 de julio y 37 de este reglamento.

c) Los terrenos de propiedad particular que se incorporen al dominio público marítimo-terrestre por cesión, expropiación, afectación o cualquier otro tipo de adquisición, de acuerdo con lo establecido en la Ley 22/1988, de 28 de julio, y en este reglamento, una vez que se proceda a la aceptación expresa de la entrega de los mismos por parte del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

Artículo 9. *Obras de defensa.*

1. Los propietarios de los terrenos amenazados por la invasión del mar o de las arenas de las playas, por causas naturales o artificiales, podrán construir obras de defensa, previa autorización o concesión, siempre que no perjudiquen a la playa ni a la zona marítimo-terrestre, ni menoscaben las limitaciones y servidumbres legales correspondientes.

2. En otro caso, los terrenos invadidos pasarán a formar parte del dominio público marítimo-terrestre, según resulte del correspondiente deslinde (artículo 6 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

3. Todo ello se entiende sin perjuicio de la aplicación del artículo 13 bis de la Ley 22/1988, de 28 de julio, cuando proceda.

4. Será precisa la obtención de autorización cuando las obras hayan de emplazarse en terrenos privados afectados por las servidumbres y del título administrativo correspondiente cuando las mismas hayan de ocupar el dominio público.

5. Las obras a realizar no deberán interrumpir la servidumbre de tránsito, a no ser que motivadamente se justifique su necesidad, garantizando, en cualquier caso, una localización alternativa de dicha servidumbre, fuera de la ribera del mar.

6. La tramitación de las solicitudes podrá suspenderse mientras se encuentre pendiente de resolución el expediente de deslinde del tramo de costa correspondiente, salvo que se trate de bienes que tengan el carácter indubitado de dominio público marítimo-terrestre o de las obras de emergencia previstas en los artículos 12.7 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 20.3 de este reglamento.

7. En caso de emergencia, el Servicio Periférico de Costas podrá autorizar la adopción de medidas provisionales de defensa, previa formalización de las garantías económicas que, en su caso, procedan, conforme a lo establecido en los artículos 36 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 78 de este reglamento, y compromiso del interesado de solicitar en el plazo de un mes desde dicha autorización de medidas provisionales la concesión o autorización pertinente, y de cumplir la resolución que se derive del expediente que se instruya.

CAPÍTULO II

Indisponibilidad

Sección 1.ª Prevalencia del dominio público

Artículo 10. *Inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad de los bienes de dominio público marítimo-terrestre.*

Conforme a lo dispuesto en el artículo 132.1 de la Constitución, los bienes de dominio público marítimo-terrestre son inalienables, imprescriptibles e inembargables (artículo 7 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 11. *Derechos sobre los bienes de dominio público marítimo-terrestre.*

A los efectos del artículo anterior, no se admitirán más derechos que los de uso y aprovechamiento adquiridos de acuerdo con la Ley 22/1988, de 28 de julio, careciendo de todo valor obstativo frente al dominio público las detentaciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por asientos del Registro de la Propiedad (artículo 8 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 12. *Continuidad del dominio público marítimo-terrestre.*

1. No podrán existir terrenos de propiedad distinta de la demanial del Estado en ninguna de las pertenencias del dominio público marítimo-terrestre, ni aun en el supuesto de terrenos ganados al mar o desecados en su ribera, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 49 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 104 de este reglamento.

2. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que infrinjan lo dispuesto en el apartado anterior (artículo 9 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

3. Los actos de particulares en fraude del mencionado precepto no impedirán la debida aplicación del mismo.

Artículo 13. *Acciones de protección del dominio público marítimo-terrestre.*

La Administración General del Estado estará obligada a ejercer las acciones necesarias para la integridad y protección del dominio público marítimo-terrestre, no pudiendo allanarse a las demandas que afecten a la titularidad de los bienes que lo integran.

Sección 2.ª Potestades de la administración

Artículo 14. *Potestades de la Administración General del Estado sobre los bienes de dominio público marítimo-terrestre.*

1. La Administración General del Estado tiene el derecho y el deber de investigar la situación de los bienes y derechos que se presuman pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre, a cuyo efecto podrá recabar todos los datos e informes que considere necesarios y promover la práctica del correspondiente deslinde.
2. Asimismo tendrá la facultad de recuperación posesoria, de oficio y en cualquier tiempo, sobre dichos bienes según el procedimiento establecido en el artículo 16 de este reglamento.
3. No se admitirán medidas cautelares contra las resoluciones dictadas por la Administración General del Estado en ejercicio de las competencias configuradas en la Ley 22/1988, de 28 de julio, y de acuerdo con el procedimiento establecido (artículo 10 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 15. *Procedimiento de investigación de los bienes de dominio público marítimo-terrestre.*

1. La potestad de investigación se ejercerá por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, de oficio o a instancia de cualquier persona, a la que se notificará, en su caso, la incoación del expediente.
2. Iniciado el expediente de investigación, el Servicio Periférico de Costas practicará las pruebas que considere pertinentes para la constatación de las características físicas y de la situación jurídica de los bienes investigados, pudiendo abrir, si lo considera oportuno, un periodo de información pública por el plazo de un mes. Por causas excepcionales debidamente motivadas dicho plazo podrá reducirse hasta los 15 días.
3. Concluida la investigación se adoptará la resolución que resulte procedente entre las siguientes:

a) Promover expediente de recuperación posesoria.
b) Iniciar el correspondiente deslinde.
c) Archivar las actuaciones.

Dicha resolución habrá de ser en todo caso motivada y comunicada a la persona que instara su inicio, en su caso.

Artículo 16. *Procedimiento de recuperación posesoria de los bienes de dominio público marítimo-terrestre.*

1. La potestad de recuperación posesoria se ejercerá por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, de oficio o a instancia de cualquier persona.
2. Dicha potestad podrá ejercerse en todo caso respecto de bienes incluidos en el dominio público en virtud de deslinde. Cuando no exista deslinde solo podrá referirse a porciones del dominio público marítimo-terrestre, respecto de las que pueda acreditarse de forma plena e indubitada su carácter demanial.
3. Iniciado el expediente mediante acuerdo del Servicio Periférico de Costas, se notificará al ocupante para que en el plazo de ocho días alegue cuanto estime conveniente en su defensa.
4. La resolución y ejecución corresponderá al Servicio Periférico de Costas, que podrá solicitar del Delegado o Subdelegado del Gobierno la colaboración de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado. Cuando sea necesario el desahucio se seguirá el procedimiento establecido en los artículos 108 de la Ley 22/1988, de 28 de julio y 218 de este reglamento.

5. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de la imposición de las sanciones administrativas que puedan resultar procedentes y de que la usurpación se ponga en conocimiento de la autoridad judicial cuando presente indicios racionales de ser susceptible de responsabilidad criminal.

CAPÍTULO III

Deslindes

Sección 1.ª Objeto y principios generales

Artículo 17. *Determinación del dominio público marítimo-terrestre.*

1. Para la determinación del dominio público marítimo-terrestre se practicarán por la Administración General del Estado los oportunos deslindes, ateniéndose a las características de los bienes que la integran conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y concordantes de este reglamento.

2. Practicado el deslinde, la Administración General del Estado deberá inscribir los bienes de dominio público marítimo-terrestre, de acuerdo con la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (artículo 11 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

3. El Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente llevará el archivo actualizado de documentos y planos de los deslindes del dominio público marítimo-terrestre, con fichas individuales, que podrán sustituirse por un banco de datos susceptible de tratamiento informático, que contendrán los emplazamientos y clases de bienes que lo integran. Dicho instrumento será público para aquellos datos que deban tener esa naturaleza en aplicación de la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

4. En los puertos e instalaciones portuarias, cualquiera que sea su titularidad, se practicará el deslinde del dominio público marítimo-terrestre, con sujeción a lo establecido en la Ley 22/1988, de 28 de julio, y en este reglamento, sea o no coincidente con la delimitación de la zona de servicio portuaria. La definición de la zona de servicio se ajustará a lo dispuesto en la legislación específica aplicable.

Artículo 18. *Determinación del límite del dominio público marítimo-terrestre.*

1. El deslinde determinará siempre el límite interior del dominio público marítimo-terrestre, sin perjuicio de que se puedan delimitar también las distintas clases de pertenencias que lo integran. Cuando el mencionado límite interior no coincida con el de la ribera del mar, se fijará en el plano, en todo caso, el de esta última, además de aquel. No obstante, el amojonamiento solo reflejará el límite interior del dominio público.

2. En el plano correspondiente se fijará el límite del dominio público mediante una línea poligonal que una los distintos puntos utilizados como referencia, rectificando, en su caso, las curvas naturales del terreno.

3. En el mismo plano se señalará siempre el límite interior de la zona de servidumbre de protección.

Sección 2.ª Procedimiento

Artículo 19. *Incoación.*

1. El deslinde se incoará de oficio o a petición de cualquier interesado, y será aprobado por la Administración General del Estado. El plazo para notificar la resolución de los procedimientos de deslinde será de veinticuatro meses desde la fecha de publicación del acuerdo de incoación del expediente de deslinde (artículo 12.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. En caso de iniciación a instancia de parte, esta deberá abonar las tasas que correspondan. Estos deslindes se tramitarán con carácter preferente.

3. A efectos de la incoación del expediente, el Servicio Periférico de Costas remitirá a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar una propuesta que contendrá un plano de delimitación provisional del dominio público y de la zona de servidumbre de protección, acompañada de cuantas fotografías y datos sean necesarios para la justificación de la propuesta.

A la vista de dicha propuesta, se ordenará, si se estima procedente, la incoación del expediente.

Artículo 20. *Efectos de la incoación.*

1. La incoación del expediente de deslinde facultará a la Administración General del Estado para realizar o autorizar, incluso en terreno privado, trabajos de toma de datos y apeos necesarios, sin perjuicio de las indemnizaciones que sean procedentes por los daños y perjuicios causados y a resultas del deslinde que se apruebe definitivamente (artículo 12.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. **(Anulado)**

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que modificaba el apartado 2, por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

Redacción anterior:

"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 (artículo 12.5 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Esta suspensión no se aplicará al otorgamiento de concesiones y autorizaciones para 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."

3. No obstante, podrán realizarse, previa autorización de la Administración General del Estado o por ésta, obras de emergencia para prevenir o reparar daños conforme al artículo 9.6 de este reglamento.

4. Las facultades que el presente artículo atribuye a la Administración General del Estado se ejercerán por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente a través del Servicio Periférico de Costas.

Artículo 21. *Procedimiento.*

1. En el procedimiento serán oídos los propietarios que se encuentren incluidos en el dominio público marítimo terrestre y los colindantes, previa notificación, así como las personas que acrediten la condición de interesados, teniendo tal consideración las organizaciones legitimadas al amparo del artículo 2.2 de la Ley 27/2006, de 18 de julio.

2. El Servicio Periférico de Costas, una vez elaborado el plano de delimitación provisional de la zona de dominio público y de la de servidumbre de protección, y obtenidos de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro los planos catastrales y las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de los inmuebles afectados, donde consten la referencia catastral y los datos de identificación de los titulares catastrales y colindantes, procederá en el plazo de quince días desde la incoación del expediente a:

a) La publicación del anuncio de incoación del expediente en el Boletín Oficial de la Provincia, en su propio tablón de anuncios y en un diario de los de mayor circulación en la provincia, así como en la sede electrónica del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, con el fin de que, en el plazo de un mes, cualquier interesado pueda comparecer en el expediente, examinar el plano de delimitación provisional de la zona de dominio público y de la de servidumbre de protección y formular las alegaciones que considere oportunas.

b) La solicitud de informe a la comunidad autónoma y al Ayuntamiento respectivos, remitiéndoles a tal efecto copia de los planos de emplazamiento y delimitación provisional del dominio público y de la zona de servidumbre de protección y de la documentación catastral. Transcurrido el plazo de un mes sin que se reciba el informe se entenderá que es favorable. En la solicitud que se curse al Ayuntamiento se incluirá la petición de suspensión cautelar del otorgamiento de licencias de obra en el ámbito afectado por el deslinde.

c) La notificación al Registro de la Propiedad del acuerdo de incoación del expediente de deslinde, acompañado del plano del área a deslindar y de la relación de propietarios, interesando la certificación de dominio y cargas de las fincas inscritas a nombre de los propietarios incluidos en el expediente y de cualesquiera otras que colinden o intersecten con el dominio público marítimo-terrestre, según resulten del plano aportado y de los planos catastrales, así como la constancia de la incoación del expediente en el folio de cada una de ellas.

Dicha certificación habrá de expedirse en el plazo de un mes, prorrogable hasta un máximo de dos meses por causa justificada y previa petición del registrador de la propiedad.

El plano del área afectada por el deslinde deberá constar debidamente georreferenciado, con identificación de las parcelas, acompañándose de la referida documentación catastral a fin de que el Registrador de la Propiedad, al expedir la certificación, verifique la correspondencia de dicha relación de propietarios con el contenido de los asientos registrales o ponga de manifiesto las discrepancias que resulten de los mismos. Si en el expediente se incluyesen fincas no inscritas, el Servicio Periférico de Costas podrá solicitar simultáneamente que con carácter previo se tome anotación preventiva por falta de inscripción previa.

3. Con carácter simultáneo a la expedición de la referida certificación, el Registrador extenderá nota marginal en el folio de las fincas de las que certifique, en la que hará constar:

a) La iniciación del expediente de deslinde, con indicación de los datos que permitan su identificación así como la fecha del acuerdo de incoación del deslinde y de su publicación.

b) La expedición de la certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas por el deslinde.

c) La advertencia de que dichas fincas pueden quedar afectadas por el deslinde y en consecuencia ser incorporadas, en todo o en parte, al dominio público marítimo-terrestre o resultar incluidas total o parcialmente en la zona de servidumbre de protección o tránsito.

d) La circunstancia de que la resolución aprobatoria del procedimiento de deslinde servirá de título para rectificar las situaciones jurídico-registrales contradictorias con el deslinde.

Esta nota marginal se cancelará al practicar la inscripción o anotación de la resolución por la que se aprueba el expediente de deslinde. Igualmente podrá cancelarse a solicitud del Servicio Periférico de Costas o por resolución judicial, y en cualquier caso por caducidad, una vez transcurridos tres años desde su fecha, si bien podrá solicitarse la prórroga de su vigencia por un plazo máximo de otros tres años, que habrá de hacerse constar en el folio por nota marginal con anterioridad a la expiración del plazo inicial.

Todas las comunicaciones y remisión de documentos e información entre los Servicios Periféricos de Costas y el Registro de la Propiedad se realizarán preferentemente por medios electrónicos a través de la Sede Electrónica de los Registros.

4. En todo caso, se garantizará la adecuada coordinación entre los planos topográficos empleados en la tramitación del procedimiento y la cartografía catastral.

5. Cuando el deslinde afecte al dominio público portuario estatal, se remitirá el expediente de deslinde, antes de su aprobación, al Ministerio de Fomento para que, en el plazo de dos meses, emita un informe sobre las materias que afecten a sus competencias. En caso de discrepancia entre ambos Ministerios sobre el deslinde del dominio público portuario, decidirá el Consejo de Ministros (artículo 12.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 22. *Apeo del deslinde.*

Obtenida la información a que se refiere el apartado 2 del artículo anterior, el Servicio Periférico de Costas citará sobre el terreno, con una antelación mínima de diez días, conjuntamente o agrupados por tramos del deslinde, a los propietarios que se encuentren

incluidos en el dominio público marítimo terrestre y los colindantes, individualmente o a los representantes de las comunidades de propietarios cuando estuvieran constituidos, y a los que hayan acreditado su condición de interesados personándose en el expediente de deslinde, teniendo tal consideración las organizaciones legitimadas al amparo del artículo 2.2 de la Ley 27/2006, de 18 de julio, así como al Ayuntamiento y a la comunidad autónoma correspondientes, para mostrarles la delimitación provisional del dominio público mediante su apeo, pudiendo dicho Servicio levantar acta. Los propietarios e interesados que en cualquier caso podrán concurrir al acto de apeo y alegar lo que proceda, dispondrán de un plazo de quince días para formular alegaciones y proponer motivadamente una delimitación alternativa.

Artículo 23. *Nuevas fincas registrales afectadas por el deslinde.*

1. Si durante la tramitación del expediente se tuviera conocimiento de la existencia de nuevas fincas registrales afectadas por el deslinde, no incluidas en la certificación, se solicitará del registrador que proceda a la expedición de certificación de dominio y cargas de las mismas y a extender en el folio de la finca la nota marginal prevista en el artículo 21.3 de este reglamento.

2. Dicha actuación podrá ser practicada igualmente de oficio, cuando la omisión de la finca afectada en la certificación expedida para la incoación del expediente de deslinde sea apreciada por el propio registrador de la propiedad, circunstancia que será notificada tanto al Servicio Periférico de Costas, como a todos los titulares que tengan algún derecho inscrito, en la forma establecida en el artículo 31.2.b) de este reglamento, al objeto de que puedan comparecer en el expediente, debiendo quedar constancia en el folio registral de la práctica de dichas notificaciones.

3. En toda información registral referida a fincas que, según la cartografía catastral, intersecten o colinden con el dominio público marítimo terrestre, se pondrá de manifiesto tal circunstancia como información territorial asociada y se incluirán los datos identificativos del expediente de deslinde cuando conste su iniciación por nota indicativa y los efectos que pueden derivarse del mismo.

Dicha información habrá de ser igualmente consignada en las notas de calificación o despacho respecto de los documentos que se presenten con posterioridad a la nota marginal de la incoación del expediente de deslinde.

La misma publicidad se producirá respecto a fincas afectadas por la zona de servidumbre de protección y tránsito.

Artículo 24. *Proyecto de deslinde.*

1. Practicadas las actuaciones previstas en los artículos 21, 22 y 23 de este reglamento, el Servicio Periférico de Costas formulará el proyecto de deslinde, que comprenderá:

a) Memoria, con descripción de las actuaciones practicadas e incidencias producidas y con justificación de la línea de deslinde propuesta y demás delimitaciones previstas en el artículo 18 de este reglamento, en función de aquellas y de los informes emitidos y alegaciones presentadas.

b) Planos topográficos a escala no inferior a 1/1.000, con el trazado de la línea de deslinde y las delimitaciones indicadas, debidamente recogidas en los planos catastrales.

c) Pliego de condiciones para el replanteo y posterior amojonamiento del deslinde.

d) Presupuesto estimado.

2. El proyecto y su ejecución deberán cumplir las instrucciones técnicas que, en su caso, se aprueben por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, incluyendo los modelos de hitos de deslinde y de otras señales o referencias.

3. El expediente de deslinde, con el proyecto y el acta de replanteo, será elevado al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente para su aprobación mediante orden ministerial.

Artículo 25. *Modificación sustancial del proyecto de deslinde.*

Cuando el proyecto de deslinde suponga modificación sustancial de la delimitación provisional realizada previamente, se abrirá un nuevo periodo de información pública y de los

organismos anteriormente indicados, que se tramitará simultáneamente con la audiencia, previa notificación, a los propietarios que se encuentren incluidos en el dominio público marítimo terrestre y los colindantes, así como a los que hayan acreditado su condición de interesados, personándose en el expediente, teniendo tal consideración las organizaciones legitimadas al amparo de artículo 2.2 de la Ley 27/2006, de 18 de julio.

El registrador de la propiedad procederá en la forma establecida en el artículo 21.2.c) y 3, en relación con las fincas que resulten afectadas por la modificación.

Artículo 26. *Aprobación del deslinde.*

1. La orden de aprobación del deslinde deberá especificar los planos que se aprueban, que han de permitir georreferenciar en la cartografía catastral el límite interior del dominio público marítimo-terrestre, así como el de la ribera del mar cuando no coincida con aquel. Además, se hará constar la geolocalización de las servidumbres impuestas a los terrenos colindantes.

2. Dicha orden se notificará a los propietarios que se encuentren incluidos en el dominio público marítimo terrestre y los colindantes, y a quienes hayan comparecido en el expediente acreditando su condición de interesados, teniendo tal consideración las organizaciones legitimadas al amparo del artículo 2.2 de la Ley 27/2006, de 18 de julio, así como a la comunidad autónoma, al ayuntamiento, al Catastro y al Registro de la Propiedad, y se publicará en el «Boletín Oficial del Estado».

La publicación en el «Boletín Oficial del Estado» no incluirá necesariamente los planos del deslinde, pero indicará el modo en que estos son accesibles.

3. La notificación al Registro de la Propiedad se llevará a efecto preferentemente mediante documento electrónico que comprenda la base grafica 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.

Artículo 27. *Revisión del deslinde.*

1. **(Anulado)**

2. **(Anulado)**

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que modificaba los apartados 1 y 2, por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

Redacción anterior:

"1. Los deslindes se revisarán cuando se altere la configuración del dominio público marítimo-terrestre. 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) Los deslindes de zona marítimo-terrestre vigentes se revisarán en caso de que, aplicando los criterios indicados en el artículo 4.a) de este reglamento, con datos obtenidos a partir de la entrada en vigor del presente reglamento, la línea de la zona marítimo-terrestre resultante quede ubicada tierra adentro de la vigente, pasando los terrenos inundados a formar parte del dominio público marítimo-terrestre.

b) Igualmente se revisarán los deslindes de zona marítimo-terrestre vigentes, desplazando dicho límite hacia el mar, si se demuestra que un temporal, con periodo de retorno de 50 años,

no alcanza el límite fijado en dicho deslinde Para dicho cálculo no se tendrán en cuenta las obras que hayan podido realizarse para disminuir el alcance del oleaje.

c) 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 al Ayuntamiento y la comunidad autónoma, de forma que se adapte la línea definitoria del dominio público marítimo-terrestre al resultado de tales mutaciones demaniales.

d) El acuerdo de iniciación de revisión del deslinde se notificará al Registro de la Propiedad al objeto de que se expida certificación y extienda la nota marginal, de acuerdo con el artículo 21.2.c) y 3 de este reglamento, practicándose la inscripción o anotación de la resolución aprobatoria de la revisión, de acuerdo con el artículo 26.3 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. 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.

El plazo de la concesión otorgada computará a partir de la fecha en que se practicó el deslinde. Esta misma fecha será la que se tenga en cuenta para el reconocimiento de los usos y aprovechamientos existentes."

3. Los titulares de las obras e instalaciones que, tras la revisión del deslinde, se incorporen al dominio público marítimo-terrestre o 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 el Servicio Periférico de Costas o ante la Administración Autonómica, según se ubiquen en dominio público marítimo-terrestre o servidumbre de protección, mediante una declaración responsable, de acuerdo con lo previsto en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, 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.

Artículo 28. *Requisitos para la inscripción de las declaraciones de obra nueva.*

Con independencia de lo dispuesto en el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y de las autorizaciones recogidas en los artículos 49.4 y 51.3 de este reglamento, para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las declaraciones de obra nueva y sus modificaciones en las zonas de dominio público marítimo-terrestre y de servidumbre de protección, en los supuestos legalmente admitidos, habrá de acreditarse la presentación de la declaración responsable recogida en el artículo anterior, o el título necesario, salvo que tal extremo resulte de la licencia urbanística que autorice la construcción o la adecuación del uso al destino previsto en la norma de planeamiento. Tratándose de edificaciones o construcciones ubicadas en la servidumbre de transito será exigible el informe favorable, en los términos previstos en el artículo anterior, salvo que se acredite su obtención por silencio o resulte de la propia licencia de edificación.

Artículo 29. *Terrenos en situación de regresión grave.*

1. La Administración General del Estado podrá declarar en situación de regresión grave aquellos tramos del dominio público marítimo-terrestre en los que se verifique un retroceso de la línea de orilla superior a 5 metros al año, en cada uno de los últimos cinco años, siempre que se estime que no puedan recuperar su estado anterior por procesos naturales.

Se entenderá por línea de orilla la línea de corte del plano de pleamar máxima viva equinoccial con el terreno.

2. En los terrenos declarados en situación de regresión grave no podrá otorgarse ningún nuevo título de ocupación del dominio público marítimo-terrestre.

3. Excepcionalmente, y en las zonas en las que no exista riesgo cierto de inundación en los próximos cinco años, la declaración podrá prever motivadamente que se otorguen derechos de ocupación destinados a servicios públicos acordes con lo establecido en el artículo 32 de la Ley 22/1988, de 28 de julio. Estas ocupaciones no podrán otorgarse por un plazo que exceda de cinco años, prorrogables por períodos iguales dentro del máximo previsto en la Ley 22/1988, de 28 de julio.

4. Las construcciones amparadas por un derecho de ocupación, existentes en los terrenos declarados en situación de regresión grave, se mantendrán, siempre que el mar no les alcance o exista riesgo cierto de que lo haga, en los términos de este artículo.

En caso contrario, el derecho de ocupación se extinguirá de acuerdo con lo previsto en el artículo 78 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 163 de este reglamento.

5. En los terrenos declarados en situación de regresión grave, la Administración General del Estado podrá realizar actuaciones de protección, conservación o restauración. En este caso podrá imponer contribuciones especiales de acuerdo con lo previsto en el artículo 87 bis de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

6. La declaración de situación de regresión grave se hará por orden ministerial, previo sometimiento al trámite de información pública así como a informe de la comunidad autónoma y ayuntamientos correspondientes y trámite de alegaciones de quienes acrediten la condición de interesado personándose en el expediente. La orden ministerial se publicará en el Boletín Oficial del Estado, así como en la sede electrónica del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Del mismo modo, se dará traslado de dicha Orden al Registro de la Propiedad, preferentemente mediante documento electrónico que comprenda la base gráfica del tramo declarado en regresión, al objeto de su incorporación al sistema informático registral sobre la cartografía catastral, dándose publicidad de esta limitación como información territorial asociada.

7. Si las circunstancias que motivaron la declaración de situación de regresión grave desaparecieran, por orden ministerial se podrá revocar tal declaración, cesando todos sus efectos.

Sección 3.ª Efectos

Artículo 30. *Efectos del deslinde.*

1. El deslinde aprobado, al constatar la existencia de las características físicas relacionadas en los artículos 3, 4 y 5 de la Ley 22/1988, de 28 de julio y concordantes de este reglamento, declara la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado, dando lugar al amojonamiento y sin que las inscripciones del Registro de la Propiedad puedan prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados (artículo 13.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. La aprobación del deslinde llevará implícita el levantamiento de la suspensión del otorgamiento de concesiones y autorizaciones en el dominio público marítimo-terrestre y en su zona de servidumbre de protección, conforme a lo previsto en los artículos 12.5 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 20.2 de este reglamento.

3. También llevará implícita la cancelación de las notas marginales practicadas en el Registro de la Propiedad con motivo del deslinde, relativas a fincas o a la parte de las mismas que no hayan resultado incluidas en el dominio público marítimo-terrestre en virtud de aquel, la cual se llevará a efecto bien mediante certificación expedida por el Servicio Periférico de Costas, con referencia expresa a la situación de la finca en relación con las servidumbres de protección y tránsito, bien al practicar la inscripción o anotación de la resolución de aprobación del deslinde.

4. El amojonamiento se hará mediante la colocación de hitos que permitan identificar sobre el terreno el límite interior perimetral del dominio público marítimo-terrestre. Los hitos se sustituirán por otras señales o referencias que hagan posible dicha identificación, cuando así lo aconsejen las circunstancias físicas de su lugar de ubicación.

Artículo 31. *Rectificación de las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde.*

1. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinan en este artículo, las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde. Dicha resolución será título suficiente, asimismo, para que la administración proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público. En todo caso los titulares inscritos afectados podrán ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos, siendo susceptible de anotación preventiva la correspondiente reclamación judicial (artículo 13.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Para la rectificación de las inscripciones registrales contradictorias sobre bienes y derechos afectados por un deslinde aprobado tras la entrada en vigor de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, y cuyos titulares hayan sido incluidos en el expediente y notificados del mismo o bien hayan adquirido con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas de las fincas inscritas a que se refiere el artículo 21. 3 de este reglamento, se aplicará el siguiente procedimiento:

a) La aprobación del deslinde será título suficiente para su anotación preventiva, con indicación de la naturaleza del dominio público de los bienes o parte de los mismos incluidos en aquél. Dicha anotación tendrá un plazo de vigencia de cinco años y no impedirá la práctica de asientos posteriores, si bien en todo caso los mismos quedarán supeditados a las resultas de la firmeza del deslinde, extremo que será consignado expresamente en el asiento que se practique y advertido por el registrador de la propiedad en toda la información registral que emita, así como en las notas de despacho o calificación que extienda.

b) La práctica de dicha anotación se notificará por el Registrador de la propiedad a los titulares de dominio y demás derechos inscritos que puedan resultar afectados, mediante comunicación dirigida al domicilio que conste en el expediente o en el registro, y de no ser conocido o resultar infructuosa, a través del boletín oficial de la provincia, insertando además edictos en el tablón de anuncios del Registro de la Propiedad y en el Ayuntamiento respectivo, así como en la sede electrónica de los registros. La práctica de la notificación se hará constar por nota marginal en la finca afectada.

c) Si en el plazo de cinco años y un mes desde la fecha de aprobación del deslinde no se produce el acceso al registro de las anotaciones preventivas de demandas derivadas de las acciones promovidas por los titulares inscritos, la anotación del deslinde se convertirá

directamente en inscripción definitiva de dominio, debiendo proceder de oficio el registrador de la propiedad a la rectificación o cancelación de las inscripciones existentes contradictorias con el dominio público, conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria. En otro caso se estará al resultado del juicio correspondiente, quedando automáticamente prorrogada la vigencia de la anotación preventiva de deslinde hasta la conclusión del mismo, una vez se haya tomado anotación de la demanda interpuesta.

3. Tratándose de inscripciones contradictorias sobre fincas que, no obstante estar afectadas por un expediente de deslinde, no se haya hecho constar, por cualquier circunstancia, la incoación del mismo por nota marginal, así como la expedición de la correspondiente certificación de titularidad y cargas, a los efectos de su notificación por la administración, solo procederá su cancelación si media el consentimiento del titular registral o resolución judicial firme, salvo que se acredite su intervención en el procedimiento o la notificación personal en tiempo del mismo, de modo que haya podido ejercer sus derechos en la forma prevista legalmente, exigencia que es igualmente aplicable para los titulares de derechos constituidos sobre la finca y que hayan de cancelarse por ser incompatibles con el dominio público.

4. Para la inmatriculación de bienes de dominio público marítimo-terrestre en el Registro de la Propiedad se estará a lo previsto en la legislación hipotecaria, siendo la resolución aprobatoria del deslinde, acompañada del correspondiente plano individualizado de la finca, título suficiente para practicarla, sin necesidad de ningún trámite adicional posterior.

5. Las fincas que, a resultas del expediente de deslinde, hayan de ser incorporadas al dominio público marítimo-terrestre, se inscribirán a favor del Estado conforme a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre.

Artículo 32. *Prescripción de las acciones civiles sobre derechos relativos a terrenos incluidos en el dominio público deslindado.*

Las acciones civiles sobre derechos relativos a terrenos incluidos en el dominio público deslindado prescriben a los cinco años, computados a partir de la fecha de la aprobación del deslinde (artículo 14 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Sección 4.ª Inmatriculación de fincas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre

Artículo 33. *Inmatriculación e inscripción de los excesos de cabida en fincas situadas en la zona de servidumbre de protección.*

1. El registrador denegará en todo caso la inmatriculación o la inscripción del exceso de cabida solicitado cuando la zona del dominio público marítimo terrestre con la que intersecte la finca sea la resultante de un expediente de deslinde ya aprobado e inscrito o anotado en el Registro de la Propiedad.

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 grafica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo terrestre, como de las servidumbres de transito y protección. Dicha información gráfica será suministrada en soporte electrónico.

Únicamente se procederá a la inmatriculación o inscripción de excesos de cabida respecto de fincas que intersecten con la zona de servidumbre de protección, cuando se acredite en el procedimiento registral la no colindancia o invasión del dominio público marítimo-terrestre, conforme a lo establecido en esta Sección.

Artículo 34. *Comprobaciones registrales previas a la inmatriculación o inscripción del exceso de cabida de las fincas situadas en servidumbre de protección y su descripción registral.*

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 grafica 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.

El Servicio Periférico de Costas expedirá certificación en el plazo de un mes desde la recepción de la petición del registrador, pronunciándose sobre si la finca objeto de anotación invade el dominio público marítimo terrestre, e incorporando el plano catastral de la finca que determine su relación con la línea del dominio público marítimo terrestre y las servidumbres de protección y tránsito. Transcurrido dicho plazo sin que se haya recibido contestación, se procederá a la conversión de la anotación en inscripción, extremo que se notificará al Servicio Periférico de Costas, dejando constancia de tal actuación en el folio de la finca.

Cuando la certificación resulte la invasión del dominio público marítimo-terrestre, el registrador denegará la inscripción del título y cancelará la anotación preventiva de suspensión.

2. Si la zona a la que se refiere la solicitud de inmatriculación o de inscripción del exceso de cabida no estuviera deslindada, se iniciará el correspondiente deslinde dentro de un plazo que no podrá ser superior a tres meses desde la correspondiente solicitud, quedando entre tanto en suspenso la inscripción solicitada.

El Servicio Periférico de Costas comunicará esta circunstancia al Registro de la Propiedad dentro del mes siguiente a la recepción de la petición del registrador y se prorrogará la anotación de suspensión hasta un máximo de cuatro años, con solicitud de la expedición de la certificación de titularidad y cargas a que se refiere el artículo 21.3 de este reglamento, lo que se reflejará por nota marginal, quedando el asiento practicado supeditado a la resolución del expediente de deslinde. Iniciado el expediente el Servicio Periférico de Costas notificará al registro la fecha del acuerdo de incoación y de su publicación, así como el plano con la delimitación provisional afectante a la finca, indicándose tales circunstancias por nota marginal tal como establece el artículo 21.3. El titular a cuyo favor resulte anotado el dominio habrá de ser notificado en el expediente de deslinde.

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 grafica 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.

4. El registrador, no obstante, practicará la inscripción solicitada cuando el Título presentado testimonie o se acompañe de certificación expedida por el Servicio Periférico de Costas, acreditando que la finca no invade el dominio público marítimo terrestre, reflejando mediante técnicas de geolocalización su situación con relación a la zona de dominio público y las servidumbres de protección y tránsito, siempre que ello no contradiga ningún asiento de deslinde inscrito o anotado, en cuyo caso será necesario proceder previa o simultáneamente a su rectificación conforme al procedimiento legalmente establecido.

Artículo 35. *Descripción registral de las fincas que intersecten con la zona de servidumbre de tránsito o protección.*

1. Tanto el título como la descripción registral de las fincas que intersecten con la zona de servidumbre de protección, contendrá expresa mención sobre su colindancia o no con respecto al dominio público marítimo-terrestre. Cuando la manifestación negativa vertida por las partes en el título sea coincidente con el contenido de la representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, el registrador llevará a efecto la inscripción solicitada, siempre que no tenga duda debidamente motivada sobre tal extremo, se trate de un tramo ya deslindado y el título incorpore el plano

individualizado del deslinde de la finca totalmente coincidente con la descripción literaria de la misma, que permita su localización en la cartografía catastral.

2. Cuando el título presentado no contenga referencia alguna a la colindancia de la finca con la zona de dominio público marítimo-terrestre, el registrador, una vez identificada gráficamente la misma, procederá a practicar la inscripción solicitada en los términos que resultan del apartado anterior, siempre que resulte acreditada la no colindancia o intersección con el dominio público marítimo-terrestre. Cuando según la documentación aportada al Registro de la Propiedad no sea posible la identificación gráfica de la finca en la cartografía catastral o existan dudas razonadas sobre su ubicación real, que deberá ser debidamente motivado por el registrador, éste suspenderá la inscripción y notificará tal circunstancia al titular para que pueda comparecer en el procedimiento registral durante los diez días siguientes a la recepción de la notificación, y hacer las manifestaciones y aportación de documentos que procedan en relación con la identificación gráfica de la finca.

Determinada la no colindancia con el dominio público marítimo-terrestre, se practicará la inscripción en la forma establecida en el párrafo anterior. En caso contrario, se tomará anotación preventiva de la suspensión y se notificará al Servicio Periférico de Costas en la forma establecida en el artículo 34.1 de este reglamento.

3. Siempre que el título registral contenga la indicación de que la finca linda con el mar, la colindancia se entenderá referida al límite interior de la ribera del mar, incluso en los casos de exceso de cabida.

4. En el caso de que el dominio público marítimo-terrestre incluya alguna pertenencia distinta de la ribera del mar, la colindancia a que se refiere el párrafo anterior se entenderá que lo es con respecto al límite interior de dicho dominio.

5. Si de la identificación de la finca, conforme a lo dispuesto en el apartado 1, resultara que esta se ubica en las zonas de servidumbre de tránsito o protección, se practicará la inscripción, indicando tal circunstancia, salvo que se trate de un acto o negocio que vulnere las limitaciones a que están afectas estas zonas.

6. Lo dispuesto en los artículos anteriores se aplicará igualmente a los excesos de cabida, salvo que se trate de fincas de linderos fijos o de tal naturaleza que excluyan la posibilidad de invasión del dominio público marítimo-terrestre.

Artículo 36. *Normas aplicables a las segundas y posteriores inscripciones.*

En relación con las segundas y posteriores inscripciones sobre fincas que intersecten o colinden con el dominio público marítimo-terrestre, se aplicaran las siguientes reglas:

1.ª El registrador denegará la práctica de cualquier asiento cuando la finca intersecte con el dominio público marítimo-terrestre a resultas de expediente de deslinde inscrito o anotado en el Registro de la Propiedad sobre otras fincas incluidas en la misma zona deslindada, actuación que será comunicada al Servicio Periférico de Costas, para que proceda a solicitar la rectificación de los asientos contradictorios con el mismo.

2.ª Si la finca intersecta o colinda con una zona de dominio público marítimo-terrestre conforme a la representación grafica 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 transito. 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.

3.ª Cuando de la certificación resulte que la finca intersecta con el dominio público marítimo-terrestre según deslinde ya aprobado por orden ministerial, el registrador denegará la inscripción solicitada y cancelará la anotación de suspensión, debiendo procederse por el Servicio Periférico de Costas a solicitar la anotación de la resolución aprobatoria de deslinde.

4.ª Cuando la finca intersecte o colinde, según la certificación, con zonas de dominio público marítimo-terrestre pendientes de deslinde, el registrador practicará la inscripción solicitada y lo comunicará al Servicio Periférico de Costas, dejando constancia de ello por nota marginal en el folio real, haciendo constar, tanto en el asiento practicado como en la nota de despacho, que el mismo queda supeditado a las resultas del expediente de deslinde.

Caso de estar ya iniciado el deslinde, el Servicio Periférico de Costas solicitará del registrador la expedición de certificación de titularidad y cargas y la constancia por nota marginal de todos los extremos recogidos en el artículo 21.3. En otro caso, tales datos se le notificarán una vez se haya acordado la iniciación del expediente.

5.ª Cuando la finca solo intersecte parcialmente con el dominio público marítimo-terrestre, las anteriores limitaciones solo procederán en la parte que resulte afectada, debiendo adecuarse la descripción del título al contenido de la resolución aprobatoria del deslinde, al objeto de proceder a la inscripción o anotación del dominio público marítimo-terrestre en favor del Estado.

6.ª El registrador de la propiedad, con ocasión de la emisión de cualquier forma de publicidad registral, informará en todo caso de la situación de la finca en relación con las servidumbres de protección y tránsito conforme a la representación gráfica obrante en el registro, suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.

CAPÍTULO IV

Afectación y desafectación

Artículo 37. *Afectación de terrenos.*

1. Los terrenos del Patrimonio del Estado colindantes con el dominio público marítimo-terrestre o emplazados en su zona de influencia que resulten necesarios para la protección o utilización de dicho dominio, serán afectados al uso propio del mismo, en la forma prevista en la legislación del Patrimonio del Estado. No se podrá proceder a su enajenación sin previa declaración de innecesariedad a los mencionados efectos (artículo 17 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. La declaración de innecesariedad se hará por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y deberá ser motivada.

Artículo 38. *Desafectación de terrenos.*

1. Solo podrá procederse a la desafectación de terrenos en el supuesto del apartado 5 del artículo 4 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y concordantes de este reglamento, previo informe preceptivo del Ayuntamiento y de la comunidad autónoma afectados y previa declaración de innecesariedad a los efectos previstos en el artículo anterior.

La desafectación de bienes de dominio público marítimo-terrestre que tengan la consideración de dominio público portuario estatal se regirá por lo dispuesto en su legislación específica.

2. La declaración de innecesariedad para la protección o utilización del dominio público marítimo-terrestre tendrá carácter excepcional y sólo procederá en aquellos supuestos en que resulte inviable la recuperación de los terrenos o la utilización de los mismos para usos relacionados con la protección y utilización del dominio público marítimo-terrestre. Una vez declarada la innecesariedad de los terrenos podrá solicitarse su desafectación al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas en los términos de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

La declaración de innecesariedad de bienes de dominio público marítimo-terrestre requerirá informe del Ministerio de Defensa en relación con los intereses públicos tutelados por dicho Ministerio.

3. La desafectación deberá ser expresa y antes de proceder a ella habrán de practicarse los correspondientes deslindes y cumplirse las restantes condiciones exigidas por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre.

4. La desafectación se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en la legislación patrimonial.

Artículo 39. *Cesión gratuita de los terrenos desafectados.*

Los terrenos desafectados conforme a lo previsto en el artículo anterior podrán ser objeto de cesión gratuita en los términos previstos en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre.

TÍTULO II

Limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre

CAPÍTULO I

Objetivos y disposiciones generales

Artículo 40. *Alcance de la protección del dominio público marítimo-terrestre.*

La protección del dominio público marítimo-terrestre comprende la defensa de su integridad y de los fines de uso general a que está destinado; la preservación de sus características y elementos naturales y la prevención de las perjudiciales consecuencias de obras e instalaciones, en los términos de la Ley 22/1988, de 28 de julio (artículo 20 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 41. *Limitaciones y servidumbres de los terrenos colindantes con el dominio público marítimo-terrestre.*

1. A los efectos de lo previsto en el artículo anterior, los terrenos colindantes con el dominio público marítimo-terrestre estarán sujetos a las limitaciones y servidumbres que se determinan en el presente título, prevaleciendo sobre la interposición de cualquier acción. Las servidumbres serán imprescriptibles en todo caso.

2. Se exceptúan de esta sujeción los terrenos expresamente declarados de interés para la seguridad y la defensa nacional, conforme a su legislación específica.

3. Las disposiciones de este título tienen el carácter de regulación mínima y complementaria de las que dicten las comunidades autónomas en el ámbito de sus competencias (artículo 21 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 42. *Disposiciones especiales para la protección de determinados tramos de costa.*

1. Mediante orden del Ministro de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente se dictarán normas para la protección de determinados tramos de costa en desarrollo de lo previsto en los artículos 23, 25, 27.2, 28.1 y 29 de la Ley 22/1988, de 28 de julio. Las órdenes contendrán como anexos los planos y demás información que se considere relevante para la identificación del ámbito afectado y, en general, para asegurar su eficacia.

2. La longitud de costa a incluir en las normas deberá referirse, como mínimo, a una unidad fisiográfica o morfológica relativa a la dinámica litoral o al territorio, respectivamente, o, en su caso, a uno o varios términos municipales colindantes completos.

Artículo 43. *Consultas previas a las Comunidades autónomas y a los Ayuntamientos.*

1. Antes de la aprobación definitiva de las normas a que se refiere el artículo anterior, se someterán a informe de las comunidades autónomas y de los Ayuntamientos a cuyo territorio afecten para que los mismos puedan formular las objeciones que deriven de sus instrumentos de ordenación aprobados o en tramitación. Cuando se observen discrepancias sustanciales entre el contenido de las normas proyectadas y las objeciones formuladas por las comunidades autónomas y los Ayuntamientos, se abrirá un periodo de consulta entre las tres administraciones para resolver de común acuerdo las diferencias manifestadas (artículo 22.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Transcurrido tres meses sin que se alcance un acuerdo entre las Administraciones afectadas se podrá continuar con la tramitación de la norma.

2. Los informes a que se refiere el apartado anterior serán emitidos en el plazo de un mes.

CAPÍTULO II

Servidumbres legales

Sección 1.ª Servidumbre de protección

Artículo 44. *Extensión de la zona de servidumbre de protección.*

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

2. La extensión de esta zona podrá ser ampliada por la Administración General del Estado, de acuerdo con la comunidad autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, hasta un máximo de otros 100 metros, cuando sea necesario para asegurar la efectividad de la servidumbre, en atención a las peculiaridades del tramo de costa de que se trate (artículo 23 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

3. La ampliación a que se refiere el apartado anterior será determinada en el procedimiento de deslinde o, previo informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, por las normas de protección y por el planeamiento territorial o urbanístico.

4. La anchura de la zona de servidumbre de protección se reducirá en los casos a que se refieren el artículo 23.3 y la disposición transitoria tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y el artículo 44.7 y disposiciones transitorias octava y novena de este reglamento.

5. Los terrenos afectados por la modificación, por cualquier causa, de las zonas de servidumbre de tránsito y protección, incluyendo la variación de la delimitación de la ribera del mar, quedarán en situación análoga a la prevista en las disposiciones transitorias tercera y cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y concordantes de este reglamento, o quedarán liberados de dichas servidumbres, según sea el sentido que tenga dicha modificación.

En estos casos no será necesario tramitar un nuevo expediente de deslinde, sino uno de rectificación del existente, con información pública y solicitud de informes al Ayuntamiento y la comunidad autónoma.

La cesión al dominio público marítimo-terrestre de terrenos de propiedad particular que no reúnan las características recogidas en el artículo 3 de este reglamento se regulará por lo dispuesto en el apartado siguiente.

6. Las urbanizaciones marítimo-terrestres quedarán reguladas según lo previsto en la disposición adicional décima de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y segunda de este reglamento.

La realización de otro tipo de obras, que den origen a la invasión por el mar o por las aguas de los ríos, hasta donde se haga sensible el efecto de las mareas, de terrenos que, con anterioridad a dichas obras, no sean de dominio público marítimo-terrestre, producirá los siguientes efectos:

a) El terreno invadido se incorporará al dominio público marítimo-terrestre.

b) La servidumbre de protección preexistente con anterioridad a las obras, mantendrá su vigencia.

c) En los terrenos que no sean objeto de la servidumbre a que se refiere la letra b) anterior no se generará una nueva servidumbre de protección en torno a los espacios invadidos, sino que, exclusivamente, será de aplicación, en ese caso, la servidumbre de tránsito.

d) En cualquier caso, dichas obras precisarán del correspondiente título administrativo para su realización.

7. En las márgenes de los ríos hasta donde sean sensibles las mareas la extensión de esta zona podrá reducirse por la Administración General del Estado, de acuerdo con la comunidad autónoma y Ayuntamiento correspondiente, hasta un mínimo de 20 metros, en atención a las características geomorfológicas, a sus ambientes de vegetación, y a su distancia respecto de la desembocadura conforme a los siguientes criterios (artículo 23.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio):

a) Sólo se podrá reducir la servidumbre de protección en aquellos terrenos que estén ubicados a más de 500 metros de la desembocadura a mar abierto más cercana.

b) No podrá aplicarse dicha reducción, cuando se trate de zonas sujetas a cualquier régimen de protección, zonas que contengan playas o zonas de depósito de arenas o zonas con vegetación halófila o subhalófila.

c) La servidumbre de protección reducida será como mínimo 5 veces la anchura del cauce, medida entre las líneas de ribera, hasta un máximo de 100 metros.

Artículo 45. *Actuaciones no sujetas a autorización.*

1. En los terrenos comprendidos en la zona afectada por la servidumbre de protección se podrán realizar, sin necesidad de autorización, cultivos y plantaciones, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27 de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

2. En los primeros 20 metros de esta zona se podrán depositar temporalmente objetos o materiales arrojados por el mar y realizar operaciones de salvamento marítimo.

Los daños que se ocasionen por las ocupaciones a que se refiere el párrafo anterior serán objeto de indemnización según lo previsto en la Ley de expropiación forzosa.

3. En dichos 20 metros están prohibidas las instalaciones a que se refieren los artículos 44.6 de la Ley 22/1988, de 28 de julio y 96 de este reglamento.

Artículo 46. *Prohibiciones en la zona de servidumbre de protección.*

En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluyendo las hoteleras, cualquiera que sea su régimen de explotación. Se excluirán de esta prohibición las acampadas y los campamentos o campings debidamente autorizados con instalaciones desmontables.

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

b) **(Anulada)**

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que modificaba la letra b), por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

Redacción anterior:

"b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas cuyo trazado discurra longitudinalmente a lo largo de la zona de servidumbre de protección, quedando exceptuadas de dicha prohibición aquellas otras en las que su incidencia sea transversal, accidental o puntual 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."

c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos naturales o no consolidados, entendiéndose por tales los lugares donde existen acumulaciones de materiales detríticos tipo arenas o gravas.

No se entenderá incluido en la prohibición de destrucción de yacimientos de áridos, el aprovechamiento de los mismos para su aportación a las playas.

d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.

e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.

f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

No se considerarán incluidos en esta prohibición los supuestos del artículo 81.4 de este reglamento, siempre que sea compatible con la protección del dominio público marítimo-terrestre (artículo 25.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 47. *Actuaciones sujetas a autorización.*

1. Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquéllos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas.

2. La ejecución de terraplenes y desmontes deberá cumplir las siguientes condiciones para garantizar la protección del dominio público (artículo 25.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio):

a) Sólo podrá permitirse la ejecución de desmontes y terraplenes previa autorización.

b) Sólo podrá autorizarse cuando la altura de aquéllos sea inferior a 3 metros, no perjudique al paisaje y se realice un adecuado tratamiento de sus taludes con plantaciones y recubrimientos.

c) A partir de dicha altura, deberá realizarse una previa evaluación de su necesidad y su incidencia sobre el dominio público marítimo-terrestre y sobre la zona de servidumbre de protección.

3. La tala de árboles se podrá permitir siempre que sea compatible con la protección del dominio público, cuando exista autorización previa del órgano competente en materia forestal y no merme significativamente las masas arboladas, debiendo recogerse expresamente en la autorización la exigencia de reforestación eficaz con especies autóctonas, que no dañen el paisaje y el equilibrio ecológico.

4. Sólo se autorizarán los cerramientos relativos a:

a) Las paredes de las edificaciones debidamente autorizadas.

b) Los vallados perimetrales de cierre de parcelas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre, que se podrán ejecutar de conformidad con lo determinado en el planeamiento urbanístico municipal, con la salvedad de que solo podrán ser totalmente opacos hasta una altura máxima de un metro.

c) Los vinculados a las concesiones en dominio público marítimo-terrestre con las características que se determinen en el título concesional.

En todo caso deberá quedar libre la zona afectada por la servidumbre de tránsito.

Artículo 48. *Autorización excepcional del Consejo de Ministros.*

1. Excepcionalmente, y por razones de utilidad pública debidamente acreditadas, el Consejo de Ministros podrá autorizar las actividades e instalaciones a que se refieren las letras b) y d) del artículo 46 de este reglamento.

2. En la misma forma podrán ser autorizadas las edificaciones a que se refiere la letra a) del artículo 46 de este reglamento y las instalaciones industriales en la que no concurran los requisitos de los artículos 25.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio y 47.1 de este reglamento, que sean de excepcional importancia y que, por razones económicas justificadas, sea conveniente su ubicación en el litoral, siempre que en ambos casos se localicen en zonas de servidumbre correspondientes a tramos de costa que no constituyan playa ni zonas húmedas u otros ámbitos sujetos a cualquier régimen de protección (artículo 25.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

3. Las actuaciones que se autoricen conforme a lo previsto en este artículo deberán acomodarse al planeamiento urbanístico que se apruebe por las Administraciones competentes.

4. En aquellos casos en que la autorización por el Consejo de Ministros de las actividades o instalaciones a que se refiere este artículo se ampare en una competencia exclusiva del Estado o en los que el Consejo de Ministros haga uso de la facultad que le confiere la disposición adicional décima del texto refundido de la ley del suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, el acuerdo otorgando la autorización será título suficiente para iniciar la actuación de que se trate, sin perjuicio de la tramitación del expediente de modificación o revisión del planeamiento, que se iniciará simultáneamente.

Artículo 49. *Autorizaciones de las comunidades autónomas.*

1. Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la comunidad autónoma correspondiente, que se otorgará con sujeción a lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, y en las normas que se dicten, en su caso, de conformidad con lo previsto en los artículos 22 de la citada Ley y 42 y 43 de este reglamento, pudiéndose establecer las condiciones que se estimen necesarias para la protección del dominio público.

2. Si la actividad solicitada estuviese vinculada directamente a la utilización del dominio público marítimo-terrestre será necesario, en su caso, disponer previamente del correspondiente título administrativo otorgado conforme a la Ley 22/1988, de 28 de julio (artículo 26 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

3. Las autorizaciones que se otorguen deberán respetar el planeamiento urbanístico en vigor. En defecto de ordenación, podrá condicionarse su otorgamiento a la previa aprobación del planeamiento.

4. No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las obras y construcciones realizadas en la zona de servidumbre de protección sin que se acredite la autorización a que se refiere este artículo. Para determinar si la finca está o no incluida en la zona, se aplicarán, con las variaciones pertinentes, las reglas establecidas en relación con las inmatriculaciones de fincas incluidas en la zona de servidumbre de protección.

Artículo 50. *Informe previo de Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.*

1. El órgano competente de la comunidad autónoma que tramite las solicitudes de autorización a que se refiere el artículo anterior solicitará, con carácter previo a su resolución, informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, en cuanto a la delimitación del límite interior de la ribera del mar, línea de deslinde, mantenimiento de las servidumbres de tránsito y acceso al mar e incidencia de las construcciones y de las actividades que las mismas generen sobre la integridad del dominio público, la estabilidad de la playa y la defensa de la costa.

2. El informe a que se refiere el apartado anterior se emitirá por el Servicio Periférico de Costas del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente en el plazo de un mes, a cuyos efectos se le remitirá el proyecto básico de las obras e instalaciones. Transcurrido dicho plazo sin haberse evacuado, se proseguirá la tramitación del expediente.

3. En el caso de que las obras, instalaciones o actividades objeto de la solicitud de autorización incidan además sobre terrenos sometidos a la servidumbre de tránsito, se dictará una resolución única por parte del órgano competente de la comunidad autónoma, que deberá recoger preceptivamente las observaciones que, a dichos efectos, y en su caso, haya formulado el Servicio Periférico de Costas del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente al emitir el informe a que se refiere el apartado 1.

4. El órgano competente de la comunidad autónoma deberá dar traslado de la resolución adoptada al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente en la forma establecida en el artículo 226 de este reglamento.

5. De conformidad con las disposición adicional cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, las autorizaciones deberán ejercitarse en el plazo señalado para ello, que no podrá exceder de dos años, transcurrido el cual quedarán sin efecto, salvo cuando la falta de ejercicio sea imputable a la Administración.

Artículo 51. *Procedimiento de autorización excepcional del Consejo de Ministros.*

1. Para el otorgamiento de las autorizaciones a que se refieren los artículos 25.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 48 de este reglamento se observará el siguiente procedimiento:

a) Presentación en el Servicio Periférico de Costas de tres ejemplares del proyecto básico de las obras o instalaciones, acompañados de la declaración motivada de su utilidad pública, realizada por el órgano competente de la comunidad autónoma o, en su caso, por el competente por razón de la materia.

b) El expediente deberá incluir, en todo caso, los informes de la comunidad autónoma y Ayuntamiento respectivos. Dichos informes deberán emitirse en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin haberse formulado, se entenderán favorables.

c) Elevación del expediente, con su informe, al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente para su tramitación.

d) Elevación del expediente al Consejo de Ministros para su resolución a propuesta del Ministro de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, que previamente y a estos efectos, podrá recabar cuantos datos e informes considere oportunos. En el supuesto de que la solicitud proceda de otro Departamento de la Administración General del Estado, la propuesta deberá ser realizada conjuntamente por ambos ministros.

2. Salvo en los casos a que se refiere el artículo 48.4 de este reglamento, las actuaciones a autorizar habrán de sujetarse al planeamiento vigente.

3. No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las obras y construcciones realizadas en la zona de servidumbre de protección a que se refiere este precepto sin que se acredite el otorgamiento de la autorización por el Consejo de Ministros. Para determinar si la finca está o no incluida en la zona, se aplicarán, con las variaciones pertinentes, las reglas establecidas en relación con las inmatriculaciones de fincas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre.

Sección 2.ª Servidumbre de tránsito

Artículo 52. *Extensión y régimen de la servidumbre de tránsito.*

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

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

3. Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas, en la forma que se señale por la Administración General del Estado. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos (artículo 27 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

4. La competencia para ampliar o sustituir la zona afectada por la servidumbre de tránsito o autorizar su ocupación con paseos marítimos, en los supuestos a que se refieren los apartados 2 y 3, corresponden al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, previo informe de la comunidad autónoma. Dicho informe deberá emitirse en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin haberse evacuado, se proseguirá la tramitación del expediente.

En el supuesto a que se refiere el apartado 3, se instruirá un solo expediente y dictará una resolución única para la ocupación del dominio público, en su caso, y para la sustitución de la servidumbre de tránsito.

La ampliación se llevará a cabo, en su caso, de conformidad con lo previsto en las normas de protección o, en su defecto, en el planeamiento territorial o urbanístico. La localización alternativa se ubicará fuera del dominio público marítimo-terrestre y, preferentemente, dentro de la zona de servidumbre de protección de forma que se garantice la continuidad del tránsito.

5. Los cultivos en esta zona no impedirán el ejercicio de la servidumbre. Los daños que puedan producirse no serán objeto de indemnización.

6. La obligación de dejar expedita la zona de servidumbre de tránsito se refiere tanto al suelo como al vuelo y afecta a todos los usos que impidan la efectividad de la servidumbre. Se entiende que no impiden la efectividad de la servidumbre las canalizaciones subterráneas de servicios, siempre que no puedan tener otra ubicación.

Sección 3.ª Servidumbre de acceso al mar

Artículo 53. *Extensión de la servidumbre de acceso al mar.*

1. La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, en la forma que se determina en los apartados siguientes, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.

2. Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios sujetos a cualquier régimen de protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación (artículo 28 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

3. Se entenderá por terminación la finalización de la ejecución de los accesos, con independencia del momento de su recepción por el Ayuntamiento respectivo. En las urbanizaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, se estará a lo dispuesto en las disposiciones transitorias tercera, apartados 5 y 6, de dicha Ley y duodécima de este reglamento.

4. La obtención de los terrenos que, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2, sean necesarios para la efectividad de la servidumbre de acceso al mar, se realizará por los mecanismos previstos en la legislación urbanística.

Artículo 54. *Accesos públicos al mar y aparcamientos.*

1. Se declaran de utilidad pública, a efectos de la expropiación o de la imposición de la servidumbre de paso por la Administración General del Estado, los terrenos necesarios para la realización o modificación de otros accesos públicos al mar y aparcamientos, no incluidos en el apartado 2 del artículo anterior (artículo 28.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Para la realización o modificación de los accesos públicos y aparcamientos indicados en el apartado anterior, el Servicio Periférico de Costas formulará el correspondiente proyecto y lo someterá a información pública durante treinta días y a informe de la comunidad autónoma y del Ayuntamiento respectivos en igual plazo. Por causas excepcionales debidamente motivadas, dichos plazos podrán reducirse hasta los quince días. En caso de que no se evacuara dichos informes en el plazo señalado, se entenderán favorables.

La aprobación del mismo llevará implícita la declaración de necesidad de ocupación, procediéndose a continuación conforme a lo previsto en la legislación de expropiación forzosa.

Artículo 55. *Prohibición de obras e instalaciones.*

No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpan el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones análogas a las anteriores, a juicio de la Administración General del Estado (artículo 28.4 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 56. *Competencia del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.*

Las competencias atribuidas a la Administración General del Estado en esta sección corresponden al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Los terrenos expropiados se incorporarán al dominio público marítimo-terrestre.

CAPÍTULO III

Otras limitaciones de la propiedad

Artículo 57. *Limitaciones sobre los áridos.*

1. En los tramos finales de los cauces deberá mantenerse la aportación de áridos a sus desembocaduras. Para autorizar su extracción, hasta la distancia que en cada caso se determine, se necesitará el informe favorable de la Administración General del Estado, en cuanto a su incidencia en el dominio público marítimo-terrestre (artículo 29.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. El Organismo de Cuenca o la Administración Hidráulica competente, previamente a la resolución de un expediente de extracción de áridos en cauce público, o a la ejecución de un proyecto de acondicionamiento de cauces, solicitará informe del correspondiente Servicio Periférico de Costas, cuando la distancia, medida a lo largo del cauce, entre los puntos de extracción y desembocadura en el mar sea inferior a la que se haya fijado para cada cauce por acuerdo entre ambos organismos. De la resolución recaída se dará traslado a dicho servicio.

3. Los informes del Servicio Periférico de Costas previstos en el apartado anterior, deberán emitirse en función de las necesidades de aportación de áridos a las playas.

Artículo 58. *Limitaciones sobre los yacimientos de áridos.*

1. Los yacimientos de áridos, emplazados en la zona de influencia, quedarán sujetos al derecho de tanteo y retracto en las operaciones de venta, cesión o cualquier otra forma de transmisión onerosa ínter vivos, a favor del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, para su aportación a las playas. Con esta misma finalidad, dichos yacimientos se declaran de utilidad pública a los efectos de su expropiación total o parcial en su caso por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y de la ocupación temporal de los terrenos necesarios (artículo 29.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Para el ejercicio del derecho de tanteo establecido en el apartado 1, los propietarios de los terrenos afectados deberán notificar al Servicio Periférico de Costas su propósito de llevar a cabo su transmisión, con expresión del adquirente, precio y forma de pago previstos. Dicho servicio elevará una propuesta motivada a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, para que éste adopte la resolución que proceda, en el plazo de un mes desde dicha notificación, sin que pueda llevarse a efecto la transmisión hasta tanto transcurra dicho plazo, siempre que durante el mismo no se haya notificado el ejercicio del derecho de tanteo.

3. En todo caso el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente podrá ejercitar el derecho de retracto dentro de los nueve días siguientes a la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad o a la notificación que en todo caso ha de hacer el transmitente dentro del mes siguiente a la formalización del contrato, adjuntando copia del mismo. Dicho retracto podrá ejercitarse en cualquier momento en defecto de notificación o cuando el precio efectivo de la transmisión hubiera sido inferior en más de un 20 por ciento al expresado en la notificación o en la copia del título traslativo aportado.

El registrador de la propiedad, una vez practicada la inscripción advirtiendo expresamente de la posibilidad del retracto, notificará el mismo día telemáticamente tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas, que elevará una propuesta motivada al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente para su resolución, caso de ser el retracto procedente. El retracto afectará a los adquirentes de derechos posteriores a la inscripción durante un plazo de tres meses a contar desde su fecha, siendo cancelada de oficio cualquier mención al mismo una vez transcurrido dicho plazo sin haber sido presentada en el Registro de la Propiedad la documentación acreditativa de su ejercicio.

CAPÍTULO IV

Zona de influencia

Artículo 59. *Extensión y régimen de la zona de influencia.*

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

a) En tramos con playa y con acceso a tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) **(Anulado)**

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que modificaba el apartado 1.b), por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

_____

Redacción anterior:

"b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o 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."

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente (artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

TÍTULO III

Utilización del dominio público marítimo-terrestre

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección 1.ª Régimen general de utilización

Artículo 60. *Utilización del dominio público marítimo-terrestre.*

1. La utilización del dominio público marítimo-terrestre y, en todo caso, del mar y su ribera será libre, pública y gratuita para los usos comunes y acordes con la naturaleza de aquél, tales como pasear, estar, bañarse, navegar, embarcar y desembarcar, varar, pescar, coger plantas y mariscos y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con las leyes y reglamentos o normas aprobadas conforme a la Ley 22/1988, de 28 de julio.

2. Los usos que tengan especiales circunstancias de intensidad, peligrosidad o rentabilidad y los que requieran la ejecución de obras e instalaciones, sólo podrán ampararse en la existencia de reserva, adscripción, autorización y concesión, con sujeción a lo previsto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, y en otras especiales, en su caso, sin que pueda invocarse derecho alguno en virtud de usucapión, cualquiera que sea el tiempo transcurrido (artículo 31 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

3. En la aplicación e interpretación de los artículos contenidos en el presente título se velará por la aplicación de la normativa vigente que tiene por objeto la conservación y el uso sostenible de la costa y del mar.

4. **(Anulado)**

Artículo 61. *Ocupación del dominio público marítimo-terrestre.*

1. Únicamente se podrá permitir la ocupación del dominio público marítimo-terrestre para aquellas actividades o instalaciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación (artículo 32.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Las actividades o instalaciones a que se refiere el apartado anterior son:

a) Las que desempeñan una función o presten un servicio que, por sus características, requiera la ocupación del dominio público marítimo-terrestre.

b) Las de servicio público o al público que, por la configuración física del tramo de costa en que resulte necesario su emplazamiento, no puedan ubicarse en los terrenos colindantes con dicho dominio.

3. En todo caso la ocupación deberá ser la mínima posible.

Artículo 62. *Exclusión de usos en el dominio público marítimo-terrestre.*

1. A los efectos del apartado 1 del artículo anterior, y cualquiera que sea el título habilitante de la ocupación y la Administración que lo otorgue, quedarán expresamente excluidas las utilizaciones mencionadas en los artículos 25.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 46 de este reglamento, excepto las de la letra b), previa declaración de utilidad pública por el Consejo de Ministros, y el vertido de escombros utilizables en rellenos, debidamente autorizados.

2. Lo establecido en el apartado anterior se aplicará a todos los bienes de dominio público marítimo-terrestre y a todos los regímenes de utilización del mismo, incluyendo reservas, adscripciones, concesiones y autorizaciones, cualquiera que sea la Administración competente.

Artículo 63. *Eliminación de aguas residuales.*

Previamente al otorgamiento del título administrativo habilitante para la ocupación del dominio público, deberá quedar garantizado el sistema de eliminación de aguas residuales, de acuerdo con las disposiciones vigentes. El posterior incumplimiento de esta obligación dará lugar a la declaración de caducidad del título administrativo y al levantamiento de las instalaciones, sin perjuicio de la sanción que, en su caso, corresponda (artículo 32.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 64. *Usos e instalaciones de embarque.*

1. Los embarcaderos, rampas u otros tipos de atraques a utilizar por embarcaciones de líneas regulares de tráfico de pasajeros en régimen de explotación comercial, temporal o permanente no podrán ubicarse fuera de la zona de servicio de los puertos.

2. Cuando, por causas debidamente justificadas, las instalaciones a que se refiere el apartado anterior deban situarse fuera de una zona de servicio portuaria existente, deberá estar aprobada, con anterioridad al inicio de las obras, la ampliación de la zona de servicio portuaria, de forma que incluya el dominio público marítimo-terrestre afectado. Dichas instalaciones se ubicarán preferentemente fuera de las playas y previa evaluación de sus efectos sobre las condiciones de protección del entorno.

3. La autorización del emplazamiento de puntos de atraque, de embarque o desembarque o de aproximación a la costa para embarcaciones destinadas a excursiones marítimas turísticas costeras fuera de la zona de servicio de los puertos corresponderá al Servicio Periférico de Costas y será previa a la que deba emitir el órgano competente del Ministerio de Fomento en materia de Marina Mercante.

Sección 2.ª Régimen de utilización de las playas

Artículo 65. *Utilización y ocupación de playas.*

1. Las playas no serán de uso privado, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 22/1988, de 28 de julio, y en el presente reglamento sobre las reservas demaniales.

2. Las instalaciones que en ellas se permitan, además de cumplir con lo establecido en el artículo anterior, serán de libre acceso público, salvo que por razones de policía, de economía u otras de interés público, debidamente justificadas, se autoricen otras modalidades de uso.

3. Las edificaciones de servicio de playa se ubicarán, preferentemente, fuera de ella, con las dimensiones y distancias que se recogen en los artículos siguientes atendiendo a su naturaleza (artículo 33.1, 2 y 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Cuando, a juicio del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, no fuera posible ubicar las edificaciones de servicio fuera de la playa, sobre el paseo marítimo o los terrenos colindantes, se podrán situar adosadas al límite de aquélla.

Artículo 66. *Eventos de interés general con repercusión turística.*

1. En los tramos urbanos de las playas podrá autorizarse la celebración de aquellos eventos de interés general con repercusión turística que cumplan los requisitos previstos en este artículo.

En todo caso, una vez finalizada la ocupación, se procederá de manera inmediata al levantamiento de las instalaciones, a la completa limpieza del terreno ocupado y a la ejecución de las demás actuaciones precisas para asegurar la íntegra conservación de la playa.

2. Se considerarán eventos de interés general con repercusión turística los que reúnan cualquiera de los siguientes requisitos:

a) Los declarados como de interés turístico internacional, nacional, regional o local, por el órgano competente.

b) Los eventos deportivos o culturales que, aun celebrándose de forma esporádica, tengan repercusión nacional o internacional.

3. Para la celebración de estos eventos la Administración local habrá de solicitar autorización con informe favorable del órgano competente de la comunidad autónoma, acompañada de una memoria técnica que disponga, al menos, de los siguientes documentos:

a) Documentación justificativa en la que se describan las características del evento a desarrollar, con justificación expresa de:

1.º El objeto del evento, con mención expresa a las características de la ocupación del dominio público marítimo-terrestre (superficie, instalaciones, tiempo y estimación de ocupantes).

2.º Justificación de la declaración del acto pretendido como evento a los efectos de la Ley 22/1988, de 28 de julio y de este reglamento.

3.º Las medidas preventivas a adoptar por el solicitante tendentes a evitar cualquier afección ambiental y a garantizar el restablecimiento del tramo de playa al estado anterior a la ocupación.

4.º Compromiso de proceder de manera inmediata, y una vez finalizada la ocupación, al levantamiento de las instalaciones, a la completa limpieza del terreno ocupado y a la ejecución de las demás actuaciones precisas para asegurar la íntegra conservación de la playa.

b) Documentación gráfica del objeto de la ocupación, incluyendo plano de situación, a escala mínima 1:5000 y planos de detalle, a escala mínima 1:500.

c) Estudio económico financiero según lo previsto en el artículo 89 de este reglamento.

4. El título que se otorgue fijará las condiciones pertinentes de la ocupación. En todo caso, incluirán las relativas a la superficie y tiempo de ocupación física, así como la adopción de todas las medidas preventivas tendentes a evitar cualquier afección ambiental y a

garantizar el mantenimiento del tramo de playa en el estado anterior a la ocupación. Así mismo, establecerá la garantía que el promotor deberá depositar para asegurar el cumplimiento de dichas medidas preventivas y, en su caso, la ejecución subsidiaria de los trabajos de levantamiento de las instalaciones, limpieza completa del terreno ocupado y demás actuaciones precisas para asegurar la integridad de la playa.

5. Lo dispuesto en este artículo se aplicará también para la celebración de los eventos recogidos en el apartado 2 en dominio público marítimo-terrestre que no tenga la condición de playa siempre que se prevea una afección a las mismas.

Artículo 67. *Catalogación de los tramos naturales y urbanos de las playas.*

La catalogación de los tramos naturales y urbanos de las playas se establecerá por la Administración competente en materia de ordenación del territorio, que deberá tener en cuenta el carácter urbanizado o rural de los terrenos contiguos a cada uno de los tramos, así como su grado de protección medioambiental.

Artículo 68. *Ocupaciones en los tramos naturales de las playas.*

Las ocupaciones en los tramos naturales de las playas deberán observar los siguientes requisitos:

1. Las actividades e instalaciones se someterán a las siguientes reglas:

a) Podrán autorizarse las actividades o instalaciones a las que se refiere la letra a) del apartado 2 del artículo 61.

b) **(Anulado)**

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que modificaba el apartado 1.b), por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

_____

Redacción anterior:

"b) La ocupación de los establecimientos expendedores de comidas y bebidas no excederá de 70 metros cuadrados, 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."

2. La superficie de cada una de esas ocupaciones será la mínima posible y la ocupación total no podrá, en ningún caso, exceder del 10 por ciento de la superficie de la playa en pleamar.

La distribución de tales instalaciones se propondrá por el Ayuntamiento según el procedimiento recogido en el artículo 113 de este reglamento.

3. Todas las conducciones de servicio a estas instalaciones deberán ser subterráneas.

4. El sistema de saneamiento garantizará una eficaz eliminación de las aguas residuales, así como la ausencia de malos olores. Con este objeto, las instalaciones deberán conectarse a la red de saneamiento general, si ésta existe, quedando en todo caso prohibidos los sistemas de drenaje o absorción que puedan afectar a la arena de las playas o a la calidad de las aguas de baño.

5. En todo caso, el levantamiento de cualquiera de las ocupaciones o usos referidos en los puntos anteriores llevará implícita la obligación para el beneficiario del título administrativo habilitado al efecto de reponer la playa a su estado natural anterior a la ocupación o uso.

Artículo 69. *Ocupaciones en los tramos urbanos de las playas.*

Las ocupaciones en los tramos urbanos de las playas deberán observar los siguientes requisitos, quedando garantizado en todo caso el uso público, libre y gratuito de los recursos naturales:

1. Las edificaciones de servicio de playa se ubicarán, preferentemente, fuera de ella, con las dimensiones y distancias que se recogen en los apartados siguientes. Cuando, a juicio del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, no fuera posible ubicar estas edificaciones sobre el paseo marítimo o fuera de la playa, se podrán ubicar en su límite interior o, en el caso en que la anchura de la playa así lo permita, a una distancia mínima de 70 metros desde la línea de pleamar, siempre que no se perjudique la integridad del dominio público marítimo-terrestre ni su uso.

2. **(Anulado)**

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que modificaba el apartado 2, por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

Redacción anterior:

"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, 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."

3. Las instalaciones desmontables destinadas a establecimientos expendedores de comidas y bebidas se situarán con una separación mínima de cien metros de otras que presten un servicio de igual naturaleza ubicadas en dominio público marítimo-terrestre. Si la superficie cerrada supera los 20 metros cuadrados deberán contar con un título concesional.

4. Las distancias a las que se refieren los apartados 2 y 3 de este artículo podrán reducirse a la mitad entre actividades no similares.

5. Las distancias y superficies recogidas en los párrafos anteriores no serán de aplicación entre terrazas sobre paseos marítimos vinculadas a establecimientos ubicados fuera del dominio público, que podrán situarse junto a sus respectivos establecimientos, siempre y cuando no se obstruya el paso y uso público.

6. Todas las conducciones de servicio a estas instalaciones deberán ser subterráneas.

7. El sistema de saneamiento garantizará una eficaz eliminación de las aguas residuales, así como la ausencia de malos olores. Con este objeto, las instalaciones deberán conectarse a la red de saneamiento general, quedando en todo caso prohibidos los sistemas de drenaje o absorción que puedan afectar a la arena de las playas o a la calidad de las aguas de baño.

8. La superficie de cada una de las ocupaciones será la mínima posible y la ocupación total de todas ellas, independientemente de uso al que estén destinadas, no podrá, en ningún caso, exceder del 50 por ciento de la superficie de la playa en pleamar.

La distribución de tales instalaciones se establecerá por la Administración autonómica competente en materia de ordenación del litoral o, en su defecto, se realizará de forma homogénea a lo largo de la playa.

9. Las superficies y distancias recogidas en los apartados anteriores no serán de aplicación para edificaciones ya existentes que hayan revertido al dominio público marítimo-terrestre y sobre las que el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente decida expresamente su mantenimiento por sus características singulares.

10. Lo dispuesto en este artículo se aplicará también a las ocupaciones en dominio público marítimo-terrestre que no tenga la naturaleza de ribera del mar.

Artículo 70. *Instalaciones destinadas a actividades deportivas de carácter náutico federado.*

1. Las concesiones y autorizaciones de ocupación del dominio público para instalaciones destinadas a actividades deportivas de carácter náutico federado, que únicamente podrán

otorgarse en tramos urbanos de playa, además de cumplir las disposiciones que les sean aplicables con carácter general y las específicas reguladoras de su actividad, deberán ajustarse a los siguientes criterios:

a) Las instalaciones se ubicarán, preferentemente, fuera de la playa. Cuando esto no sea posible, se situarán en los extremos de la playa, adosadas al límite de aquélla.

b) Los usos permitidos en estas instalaciones serán los estrictamente necesarios para realizar la actividad deportiva náutica.

c) Las instalaciones deberán estar adaptadas al entorno en que se encuentren situadas y no podrán exceder de 300 metros cuadrados, excluida la superficie ocupada por la zona de varada.

d) En ningún caso se permitirán instalaciones destinadas a actividades deportivas no náuticas.

2. Con el fin de ordenar la existencia de estas instalaciones y racionalizar su necesidad y ubicación en el litoral, la solicitud de título administrativo deberá ir acompañada de informe de la Federación correspondiente. El informe deberá pronunciarse sobre la dimensión de las instalaciones fijas y, en su caso, la zona de varada.

Con el mismo fin se solicitará informe del órgano competente de la Administración autonómica y, en su caso, de la Autoridad Portuaria correspondiente, que deberán pronunciarse expresamente sobre la posible incidencia con el funcionamiento de puertos deportivos o de otras instalaciones de carácter náutico de su competencia. Si en el plazo de un mes no se emite informe, este se entenderá favorable.

La superficie destinada a zona de varada se determinará en función del tramo de costa en que se ubique, sin que pueda impedir el uso público de la playa para el resto de los fines recogidos en el artículo 31 de la Ley 22/1988, de 28 de julio. En todo caso, la superficie computará a efectos del máximo del 50 por ciento de la superficie de la playa en pleamar.

De conllevar la actividad náutica deportiva el lanzamiento o varada de embarcaciones, deberá dejarse libre permanentemente una franja de 15 metros, como mínimo, desde la orilla en pleamar. Además, deberá hacerse a través de canales debidamente señalizados situados en las proximidades. De no existir canales debidamente autorizados en las proximidades, el proyecto deberá contemplar el canal correspondiente. Las características técnicas y ubicación del mismo deberán ser informadas favorablemente por Puertos del Estado, previamente a su instalación.

3. Todas las conducciones de servicio a estas instalaciones deberán ser subterráneas.

4. El sistema de saneamiento garantizará una eficaz eliminación de las aguas residuales, así como la ausencia de malos olores. Con este objeto, las instalaciones deberán conectarse a la red de saneamiento general, si ésta existe, quedando en todo caso prohibidos los sistemas de drenaje o absorción que puedan afectar a la arena de las playas o a la calidad de las aguas de baño.

Artículo 71. *Tendidos aéreos en las playas.*

No se permitirán en las playas los tendidos aéreos, salvo imposibilidad material debidamente justificada.

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. Dichas prohibiciones se aplicarán a todo el dominio público marítimo-terrestre, salvo la de estacionamiento y circulación de vehículos, que afectará solamente a las playas.

3. 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.

4. 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.

Artículo 73. *Usos prohibidos en zonas de baño.*

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.

Artículo 74. *Normas generales para la ocupación de las playas.*

(Párrafo primero anulado)

Se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que modificaba el párrafo primero por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

_____

Redacción anterior:

"En defecto de planeamiento, 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:"

a) Se dejará libre permanentemente una franja de seis metros, como mínimo, desde la orilla en pleamar.

b) Las longitudes de los tramos libres de ocupación deberán ser, como mínimo, equivalentes a las que se prevé en explotación, sin que estas últimas puedan superar los 100 metros, salvo que la configuración de la playa aconseje otra distribución.

c) Las zonas de lanzamiento y varada se situarán preferentemente en los extremos de la playa o en otras zonas donde se minimice su interferencia con los usos comunes a que se refiere el artículo 60.1 de este reglamento y en conexión con accesos rodados y canales balizados.

Sección 3.ª Otros principios comunes

Artículo 75. *Denegación de las solicitudes de utilización del dominio público marítimo-terrestre.*

1. Las solicitudes de utilización del dominio público marítimo-terrestre que se opongan de manera notoria a lo dispuesto en la normativa en vigor se denegarán en el plazo máximo de dos meses, sin más trámite que la audiencia previa al peticionario.

Se considerará que se opone de manera notoria a la normativa en vigor la utilización del dominio público marítimo-terrestre para usos no permitidos por la Ley 22/1988, de 28 de julio, o que produzcan daños irreparables o de difícil reparación en el dominio público marítimo-terrestre.

Si se tratare de deficiencias susceptibles de subsanación se procederá en la forma prevista en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y en el artículo siguiente.

2. Transcurrido el plazo máximo para tramitarse la solicitud de utilización del dominio público marítimo-terrestre sin haberse notificado resolución expresa al interesado o interesados deberá entenderse desestimada por silencio administrativo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Artículo 76. *Subsanación de deficiencias.*

1. La Administración competente comunicará las deficiencias observadas a los peticionarios, para que éstos formulen sus alegaciones o subsanen las mismas en el plazo de diez días, con indicación de que, si así no lo hicieran, se les tendrá por desistidos de su petición, dando traslado de la resolución que así lo acuerde a los interesados, según lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

2. Cuando sea competente la Administración General del Estado, corresponde al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, a través del Servicio Periférico de Costas, el ejercicio de las facultades previstas en el apartado anterior.

Artículo 77. *No obligación de otorgamiento de títulos.*

La Administración no está obligada a otorgar los títulos de utilización del dominio público marítimo-terrestre que se soliciten con arreglo a las determinaciones del plan o normas aprobadas, pudiendo ser denegadas por razones de interés público debidamente motivadas (artículo 35.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 78. *Exigencia de garantías.*

1. En los supuestos de usos que puedan producir daños y perjuicios sobre el dominio público o privado, la Administración General del Estado estará facultada para exigir al solicitante la presentación de cuantos estudios y garantías económicas se determinan en el apartado siguiente para la prevención de aquéllos, la reposición de los bienes afectados y las indemnizaciones correspondientes (artículo 36 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Para el establecimiento de las garantías económicas indicadas en el apartado anterior se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Serán determinadas por el órgano competente de la Administración General del Estado para el otorgamiento del título, una vez prestada conformidad a los estudios presentados, los cuales deberán contemplar las medidas correctoras adecuadas para la prevención de los daños y la reposición de los bienes.

b) Podrán formalizarse por cualquiera de los sistemas admitidos por la normativa vigente, tendrán carácter irrevocable, serán de ejecución automática y se extenderán hasta el plazo de vencimiento.

Para la ejecución forzosa, en su caso, se estará a lo dispuesto en la sección 2.ª del capítulo tercero del título V de este reglamento.

c) La posible afección sobre el dominio privado y las indemnizaciones correspondientes serán determinadas por la Administración, de oficio o a instancia del posible perjudicado debidamente justificada, sin perjuicio de las acciones judiciales que el mismo pueda ejercer.

Artículo 79. *Facultades de la Administración General del Estado sobre el dominio público marítimo-terrestre.*

1. La ocupación del dominio público no implicará en ningún caso la cesión de éste, ni su utilización significará la cesión de las facultades demaniales de la Administración General del Estado, ni la asunción por ésta de responsabilidades de ningún tipo respecto al titular del derecho a la ocupación o a terceros. El mencionado titular será responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar las obras y actividades al dominio público y al privado, salvo en el caso en que aquéllos tengan su origen en alguna cláusula impuesta por la Administración al titular y que sean de ineludible cumplimiento por éste.

2. La Administración General del Estado conservará en todo momento las facultades de tutela y policía sobre el dominio público afectado, quedando obligado el titular de la ocupación o actividad a informar a aquélla de las incidencias que se produzcan en relación con dichos bienes y a cumplir las instrucciones que le dicte (artículo 37 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de las facultades de gestión de las comunidades autónomas respecto de aquellas actividades que correspondan a materias de su competencia que se desarrollen sobre el dominio público.

Artículo 80. *Registro de usos del dominio público marítimo-terrestre.*

1. La Administración competente llevará, actualizado, el Registro de usos del dominio público marítimo-terrestre, en el que se inscribirán de oficio, en la forma en que se determina en este artículo, las reservas, adscripciones y concesiones, así como las autorizaciones de vertidos contaminantes, revisando, al menos anualmente, el cumplimiento de las condiciones estipuladas, así como los efectos producidos. Dichos registros tendrán carácter público, pudiendo interesarse las oportunas certificaciones sobre su contenido, y siendo las mismas medio de prueba de la existencia y situación del correspondiente título administrativo, sin perjuicio de su inscripción en el Registro de la Propiedad a los efectos prevenidos en la Ley Hipotecaria. Los cambios de titularidad y de características que puedan producirse deberán reflejarse, asimismo, en el asiento correspondiente.

2. Cuando se trate de usos cuya autorización corresponda a la Administración General del Estado, el Registro estará formado por fichas individuales debidamente numeradas y autenticadas y podrá sustituirse por un banco de datos susceptible de tratamiento informático. La Administración competente podrá dictar instrucciones sobre su contenido.

A estos efectos, se elaborarán fichas de cada uno de los usos indicados anteriormente, que contendrán, como mínimo, los siguientes datos: provincia, término municipal, emplazamiento, destino, titular, superficie otorgada, plazo, canon y, en su caso, modificaciones de titularidad y de características, prórrogas y sanciones firmes por infracciones graves.

3. Las certificaciones sobre el contenido del Registro de usos serán solicitadas a la Administración competente.

4. El Registro se llevará por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y las certificaciones sobre su contenido serán solicitadas al Servicio Periférico de Costas. A estos efectos, dicho Servicio llevará un duplicado actualizado del Registro para los títulos radicados en su circunscripción territorial, que podrá sustituirse por una conexión informática con el banco de datos.

5. El Registro de usos del dominio público marítimo-terrestre será público. Las solicitudes de información ambiental que se realicen sobre su contenido se regirán por lo dispuesto en la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

Artículo 81. *Publicidad.*

1. Está prohibida la publicidad permanente a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

Excepcionalmente, y en las condiciones que se establecen en los apartados siguientes, se podrá autorizar la publicidad siempre que sea parte integrante o acompañe a instalaciones o actividades permitidas en el dominio público marítimo-terrestre y siempre que sea compatible con su protección (artículo 38.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Se podrá autorizar la publicidad cuando sea compatible con la protección del dominio público marítimo-terrestre y no menoscabe su uso ni implique riesgo para la vida, salud o seguridad para las personas.

3. No se podrá autorizar la publicidad por medios acústicos o audiovisuales cuando interfiera o menoscabe los usos comunes del dominio público marítimo-terrestre.

4. Se podrá permitir, con carácter excepcional, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1, en los siguientes supuestos:

a) Rótulos indicadores de establecimientos debidamente autorizados, siempre que se coloquen en su fachada y no supongan una reducción del campo visual generado por el volumen de la propia edificación o instalación. En las mismas condiciones, podrán admitirse rótulos o carteles de otras marcas expedidas en el establecimiento

b) En las vallas cuya colocación resulte necesaria para la funcionalidad de la instalación o para el desarrollo de actividades.

c) Elementos publicitarios de los patrocinadores de las actividades lúdicas o deportivas que estén debidamente autorizadas, siempre que se integren o acompañen a los elementos autorizados para su realización.

Los medios publicitarios utilizados no podrán implicar una reducción adicional del campo visual, producir ruido ni vibraciones ni romper la armonía del paisaje.

5. También estará prohibido, cualquiera que sea el medio de difusión empleado, el anuncio de actividades en el dominio público marítimo-terrestre que no cuenten con el correspondiente título administrativo o que no se ajuste a sus condiciones (artículo 38.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 82. *Exigencia de título para el suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía.*

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación de sus respectivos servicios la presentación del título administrativo requerido según la Ley 22/1988, de 28 de julio, para la realización de las obras o instalaciones en las playas, zona marítimo-terrestre o mar (artículo 39 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Las empresas suministradoras conservarán una copia de la concesión o autorización correspondiente para su exhibición a requerimiento de la Administración competente.

Artículo 83. *Sanción de utilizaciones no autorizadas previamente.*

Las utilizaciones no autorizadas previamente, conforme a lo establecido en la Ley 22/1988, de 28 de julio, serán sancionadas con arreglo a lo previsto en el título V, sin perjuicio de su legalización cuando sea posible y se estime conveniente, en cuyo caso, se seguirá el procedimiento y los criterios establecidos en la Ley 22/1988, de 28 de julio, y este reglamento para el otorgamiento del título correspondiente (artículo 40 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 84. *Disposición por la Administración del dominio público ocupado en caso de estados de necesidad o excepcionales.*

1. En caso de tempestad, grave riesgo, catástrofe o calamidad pública o cualquier otro estado de necesidad, urgencia o concurrencia de situaciones anómalas o excepcionales, la Administración competente podrá disponer, inmediatamente y sin tramitación ni indemnización previa, del dominio público ocupado y de las obras e instalaciones concedidas o autorizadas, en la medida que juzgue necesaria para la protección y seguridad de los bienes y personas afectadas. Para las indemnizaciones correspondientes se estará a lo dispuesto en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa (artículo 41 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. La Administración competente podrá cerrar temporalmente el dominio al uso público, cuando las circunstancias así lo aconsejen, para evitar riesgos a la seguridad o salud de los usuarios o en otras situaciones anómalas o excepcionales, sin que este cierre pueda dar lugar a ningún tipo de indemnización.

CAPÍTULO II

Proyectos y obras

Artículo 85. *Proyecto para la ocupación o utilización del dominio público marítimo-terrestre.*

1. Para que la Administración competente resuelva sobre la ocupación o utilización del dominio público marítimo-terrestre, se formulará el correspondiente proyecto básico, en el que se fijarán las características de las instalaciones y obras, la extensión de la zona de dominio público marítimo-terrestre a ocupar o utilizar y las demás especificaciones que se determinan en el artículo 88 de este reglamento. Con posterioridad, y antes de comenzarse las obras, se formulará el proyecto de construcción, sin perjuicio de que, si lo desea, el peticionario pueda presentar éste y no el básico acompañando a su solicitud (artículo 42.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

La variable del cambio climático, se introducirá en la toma de la decisión sobre la ocupación o utilización del dominio público marítimo-terrestre.

2. Cuando las actividades proyectadas pudieran producir una alteración importante del dominio público marítimo-terrestre, se requerirá además una previa evaluación de sus efectos sobre el mismo, que comprenderá el estudio de la incidencia de las actividades proyectadas sobre el dominio público marítimo-terrestre, tanto durante su ejecución como durante su explotación, debiendo incluir, en su caso, las medidas correctoras necesarias.

Artículo 86. *Sometimiento del proyecto a información pública.*

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 (artículo 42.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 87. *Estudio económico-financiero.*

Cuando no se trate de utilización por la Administración, se acompañará un estudio económico-financiero cuyo contenido será el definido en el artículo 89 de este reglamento y el presupuesto estimado de las obras emplazadas en el dominio público marítimo-terrestre (artículo 42.4 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 88. *Documentos a aportar con el proyecto básico.*

El proyecto básico, que deberá estar suscrito por técnico competente, contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa y descriptiva con anejos, en su caso, que deberá contener la declaración a que se refiere el artículo 97 de este reglamento, así como las especificaciones señaladas en el artículo 85 de este reglamento y otros datos relevantes, tales como los criterios básicos del proyecto, el programa de ejecución de los trabajos y, en su caso, el sistema de evacuación de aguas residuales.

b) Planos: De situación, a escala conveniente de emplazamiento, con representación del deslinde y de la zona a ocupar, a escala no inferior a 1/5.000 con la clasificación y usos urbanísticos del entorno, topográfico del estado actual, a escala no inferior a 1/1.000; de planta general, en que se representen las instalaciones y obras proyectadas, que incluirá el deslinde y la superficie a ocupar o utilizar en el dominio público marítimo-terrestre, líneas de orilla, zonas de servidumbre de tránsito, protección y accesos y, cuando proceda, restablecimiento de las afectadas y terrenos a incorporar al dominio público marítimo-terrestre; de alzados y secciones características, cuando resulten necesarios para su definición, con la geometría de las obras e instalaciones.

c) Información fotográfica de la zona.

d) Presupuesto con la valoración de las unidades de obra y partidas más significativas.

e) Determinación de la posible afección a espacios de la Red Natura 2000 o cualesquiera otros dotados de figuras de protección ambiental. En aquellos proyectos en que se pueda producir la citada afección, el proyecto incluirá el necesario estudio bionómico referido al ámbito de la actuación prevista además de una franja del entorno del mismo de al menos 500 metros de ancho.

Artículo 89. *Contenido del estudio económico-financiero.*

En el caso de que no se prevea la gestión directa por la Administración el estudio económico-financiero a que se refiere el artículo 87 de este reglamento desarrollará la evolución previsible de la explotación, considerando diversas alternativas de plazo de amortización acordes con las disposiciones de este reglamento, y contendrá:

a) Relación de ingresos estimados, con tarifas a abonar por el público y, en su caso, descomposición de sus factores constitutivos como base para futuras revisiones.

b) Relación de gastos, incluyendo los de proyectos y obras y los de cánones y tributos a satisfacer, así como los de conservación, consumos energéticos, de personal y otros necesarios para la explotación.

Además se incluirán, cuando éstos existan, los costes derivados de las medidas correctoras a imponer, así como los gastos derivados del plan de seguimiento para la comprobación de la efectividad de dichas medidas.

c) Evaluación de la rentabilidad neta, antes de impuestos.

Artículo 90. *Ejecución de las obras.*

1. Las obras se ejecutarán conforme al proyecto de construcción que en cada caso se apruebe, que completará al proyecto básico (artículo 43 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. La dirección de las obras será ejercida por técnico competente.

Artículo 91. *Contenido del proyecto.*

1. Los proyectos se formularán conforme al planeamiento que, en su caso, desarrollen, y con sujeción a las normas generales, específicas y técnicas que apruebe la Administración competente, en función del tipo de obra y de su emplazamiento (artículo 44.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Deberán prever la adaptación de las obras al entorno en que se encuentren situadas y, en su caso, la influencia de la obra sobre la costa y los posibles efectos de regresión de ésta (artículo 44.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Asimismo, los proyectos deberán contener una evaluación de los posibles efectos del cambio climático sobre los terrenos donde se vaya a situar la obra realizada, según se establece en el artículo 92 de este reglamento.

3. Cuando el proyecto contenga la previsión de actuaciones en el mar o en la zona marítimo-terrestre, deberá comprender un estudio básico de la dinámica litoral referido a la unidad fisiográfica costera correspondiente y de los efectos de las actuaciones previstas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 93 de este reglamento (artículo 44.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

4. Para la creación y regeneración de playas se deberá considerar prioritariamente la actuación sobre los terrenos colindantes, la supresión o atenuación de las barreras al transporte marino de áridos, la aportación artificial de éstos, las obras sumergidas en el mar y cualquier otra actuación que suponga la menor agresión al entorno natural (artículo 44.4 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 92. *Contenido de la evaluación de los efectos del cambio climático.*

1. La evaluación de los efectos del cambio climático incluirá la consideración de la subida del nivel medio del mar, la modificación de las direcciones de oleaje, los incrementos de altura de ola, la modificación de la duración de temporales y en general todas aquellas modificaciones de las dinámicas costeras actuantes en la zona, en los siguientes periodos de tiempo:

a) En caso de proyectos cuya finalidad sea la obtención de una concesión, el plazo de solicitud de la concesión, incluidas las posibles prórrogas.

b) En caso de obras de protección del litoral, puertos y similares, un mínimo de 50 años desde la fecha de solicitud.

2. Se deberán considerar las medidas de adaptación que se definan en la estrategia para la adaptación de la costa a los efectos del cambio climático, establecida en la disposición adicional octava de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.

Artículo 93. *Contenido del estudio básico de dinámica litoral.*

El estudio básico de dinámica litoral a que se refiere el artículo 91.3 de este reglamento se acompañará como anejo a la Memoria, y comprenderá los siguientes aspectos:

a) Estudio de la capacidad de transporte litoral.

b) Balance sedimentario y evolución de la línea de costa, tanto anterior como previsible.

c) Clima marítimo, incluyendo estadísticas de oleaje y temporales direccionales y escolares.

d) Dinámicas resultantes de los efectos del cambio climático.

e) Batimetría hasta zonas del fondo que no resulten modificadas, y forma de equilibrio, en planta y perfil, del tramo de costas afectado.

f) Naturaleza geológica de los fondos.

g) Condiciones de la biosfera submarina y efectos sobre la misma de las actuaciones previstas en la forma que señala el artículo 88 e) de este reglamento.

h) Recursos disponibles de áridos y canteras y su idoneidad, previsión de dragados o trasvases de arenas.

i) Plan de seguimiento de las actuaciones previstas.

j) Propuesta para la minimización, en su caso, de la incidencia de las obras y posibles medidas correctoras y compensatorias.

Artículo 94. *Disminución de la superficie de playa existente.*

La disminución significativa de la superficie de playa existente, causada por las actividades proyectadas, deberá, en su caso, ser compensada con otra equivalente, a crear o regenerar en la zona, sin que esta compensación sea condición suficiente para que, en su caso, el título se otorgue.

Artículo 95. *Localización de los paseos marítimos.*

1. Los paseos marítimos se localizarán fuera de la ribera del mar y serán preferentemente peatonales (artículo 44.5 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. En el caso de modificación de las características de paseos marítimos existentes no se admitirán vías rodadas en los mismos, salvo que no exista posibilidad de situar otras vías alternativas en las proximidades.

Artículo 96. *Instalaciones de tratamiento de aguas residuales.*

1. Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros veinte metros de la zona de servidumbre de protección. No se autorizará la instalación de colectores paralelos a la costa dentro de la ribera del mar ni de los primeros veinte metros de los terrenos colindantes (artículo 44.6 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

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 pavimentados.

Artículo 97. *Cumplimiento de las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y demás normativa.*

1. Los proyectos contendrán la declaración expresa de que cumplen las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y de las normas generales y específicas que se dicten para su desarrollo y aplicación (artículo 44.7 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Los autores responderán de la exactitud y veracidad de los datos técnicos y urbanísticos consignados.

Artículo 98. *Tramitación de los proyectos.*

1. La tramitación de los proyectos de la Administración General del Estado se realizará conforme a lo dispuesto en este artículo, con sometimiento en su caso, a información pública y a informe de los Departamentos y organismos que se determinen. Si, como consecuencia de las alegaciones formuladas en dicho trámite se introdujeran modificaciones sustanciales en el proyecto se abrirá un nuevo período de información (artículo 45.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Lo establecido en este artículo para los proyectos a realizar por la Administración General del Estado será de aplicación a los de las obras de interés general a que se refieren los artículos 111 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 221 de este reglamento.

3. Los proyectos deberá contener los documentos señalados en la legislación de contratos del Sector público.

4. La tramitación de los proyectos de obras de primer establecimiento, reforma o gran reparación comprenderá:

a) La fase de información pública, en su caso, con plazo de veinte días.

b) Informe de la comunidad autónoma.

c) Informe del Ayuntamiento en cuyo término se emplacen las obras.

d) Informe favorable del Ministerio de Fomento o de las Capitanías Marítimas en el caso de las obras que puedan suponer un riesgo para la seguridad marítima, de la navegación y de la vida humana en el mar, así como en orden a la prevención de la contaminación del medio marino.

e) Informe del órgano competente en materia de costas del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, cuando se trate de proyectos de otros órganos o Departamentos Ministeriales.

f) Informe del Ministerio de Defensa cuando puedan afectar a los intereses públicos tutelados por dicho Ministerio.

5. Los informes podrán ser recabados durante el plazo de información pública, debiendo emitirse en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin haberse evacuado, se proseguirá la tramitación del expediente.

6. Quedarán excluidos de la tramitación anterior los proyectos del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente de escasa entidad, o de obras de reparaciones menores o de conservación y mantenimiento.

Artículo 99. *Necesidad de ocupación de bienes y derechos que resulte necesario expropiar.*

1. La aprobación de dichos proyectos llevará implícita la necesidad de ocupación de los bienes y derechos que, en su caso, resulte necesario expropiar. A tal efecto, en el proyecto deberá figurar la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos afectados, con la descripción material de los mismos (artículo 45.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. A los efectos del apartado anterior, el proyecto deberá incluir un anejo de expropiaciones que comprenderá, además de lo especificado en dicho apartado, los siguientes datos:

a) Plano parcelario, con las fincas individualizadas y titulares afectados, debiendo figurar la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre.

b) Valoración económica de los bienes y derechos afectados, que deberá realizarse de conformidad con lo regulado en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

Artículo 100. *Necesidad de ocupación de otros bienes y derechos.*

La necesidad de ocupación se referirá también a los bienes y derechos comprendidos en el replanteo del proyecto y en las modificaciones de obra que puedan aprobarse posteriormente, con los mismos requisitos señalados en los artículos anteriores (artículo 45.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 101. *Planes de obras y de otras actuaciones.*

Con el fin de garantizar la integridad del dominio público marítimo-terrestre y la eficacia de las medidas de protección sobre el mismo, la Administración General del Estado podrá aprobar planes de obras y de otras actuaciones de su competencia (artículo 46 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

CAPÍTULO III

Reservas y adscripciones

Sección 1.ª Reservas

Artículo 102. *Reserva de utilización de determinadas pertenencias del dominio público marítimo-terrestre.*

1. La Administración General del Estado podrá reservarse la utilización total o parcial de determinadas pertenencias del dominio público marítimo-terrestre exclusivamente para el cumplimiento de fines de su competencia, siempre que concurran las circunstancias

prevenidas en los artículos 32 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 61 y 62 de este reglamento.

2. La reserva podrá ser para la realización de estudios e investigaciones, o para obras, instalaciones o servicios. Su duración se limitará al tiempo necesario para el cumplimiento de los fines a que se refiere el apartado anterior.

3. La declaración de zona de reserva se hará por acuerdo del Consejo de Ministros. Prevalecerá frente a cualquier otra utilización y llevará implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación, a efectos expropiatorios de los derechos preexistentes que resulten incompatibles con ella (artículo 47 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

4. La solicitud de reserva deberá ir acompañada del proyecto de las obras e instalaciones o, en caso de inexistencia de las mismas, de la definición de usos o actividades que se van a desarrollar sobre la zona afectada.

5. La solicitud de declaración de zona de reserva deberá ser sometida a informe de la comunidad autónoma y, conforme a lo establecido en los artículos 115 b) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 225 b) de este reglamento, de los Ayuntamientos afectados. Asimismo, deberá someterse a informe preceptivo del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, cuando la misma se realice a favor de otro Departamento ministerial. Estos informes deberán emitirse en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin haberse evacuado, se proseguirá la tramitación del expediente.

6. La propuesta será elevada al Consejo de Ministros por el titular del Departamento ministerial a cuyo favor se realice la reserva.

7. Declarada la reserva, se suscribirá un acta y plano por representantes del Departamento ministerial afectado y del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

8. Las obras e instalaciones, o los usos o actividades, para los que se declaró la reserva, no podrán ser modificados durante la duración de la misma. Su modificación tendrá idéntica tramitación que la solicitud inicial.

Artículo 103. *Utilización o explotación de las zonas de reserva.*

1. La utilización o explotación de las zonas de reserva podrá ser realizada por cualquiera de las modalidades de gestión directa o indirecta previstas en el artículo 277 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

2. La reserva no podrá amparar en ningún caso la realización de otros usos o actividades distintas de las que justificaron la declaración (artículo 48.1 y 2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Sección 2.ª Adscripciones

Artículo 104. *Adscripción de bienes de dominio público marítimo-terrestre a las comunidades autónomas para la construcción de nuevos puertos y vías de transporte.*

1. La adscripción de bienes de dominio público marítimo-terrestre a las comunidades autónomas para la construcción de nuevos puertos y vías de transporte de titularidad de aquéllas, o de ampliación o modificación de los existentes, se formalizará por la Administración General del Estado. La porción de dominio público adscrita conservará tal calificación jurídica, correspondiendo a la comunidad autónoma la utilización y gestión de la misma, adecuadas a su finalidad y con sujeción a las disposiciones pertinentes. En todo caso, el plazo de las concesiones que se otorguen en los bienes adscritos, incluidas las prórrogas, no podrá ser superior al plazo máximo de vigencia establecido en la legislación estatal para las concesiones sobre dominio público portuario en los puertos de interés general.

2. La adscripción se limitará a la superficie de dominio público marítimo-terrestre ocupada por la zona de servicio portuaria o por la vía de transporte.

Artículo 105. *Usos permitidos en la zona de servicio portuaria de los bienes de dominio público marítimo-terrestre.*

1. En la zona de servicio portuaria de los bienes de dominio público marítimo-terrestre adscritos, que no reúnan las características del artículo 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y artículo 3 de este reglamento, además de los usos necesarios para el desarrollo de la actividad portuaria, se podrán permitir usos comerciales y de restauración, siempre que no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre ni la actividad portuaria y se ajusten a lo establecido en el planeamiento urbanístico. En todo caso, se prohíben las edificaciones destinadas a residencia o habitación.

2. La superficie máxima permitida para los usos previstos en el apartado anterior deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Será inferior al 16 por ciento de la lámina de agua comprendida por los diques del puerto.

b) Será inferior al 10 por ciento de la superficie de tierra del puerto.

c) Será inferior a 20 metros cuadrados por amarre.

3. Su planificación y ubicación se subordinará a las necesidades de la actividad portuaria, no debiendo interferir, afectar o perjudicar a la misma.

Artículo 106. *Proyectos de las comunidades autónomas.*

1. A los efectos previstos en el artículo 104, los proyectos de las comunidades autónomas deberán contar con el informe favorable de la Administración General del Estado en cuanto a la delimitación del dominio público estatal susceptible de adscripción, usos previstos, incluida la determinación concreta de la superficie y ubicación que vaya a destinarse a los usos autorizados por el artículo 49. 4 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 105 de este reglamento, y medidas necesarias para la protección del dominio público, sin cuyo requisito aquéllos no podrán entenderse definitivamente aprobados.

2. Los proyectos de las comunidades autónomas habrán de contener, además, una evaluación de los posibles efectos del cambio climático sobre los terrenos donde se vayan a situar las obras, de acuerdo con el artículo 44.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 92 de este reglamento.

3. La aprobación definitiva de los proyectos llevará implícita la adscripción del dominio público en que estén emplazadas las obras y la delimitación de una nueva zona de servicio portuaria o la ampliación o modificación de la existente, con la distribución de superficie y usos prevista en el apartado 1 de este artículo. La adscripción se formalizará mediante acta suscrita por representación de ambas Administraciones.

4. La adscripción de bienes de dominio público marítimo-terrestre a las comunidades autónomas no devengará canon a favor de la Administración General del Estado. Las concesiones o autorizaciones que las comunidades autónomas otorguen en el dominio público marítimo-terrestre adscrito devengarán el correspondiente canon de ocupación en favor de la Administración General del Estado, sin perjuicio de los que sean exigibles por aquellas.

Artículo 107. *Procedimiento de adscripción.*

(Anulado)

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que modificaba este artículo, por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

Redacción anterior:
"La adscripción se formalizará mediante el siguiente procedimiento:

a) La comunidad autónoma interesada remitirá el proyecto al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente 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 de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente 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 de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente 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."

Artículo 108. *Balizamiento de los puertos de competencia de las comunidades autónomas.*

1. El balizamiento de los puertos de competencia de las comunidades autónomas deberá realizarse de conformidad con la normativa, características técnicas y ubicación de los dispositivos que hayan sido aprobados por Puertos del Estado, previo dictamen de la Comisión de Faros.

2. Las Capitanías Marítimas, por razones de seguridad para la navegación, podrán decretar el cierre del puerto al tráfico marítimo si no se cumplen las referidas instrucciones respecto al balizamiento, previo requerimiento y audiencia a la comunidad autónoma.

Artículo 109. *Reversión de bienes de dominio público marítimo-terrestre adscritos.*

1. Los bienes de dominio público marítimo-terrestre adscritos a una comunidad autónoma que no sean utilizados para el cumplimiento de los fines a los que se adscribieran o que sean necesarios para la actividad económica o el interés general según los artículos 131 y 149 de la Constitución, revertirán al Estado, previa audiencia de la comunidad autónoma, por el procedimiento que se determina en el apartado siguiente, y se les dará el destino que en cada caso resulte procedente (artículo 50 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. En el supuesto de incumplimiento de los fines que justificaron la adscripción, la reversión se ajustará al siguiente procedimiento:

a) El Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente solicitará el preceptivo informe de la comunidad autónoma, que se emitirá en el plazo de un mes, sobre la utilización o no de los terrenos para el cumplimiento de los fines para los que fueron adscritos.

b) Si la comunidad autónoma manifestara su conformidad con la continuación del procedimiento, el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente propondrá al Consejo de Ministros la reversión de los terrenos adscritos.

c) Si la comunidad autónoma manifestara su discrepancia, se procederá a abrir un período de consulta entre ambas Administraciones para resolver de común acuerdo las diferencias.

3. Cuando la reversión se inste por la comunidad autónoma, la propuesta se elevará al Consejo de Ministros, a través del Ministro de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

4. En los demás supuestos, la reversión requerirá la previa comunicación a la comunidad autónoma de las razones que la justifiquen, para que aquélla pueda formular, en el plazo de un mes, cuantas alegaciones estime pertinentes. Dichas alegaciones se incorporarán a la propuesta que se eleve al Consejo de Ministros.

5. En todo caso, la reversión surtirá efectos desde la fecha en que se acuerde por el Consejo de Ministros y se formalizará mediante acta que será suscrita por los representantes de ambas Administraciones.

CAPÍTULO IV

Autorizaciones

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 110. *Actividades y ocupaciones sujetas a autorización administrativa previa.*

1. Estarán sujetas a previa autorización administrativa las actividades en las que, aun sin requerir obras o instalaciones de ningún tipo, concurran circunstancias especiales de intensidad, peligrosidad o rentabilidad, y, asimismo, la ocupación del dominio público marítimo-terrestre con instalaciones desmontables o con bienes muebles.

2. Se entenderán por instalaciones desmontables aquéllas que:

a) Precisen a lo sumo obras puntuales de cimentación, que, en todo caso, no sobresaldrán del terreno.

b) Estén constituidas por elementos de serie prefabricados, módulos, paneles o similares, sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.

c) Se monten y desmonten mediante procesos secuenciales, pudiendo realizarse su levantamiento sin demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente transportable (artículo 51 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

3. Se entenderá que concurren circunstancias especiales de intensidad, peligrosidad o rentabilidad cuando en las actividades se den, respectivamente, alguna de las siguientes:

a) Que no sean compatibles con las actividades contempladas en los artículos 31.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 60.1 de este reglamento.

b) Que su ejercicio signifique un peligro o riesgo para la integridad de personas o bienes.

c) Que la utilización del dominio público marítimo-terrestre sea un factor determinante de la rentabilidad económica de la actividad.

4. Se entenderá por ocupación con bienes muebles la producida por su ubicación en el dominio público marítimo-terrestre de forma continuada o, en todo caso, por plazo superior a un día.

Artículo 111. *Solicitudes de autorización.*

1. Las solicitudes de autorización sólo podrán referirse a las instalaciones y actividades previstas en el artículo 32, apartados 1 y 2, y 33.6 de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

2. Las solicitudes podrán ser sometidas a información pública, según se determina en el artículo 152.8 de este reglamento.

3. Las autorizaciones se otorgarán con carácter personal e intransferible inter vivos, salvo en el caso de vertidos, y no serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

4. El plazo de vencimiento será el que se determine en el título correspondiente, y no podrá exceder de cuatro años.

5. Las solicitudes de autorización se otorgarán, en su caso, con los criterios establecidos con carácter general en este reglamento para cada tipo de instalaciones o actividades y de acuerdo con el planeamiento aplicable.

Artículo 112. *Revocación de autorizaciones y retirada de instalaciones.*

1. Las autorizaciones podrán ser revocadas unilateralmente por la Administración General del Estado en cualquier momento, sin derecho a indemnización, cuando produzcan daños en el dominio público, impidan su utilización para actividades de mayor interés público, o menoscaben el uso público, cuando los terrenos ocupados soporten un riesgo cierto de que el mar les alcance y cuando resulten incompatibles con la normativa aprobada con posterioridad. En este último caso, sólo se revocará la autorización, si en el plazo de tres meses desde que le fuera comunicada tal circunstancia a su titular, éste no hubiera adaptado su ocupación a la nueva normativa o la adaptación no fuera posible física o jurídicamente (artículo 55.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Si la revocación se produce con base en normativa aprobada con posterioridad que deba ser ejecutada por la comunidad autónoma o cuando corresponda a la competencia de la

misma apreciar las razones de mayor interés público de otras actividades, el expediente se incoará a iniciativa de ésta.

2. Extinguida la autorización, el titular tendrá derecho a retirar fuera del dominio público y de sus zonas de servidumbre las instalaciones correspondientes y estará obligado a dicha retirada cuando así lo determine la Administración competente, en la forma y plazo que le fije la Administración a partir de la extinción de la autorización, que no sobrepasará los quince días.

En todo caso, estará obligado a restaurar la realidad física alterada.

4. De no llevarse a cabo la retirada en el plazo o condiciones fijados, la Administración procederá a su ejecución subsidiaria, aplicando para ello la garantía establecida al respecto. De ser insuficiente la misma, se requerirá el abono de la diferencia en el plazo de diez días, procediéndose, en otro caso, a la vía de apremio.

Sección 2.ª Servicios de temporada en playas

Artículo 113. *Autorizaciones de explotación de servicios de temporada.*

1. Las autorizaciones cuyo objeto sea la explotación de servicios de temporada en las playas que sólo requieran instalaciones desmontables, serán otorgadas a los Ayuntamientos que lo soliciten, en la forma que se determina en los apartados siguientes.

2. En ningún caso el otorgamiento de estas autorizaciones podrá desnaturalizar el principio del uso público de las playas (artículo 53 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

3. En el último trimestre del año, el Servicio Periférico de Costas del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente se dirigirá a los Ayuntamientos costeros de su ámbito territorial, fijándose un plazo, que no superará los dos meses, para que soliciten, con carácter preferente, las autorizaciones para la explotación de los servicios de temporada del ejercicio o ejercicios siguientes.

Los servicios de temporada podrán contar con una autorización por un plazo máximo de cuatro años, si bien las instalaciones deberán desmontarse una vez finalizada cada una de las temporadas incluidas en el plazo de duración de la autorización.

4. Los Ayuntamientos interesados en la explotación de los referidos servicios, deberán presentar la solicitud de la correspondiente autorización directamente en el Servicio Periférico de Costas o a través de la comunidad autónoma, dentro del plazo establecido anteriormente, acompañada de la propuesta de delimitación de zonas a ocupar por aquéllos, de los planos de las instalaciones y servicios cuya definición así lo requiera y del estudio económico-financiero.

5. Otorgada la autorización por el Servicio Periférico de Costas, los Ayuntamientos, previo abono del canon de ocupación correspondiente, podrán proceder a su explotación, por sí o por terceros.

6. En caso de explotación por terceros, el Servicio Periférico de Costas incluirá, entre las cláusulas de la autorización, la obligación del Ayuntamiento de exigirles la constitución de un depósito previo a disposición de aquél en la Caja General de Depósitos, para responder de los gastos de la ejecución subsidiaria del levantamiento de las instalaciones si las mismas no se levantan, en el plazo que se fije por dicho Servicio.

El Ayuntamiento comunicará al Servicio Periférico de Costas la relación nominal de los terceros encargados de la explotación, previamente al inicio de la misma. Los Ayuntamientos garantizarán que en los procedimientos para licitar la prestación del servicio de temporada en playas se atenderá al mayor interés y utilidad pública de las propuestas, que se valorarán en función de criterios que deberán ser especificados por los Ayuntamientos en los correspondientes pliegos de condiciones, con respeto a los principios de publicidad, imparcialidad, transparencia y concurrencia competitiva. Estos pliegos se publicarán en el Boletín Oficial de la comunidad autónoma.

El plazo de explotación por terceros no podrá exceder el plazo de la autorización otorgada al Ayuntamiento.

7. Una vez terminada su instalación, el Ayuntamiento requerirá del Servicio Periférico de Costas la práctica de su reconocimiento, a fin de comprobar su coincidencia con la autorización otorgada.

8. El Servicio Periférico de Costas podrá otorgar la autorización a otras personas físicas o jurídicas, previa comunicación al Ayuntamiento y tramitación conforme al procedimiento establecido en este reglamento, en los siguientes casos:

a) Cuando no se hubiera producido la solicitud del Ayuntamiento durante el plazo a que se refiere el apartado 3.
b) Cuando dicha solicitud resultase legalmente inaceptable.
c) Cuando el Ayuntamiento hubiere incurrido en incumplimiento de las condiciones del título en la temporada anterior, desatendiendo el requerimiento expreso de dicho Servicio.

En su caso, el Servicio Periférico de Costas podrá celebrar concurso para su otorgamiento, conforme a lo establecido en el artículo 158 de este reglamento, a los que podrá presentarse el Ayuntamiento en paridad con los demás concursantes.
9. Para los artefactos flotantes de recreo explotados comercialmente se deberá obtener por los interesados la autorización del Servicio Periférico de Costas para el emplazamiento de las zonas de lanzamiento y varada dentro de las delimitadas para los servicios de temporada, previamente a la de funcionamiento a otorgar por la Capitanías Marítimas; en esta última autorización se controlará que el balizamiento de las zonas de baño y de los canales de lanzamiento y varada de los citados artefactos se ejecute de acuerdo con las características técnicas y ubicación de los dispositivos que hayan sido aprobados por el Organismo público Puertos del Estado.

Artículo 114. *Otorgamiento de la explotación total o parcial de los servicios de temporada.*

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, podrá otorgarse la explotación total o parcial de los servicios de temporada a los titulares de concesiones de creación, regeneración o acondicionamiento de playas, en los términos que se establezcan en el título correspondiente (artículo 54 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Sección 3.ª Vertidos

Artículo 115. *Disposiciones generales.*

1. Las disposiciones de la presente sección son de aplicación a los vertidos, tanto líquidos como sólidos, cualquiera que sea el bien de dominio público marítimo-terrestre en que se realicen.
2. Los vertidos al mar desde buques y aeronaves se regularán por su legislación específica.
3. Estará prohibido el vertido de residuos sólidos y escombros al mar y su ribera, así como a la zona de servidumbre de protección, excepto cuando éstos sean utilizables como rellenos y estén debidamente autorizados (artículo 56 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 116. *Autorización y limitación de vertidos.*

1. Todos los vertidos requerirán autorización de la Administración competente, que se otorgará con sujeción a la legislación estatal y autonómica aplicable, sin perjuicio de la concesión de ocupación de dominio público, en su caso.
2. En el caso de vertidos contaminantes será necesario que el peticionario justifique previamente la imposibilidad o dificultad de aplicar una solución alternativa para la eliminación o tratamiento de dichos vertidos. No podrán verterse sustancias ni introducirse formas de energía que puedan comportar un peligro o perjuicio superior al admisible para la salud pública y el medio natural, con arreglo a la normativa vigente.
3. En función de los objetivos de calidad fijados para el medio receptor de contaminación, los vertidos se limitarán en la medida que lo permitan el estado de la técnica, las materias primas y, especialmente, en virtud de la capacidad de absorción de la carga contaminante, sin que se produzca una alteración significativa de dicho medio (artículo 57 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 117. *Condiciones de las autorizaciones de vertido.*

1. Entre las condiciones a incluir en las autorizaciones de vertido deberán figurar las relativas a:

a) Plazo de vencimiento, no superior a treinta años.
b) Instalaciones de tratamiento, depuración y evacuación necesarias, estableciendo sus características y los elementos de control de su funcionamiento, con fijación de las fechas de iniciación y terminación de su ejecución, así como de su entrada en servicio.
c) Volumen anual de vertido.
d) Límites cualitativos del vertido y plazos, si proceden, para la progresiva adecuación de las características del efluente a los límites impuestos.
e) Evaluación de los efectos sobre el medio receptor, objetivos de calidad de las aguas en la zona receptiva y previsiones que, en caso necesario, se hayan de adoptar para reducir la contaminación.
f) Canon de vertido.

2. La Administración competente podrá modificar las condiciones de las autorizaciones de vertido, sin derecho a indemnización, cuando las circunstancias que motivaron su otorgamiento se hubiesen alterado, o bien sobrevinieran otras que, de haber existido anteriormente, habrían justificado su denegación o el otorgamiento en términos distintos. Si la Administración competente lo considera necesario, podrá suspender los efectos de la autorización hasta que se cumplan las nuevas condiciones establecidas.
3. En caso de que el titular de la autorización no realice las modificaciones en el plazo que al efecto le señale la Administración competente, ésta podrá declarar la caducidad de la autorización de vertido, sin perjuicio de la imposición de las sanciones oportunas (artículos 58.1, 2 y 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).
4. La Administración otorgante de la autorización de vertido controlará el estado de las obras que le sirven de soporte, obligando, en su caso, a la realización de las necesarias para asegurar que aquél funcione en las condiciones establecidas en la misma.
El incumplimiento de esta obligación, que figurará en el condicionado de la autorización, será causa de caducidad en los términos previstos en la misma.

Artículo 118. *Extinción de la autorización de vertido.*

1. La extinción de la autorización de vertido, cualquiera que sea la causa, llevará implícita la de la inherente concesión de ocupación del dominio público marítimo-terrestre (artículo 58.4 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).
2. A tal efecto, la Administración que haya declarado extinguida la autorización lo pondrá en conocimiento del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, para que éste proceda a la extinción de la concesión de ocupación sin más trámite.

Artículo 119. *Inspección del vertido por la Administración competente.*

La Administración competente podrá efectuar cuantos análisis e inspecciones estime convenientes para comprobar las características del vertido y contrastar, en su caso, el cumplimiento de las condiciones impuestas en la autorización del vertido (artículo 58.5 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 120. *Participación de empresa colaboradora.*

Cuando la importancia o complejidad de la instalación de tratamiento así lo aconseje, entre las condiciones de la autorización se podrá incluir la exigencia de que la dirección de la explotación se lleve a cabo por técnico competente o que intervenga una empresa colaboradora especializada para su mantenimiento, con la presentación de certificados periódicos sobre su funcionamiento, así como su aseguramiento.

Artículo 121. *Constitución de Juntas de Usuarios.*

1. Podrán constituirse Juntas de Usuarios para el tratamiento conjunto y vertido final de efluentes líquidos (artículo 58.6 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. La regulación de la composición y funcionamiento de la Junta de Usuarios, así como las causas y forma de su variación o disolución, serán aprobadas por la Administración otorgante de su autorización, a petición de los propios usuarios, o, en su defecto, cuando aquélla lo estime necesario para asegurar el cumplimiento en forma debida de los términos de la autorización.

Artículo 122. *Estudio hidrogeológico del vertido.*

En aquellos casos en que el vertido pueda propiciar la infiltración o almacenamientos de sustancias susceptibles de contaminar las aguas o capas subterráneas, se requerirá la previa realización de un estudio hidrogeológico que justifique su inocuidad (artículo 59 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 123. *Medios para prevenir y combatir la contaminación por vertidos de hidrocarburos al mar.*

1. Sin perjuicio de lo establecido en otras leyes específicas y de las exigencias que comporten los programas de control y reducción de la contaminación por vertidos de hidrocarburos al mar, las refinerías de petróleo, factorías químicas y petroquímicas e instalaciones de abastecimiento de combustibles líquidos que posean terminales de carga y descarga de hidrocarburos en los puertos, mar territorial y aguas interiores, deberán disponer, en las cercanías de los terminales, las instalaciones de recepción de los residuos de hidrocarburos y cuantos otros medios que, para prevenir y combatir los derrames, establecen las disposiciones vigentes en materia de contaminación de las aguas del mar. Asimismo, las plataformas e instalaciones dedicadas a la prospección de hidrocarburos en el mar, su explotación o almacenamiento, deberán contar con los medios precisos para prevenir y combatir los derrames que puedan producirse (artículo 60 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. La disposición de los elementos de recepción de residuos y demás medios de prevención será exigida por la Administración competente para autorizar el funcionamiento de las instalaciones a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 124. *Otorgamiento condicionado de determinadas autorizaciones administrativas.*

Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos al dominio público marítimo-terrestre se otorgarán condicionadas a la obtención de las correspondientes autorizaciones de vertido y concesiones de ocupación de dicho dominio (artículo 61 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 125. *Prohibición de procesos industriales con riesgo de contaminación superior a la admisible.*

La Administración competente podrá prohibir, en zonas concretas, aquellos procesos industriales cuyos efluentes, a pesar del tratamiento a que sean sometidos, puedan constituir riesgo de contaminación superior a la admisible, según la normativa vigente, para el dominio público marítimo-terrestre, tanto en su funcionamiento como en situaciones excepcionales previsibles (artículo 62 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Sección 4.ª Extracción de áridos y dragados

Artículo 126. *Autorizaciones de extracciones de áridos y dragados.*

1. Para otorgar las autorizaciones de extracciones de áridos y dragados será necesaria la evaluación de sus efectos sobre el dominio público marítimo-terrestre, referida tanto al lugar de extracción o dragado como al de descarga, en su caso. Se salvaguardará la estabilidad de la playa, considerándose preferentemente sus necesidades de aportación de áridos.

2. Quedarán prohibidas las extracciones de áridos para la construcción, salvo para la creación y regeneración de playas (artículo 63.1 y 2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

3. Se entenderán incluidos en la prohibición del apartado anterior los dragados o extracciones de áridos en el mar.

4. La extracción de áridos y dragados para la ejecución de obras en los puertos de interés general y el vertido de los productos de dragado en el dominio público portuario estatal se regirá por lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

Artículo 127. *Condiciones de la autorización de extracciones de áridos y dragados.*

1. Entre las condiciones de la autorización deberán figurar las relativas a:

a) Plazo por el que se otorga.

b) Volumen a extraer, dragar o descargar al dominio público marítimo-terrestre, ritmo de estas acciones y tiempo hábil de trabajo.

c) Procedimiento y maquinaria de ejecución.

d) Destino y, en su caso, lugar de descarga en el dominio público de los productos extraídos o dragados.

e) Medios y garantías para el control efectivo de estas condiciones (artículo 63.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Asimismo, se incluirá, como causa específica de revocación, la establecida en el artículo 129 de este reglamento, con los efectos allí previstos.

Artículo 128. *Competencia para el otorgamiento de las autorizaciones de extracciones de áridos y dragados.*

1. La competencia para el otorgamiento de las autorizaciones a que se refiere esta sección será ejercida por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente a través de los Servicios Periféricos de Costas.

2. La tramitación de las autorizaciones se ajustará al procedimiento general establecido en el artículo 152 de este reglamento, adecuando el contenido del proyecto básico al objeto de la solicitud.

Las solicitudes de dragados para la extracción de áridos serán sometidas a informe de los órganos competentes de la Administración General del Estado en materia de Pesca, Seguridad de la navegación y de la vida humana en el mar y Medio Ambiente, Protección de pecios de buques de Estado y Patrimonio arqueológico subacuático.

3. En todo caso se tendrán especialmente en cuenta, tanto en el proyecto que acompañe a la solicitud como en la resolución que se adopte, los posibles efectos de la actuación sobre la estabilidad de la playa, los efectos del cambio climático, la dinámica litoral y la biosfera submarina, los buques naufragados o hundidos y sus restos y el patrimonio arqueológico subacuático.

Artículo 129. *Modificación y revocación de la autorización para las extracciones de áridos y dragados.*

1. En el caso de que se produjeran efectos perjudiciales para el dominio público y su uso, la Administración otorgante podrá modificar las condiciones iniciales para corregirlos o incluso revocar la autorización, sin derecho a indemnización alguna para su titular (artículo 63.4 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. En tales casos se resolverá sin más trámite que la audiencia previa al interesado.

Artículo 130. *Declaración de zonas de prohibición de extracción de áridos y dragados.*

El Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente podrá declarar zonas de prohibición de extracción de áridos y dragados por razones de protección de las playas y de la biosfera submarina, sin perjuicio de las prohibiciones que resultaren de la aplicación de otras leyes.

CAPÍTULO V

Concesiones

Artículo 131. *Ocupación de bienes de dominio público marítimo-terrestre sujeta a concesión administrativa.*

1. Toda ocupación de los bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal con obras e instalaciones no desmontables estará sujeta a previa concesión otorgada por la Administración General del Estado (artículo 64.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Asimismo necesitará el otorgamiento de concesión la ocupación del dominio público marítimo-terrestre por instalaciones desmontables que por su naturaleza, finalidad u otras circunstancias requieran un plazo de ocupación superior a cuatro años.

3. La competencia para el otorgamiento de concesiones de ocupación de los bienes de dominio público marítimo-terrestre corresponde al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, salvo lo previsto en el artículo 223 de este reglamento. La de otorgamiento de concesiones en el dominio público adscrito a una comunidad autónoma corresponderá a ésta.

4. **(Anulado)**

Artículo 132. *Uso del objeto de la concesión.*

1. **(Anulado)**

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que modificaba el apartado 1, por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

_____

Redacción anterior:

"1. El concesionario tendrá derecho al uso privativo de los bienes objeto de concesión. En todo caso y de acuerdo con lo que se disponga 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 (artículo 64.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio)."

2. Para ello las autoridades y funcionarios de la Administración competente se identificarán e indicarán el motivo del acceso o tránsito, levantando acta de comparecencia.

Para la efectividad del acceso y tránsito previsto en el apartado primero el órgano competente interesará, cuando sea necesario, la colaboración de las fuerzas y cuerpos de seguridad, sin perjuicio de las sanciones que puedan proceder.

3. Si la concesión se ubica en playa será de aplicación lo previsto en el artículo 33 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 65 de este reglamento.

4. En todo caso, deberán quedar garantizadas las servidumbres establecidas en la Ley 22/1988, de 28 de julio, para que se pueda materializar dicho uso privativo de la concesión.

Artículo 133. *Necesidad de obtención de otras concesiones y autorizaciones.*

1. El otorgamiento de la concesión a que se refiere el artículo anterior no exime a su titular de la obtención de las concesiones y autorizaciones que sean exigibles por otras Administraciones públicas en virtud de sus competencias en materia de puertos, vertidos u otras específicas (artículo 65.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a las concesiones y autorizaciones que deban otorgar los Departamentos de la Administración General del Estado en virtud de sus respectivas competencias.

Artículo 134. *Limitaciones a la condición de titular de concesiones.*

En ningún caso podrán ser titulares de concesiones las personas en quienes concurra alguna de las prohibiciones de contratar previstas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

Cuando posteriormente al otorgamiento de la concesión el titular incurra en alguna de las prohibiciones de contratar se producirá la extinción de la concesión.

En caso de declaración de concurso y mientras no se haya producido la apertura de la fase de liquidación, no se producirá la extinción de la concesión, si su titular prestare las garantías suficientes, a juicio de la Administración, para continuar con la ocupación en los términos previstos en el título concesional (artículo 65.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Estas limitaciones no serán de aplicación a las concesiones otorgadas al amparo del régimen regulado en la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, aunque sí a la prórroga regulada en el artículo 2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.

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

(Anulado)

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que modificaba este artículo, por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

Redacción anterior:

"1. Las concesiones se otorgarán sin perjuicio de tercero y dejando a salvo los derechos preexistentes (artículo 66.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. El plazo será el que se determine en el título correspondiente. En ningún caso estos plazos podrán exceder de setenta y cinco años (artículo 66.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

3. Los plazos máximos se fijarán teniendo en cuenta tanto el objeto de la solicitud como las circunstancias que se indican en este artículo.

4. De acuerdo con el objeto de la solicitud, los plazos máximos por los que se podrán otorgar las concesiones son los siguientes:

a) Usos destinados a actuaciones ambientales: hasta un máximo de 75 años.

b) Usos que desempeñan una función o presten un servicio que, por su naturaleza, requiera la ocupación del dominio público marítimo-terrestre: hasta un máximo de 50 años.

c) Usos que presten un servicio público o al público que, por la configuración física del tramo de costa en que resulte necesario su emplazamiento, no puedan ubicarse en los terrenos colindantes con dicho dominio: hasta un máximo de 30 años.

5. El título otorgado podrá fijar un plazo de duración inferior y prever, a su vez, prórrogas sucesivas dentro del límite temporal máximo de setenta y cinco años en el que queda integrado el tiempo de duración de la concesión y las posibles prórrogas.

En todos estos casos, para la determinación de los plazos se tendrá en cuenta la adecuación al medio de la instalación, el grado de interés que represente para el dominio público marítimo-terrestre o sus usuarios, su ubicación en ribera del mar o fuera de la misma y el contenido del estudio económico-financiero o, en su defecto, el volumen de la inversión a amortizar.

Asimismo, la determinación del plazo de la concesión tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a) El impacto paisajístico del objeto de la concesión que se solicita.

b) La protección ecológica de la interacción mar-tierra derivada de la aplicación de las normas de gestión integral costera o de protección marina.

c) Los efectos del objeto de la concesión que se solicita en los planes de ordenación de los recursos naturales cuando las construcciones o instalaciones derivadas de las concesiones

hubieran quedado fuera de ordenación o figura equivalente, o fueran, en general, contrarias a los criterios informadores de dichos planes.

d) Los efectos del objeto de la concesión que se solicita en la planificación de conjuntos históricos BIC cuando las construcciones o instalaciones derivadas de las concesiones hubieran quedado fuera de ordenación o figura equivalente, o fueran, en general, contrarias a la protección prevista en el correspondiente plan o en la declaración del BIC.

En el caso de las concesiones a las que se refieren las letras b) y c) del apartado 4, los plazos máximos previstos para cada uso podrán ser ampliados en una quinta parte del plazo máximo previsto para cada uno de esos usos cuando el solicitante hubiera presentado un proyecto para la regeneración de playas y lucha contra la erosión y los efectos del cambio climático que fuera expresamente aprobado por la Administración, lo que se hará constar en el correspondiente título."

Artículo 136. *Actividades amparadas por otra concesión de explotación.*

Cuando el objeto de una concesión extinguida fuese una actividad amparada por otra concesión de explotación de recursos mineros o energéticos otorgada por la Administración General del Estado por un plazo superior, su titular tendrá derecho a que se le otorgue una nueva concesión de ocupación del dominio público marítimo-terrestre por un plazo igual al que reste de vigencia a la concesión de explotación, sin que en ningún caso pueda exceder de setenta y cinco años (artículo 66.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 137. *Tramitación de la solicitud de la concesión.*

1. Previamente a la resolución sobre la solicitud de la concesión habrá información pública y oferta de condiciones de la Administración General del Estado al peticionario, sin cuya aceptación no será otorgada. Cumplidos estos trámites, la resolución correspondiente será dictada, discrecionalmente, por el Departamento ministerial competente y deberá hacerse pública. Si el concesionario impugna las cláusulas que fueron aceptadas por él, la Administración estará facultada para declarar extinguido el título, salvo cuando aquéllas fueren ilegales (artículo 67 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

En los supuestos en que la concesión se solicite para un proyecto relativo a una materia de competencia autonómica y que cuente con el pronunciamiento favorable de la comunidad autónoma, la Administración General del Estado sólo podrá denegar la concesión por razones de degradación o de expoliación del dominio público o que se encuadren en materias en las que el Estado ostente una competencia propia.

2. El procedimiento para la tramitación de concesiones será el que se regula con carácter general en el artículo 152 de este reglamento.

Artículo 138. *Ocupación o expropiación forzosa de bienes y derechos.*

1. El otorgamiento de la concesión podrá implicar, según se determina en los apartados siguientes, la declaración de utilidad pública por el Departamento ministerial o comunidad autónoma competente, a efectos de ocupación temporal o expropiación forzosa de los bienes o derechos afectados por el objeto de aquélla (artículo 68 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. La necesidad de ocupación temporal o de expropiación forzosa de bienes y derechos afectados por el objeto de la concesión podrá solicitarse en forma justificada por el peticionario.

3. La Administración podrá asimismo declarar, de oficio y motivadamente, la necesidad de la incorporación, temporal o permanente, al dominio público objeto de la solicitud, de terrenos privados colindantes que no sean propiedad del peticionario.

4. En los casos previstos en los apartados 2 y 3 anteriores, el proyecto básico a presentar por el peticionario deberá incorporar un anejo de expropiación o de ocupación temporal, con la relación de bienes o derechos afectados, para lo cual, en el supuesto que sea a requerimiento de la Administración, dicha incorporación deberá formalizarse en el plazo máximo de un mes.

5. La no aceptación por parte del peticionario de la inclusión de bienes o derechos a expropiar, o la no cumplimentación en plazo del requerimiento de la Administración para que presente el anejo al que se refiere el apartado anterior, implicará el archivo de las actuaciones sin más trámite que la audiencia previa al mismo.

6. El peticionario deberá presentar en el Servicio Periférico de Costas el resguardo del depósito constituido en la Caja General de Depósitos a disposición del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente que, de acuerdo con el proyecto básico, sea necesario para poder indemnizar los derechos y bienes expropiados o su ocupación temporal, conjuntamente con la aceptación de la oferta de condiciones a que se refiere el artículo 137 de este reglamento. En todo caso será a cargo del peticionario el pago total del justiprecio por la expropiación u ocupación necesarias para la concesión.

7. Aceptadas las condiciones, la Administración dictará la resolución correspondiente. En caso de otorgamiento de la concesión, su eficacia quedará demorada hasta la finalización de los expedientes de expropiación que, en su caso, sea necesario tramitar.

Artículo 139. *Incorporación al dominio público marítimo-terrestre de los bienes y derechos expropiados.*

1. Los bienes y derechos expropiados se incorporarán al dominio público marítimo-terrestre desde su ocupación, en la forma prevista en el título concesional, sin que el concesionario esté obligado al abono del canon de ocupación por los terrenos expropiados a su costa para su incorporación a la concesión (artículo 69 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Los terrenos aportados por los concesionarios para completar la superficie de una concesión, cuya descripción deberá figurar en el proyecto básico, se incorporarán al dominio público marítimo-terrestre en la forma prevista en el artículo 5.7 de este reglamento antes del replanteo de las obras e instalaciones.

Artículo 140. *Inscripción de las concesiones en el Registro de la Propiedad.*

1. Las concesiones serán inscribibles en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria. Extinguida la concesión, la inscripción será cancelada a petición de la Administración o del interesado, siempre que tal circunstancia resulte acreditada. El vencimiento del plazo de duración de la concesión implicará igualmente su extinción, pudiéndose proceder a la cancelación del asiento de inscripción conforme a lo dispuesto en el artículo 177 del Reglamento Hipotecario.

2. La resolución firme en la vía administrativa que declare su extinción será causa para la cancelación de la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad. Estos extremos serán comunicados por el Servicio Periférico de Costas al Registrador y la cancelación se llevará a efecto en los términos exigidos por la legislación hipotecaria, al igual que los asientos posteriores, siempre que sus titulares hayan sido notificados en el expediente y se acredite la consignación a su favor de las cantidades que puedan corresponder al concesionario como indemnización, rescate o cualquier otro concepto.

Artículo 141. *Transmisión de las concesiones.*

1. Las concesiones serán transmisibles por actos ínter vivos y mortis causa en los términos previstos en los apartados siguientes de este artículo.

2. La transmisión ínter vivos sólo será válida si con carácter previo la Administración reconoce el cumplimiento, por parte del adquirente, de las condiciones establecidas en la concesión.

De acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 142 de este reglamento, podrán formalizarse contratos de arrendamiento sobre las concesiones otorgadas al amparo de lo previsto en la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, que podrán ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad con los requisitos establecidos por la legislación hipotecaria.

3. En caso de fallecimiento del concesionario, sus causahabientes, a título de herencia o de legado, podrán subrogarse en los derechos y obligaciones de aquél, siempre que en el plazo de cuatro años desde el fallecimiento, comuniquen expresamente a la Administración este hecho y la voluntad de subrogarse. A lo largo de ese plazo, mientras no se produzca la referida comunicación, la comunidad hereditaria resultará responsable de modo solidario de

todas las obligaciones del causante. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera hecho la comunicación, la concesión quedará extinguida.

4. La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre las concesiones transmisibles, así como el embargo de las mismas, deberán ser comunicados previamente a la Administración concedente por la persona o entidad a cuyo favor se constituye el derecho o, en su defecto, por la persona o entidad que promueva la inscripción.

5. La celebración de cualquier contrato que implique la participación de un tercero en la explotación de la concesión deberá notificarse al Servicio Periférico de Costas. Dicha participación podrá ser prohibida en el citado título, salvo cuando se trate de concesiones inherentes a la prestación de un servicio público.

6. Cuando el concesionario sea una persona jurídica cuya actividad consista en el disfrute de la concesión, se considerará transmisión cualquier cambio en la titularidad de las acciones o participaciones que suponga sustitución de los socios o accionistas que lo fueren al tiempo del otorgamiento de la concesión, en porcentaje igual o superior al 50 por ciento del capital social, así como también se considerarán transmisión el resto de los casos de pérdida de control societario previstos en los artículos 42 y siguientes del Código de Comercio.

7. No se inscribirá en el Registro de la Propiedad la transmisión de las concesiones o la constitución de derechos reales sobre las mismas, sin que se acompañe certificación del Servicio Periférico de Costas acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en este artículo y de las cláusulas de la concesión, y, en el caso de embargos, la previa notificación a la Administración concedente.

Artículo 142. *Formalización de la transmisión ínter vivos de las concesiones.*

1. La formalización de la transmisión ínter vivos de la concesión exigirá:

a) **(Primer inciso Anulado)**

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que modificaba el primer inciso del apartado 1.a), por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

Redacción anterior:

"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; la declaración del cumplimiento de las condiciones establecidas en el título concesional; y la documentación en la que conste el tracto sucesivo en la titularidad de la concesión hasta el transmitente."

Examinada la documentación a que se hace referencia en el párrafo anterior, y previo informe de la Abogacía del Estado, la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar dictará resolución sobre el cumplimiento de las condiciones establecidas en la concesión, según lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 141 de este reglamento.

b) La notificación de la resolución al solicitante del reconocimiento previo al que se refiere el artículo 70.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

Cuando la resolución reconozca la validez de la transmisión declarará el cumplimiento de las condiciones establecidas en el título concesional y autorizará dicha transmisión. En caso de que haya habido incumplimiento del título concesional, no se autorizará su transmisión. Se deberá dar traslado a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del documento en el que conste la transmisión de la concesión, a los efectos de la anotación del cambio de titular en el registro de usos del dominio público marítimo-terrestre a que se refiere el artículo 80.1 de este reglamento.

2. La transmisión de la concesión no eximirá al nuevo titular del cumplimiento de sus deberes como concesionario ni tendrá el efecto de convalidar los incumplimientos que se hayan producido del título concesional, conservando, en todo momento, la Administración General del Estado las facultades de tutela y policía sobre el dominio público afectado.

3. El Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente tendrá derecho de tanteo y retracto en las transmisiones por actos ínter vivos de las concesiones. El derecho de tanteo podrá ejercerse en el plazo de tres meses y el de retracto en el de un año, ambos a contar desde la comunicación prevista en el apartado anterior, a cuyo efecto deberá también comprender las condiciones esenciales de la transmisión de acuerdo con las normas civiles. El ejercicio del derecho de tanteo y retracto llevará implícita la extinción de la concesión de ocupación del dominio público marítimo-terrestre.

Artículo 143. *Procedimiento para la transmisión mortis causa de las concesiones.*

1. El procedimiento para transferir la concesión mortis causa será el siguiente:

a) Los causahabientes, a título de herencia o de legado, deberán comunicar expresamente a la Administración el fallecimiento y la voluntad de subrogarse, para lo cual deberán aportar, junto a su solicitud, el certificado de defunción del concesionario y la documentación acreditativa de la condición de heredero o legatario, acreditando documentalmente la entrega del bien legado, o la escritura o sentencia que apruebe el cuaderno particional, así como la documentación que garantice el tracto sucesivo desde el último titular de la concesión y el justificante de estar al corriente del pago del canon.

b) Por parte de la Administración se levantará acta a fin de determinar el cumplimiento de lo establecido en el título concesional y en la Ley 22/1988, de 28 de julio.

c) Recibida la documentación, se remitirá a informe preceptivo de la Abogacía del Estado.

d) Una vez recibido el informe de la Abogacía del Estado, el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente dictará resolución formalizando, en su caso, el cambio de titularidad de la concesión.

2. Si la Administración hubiera tenido conocimiento del fallecimiento del titular de la concesión, requerirá a los interesados la presentación de la declaración de fallecimiento del titular y la voluntad de subrogación en los derechos y obligaciones del título concesional en el plazo de tres meses.

3. La transmisión de la concesión no eximirá al nuevo titular del cumplimiento de sus deberes como concesionario ni tendrá el efecto de convalidar los incumplimientos que se hayan producido del título concesional, conservando, en todo momento, la Administración General del Estado las facultades de tutela y policía sobre el dominio público afectado.

Artículo 144. *Divisibilidad de las concesiones otorgadas para una pluralidad de usos.*

1. Las concesiones otorgadas para una pluralidad de usos, con instalaciones separables, serán, en su caso, divisibles, con la conformidad de la Administración concedente y en las condiciones que ésta dicte (artículo 71.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. La petición de conformidad será dirigida a la Administración concedente por el titular o titulares de la concesión.

3. Previamente a la resolución sobre la solicitud de división habrá oferta de condiciones de la Administración a los peticionarios, sin cuya aceptación no se producirá la conformidad. El plazo no podrá ser superior al que reste de la concesión primitiva.

4. Aceptadas las condiciones, la resolución correspondiente será dictada, discrecionalmente, por la Administración concedente, quedando, en su caso, constituidas las nuevas concesiones.

5. En caso de denegación de la división, se mantendrá la concesión primitiva en los términos en que fue otorgada.

Artículo 145. *Juntas de Titulares.*

En el caso de concesiones que, por sus características estén divididas entre diversos titulares, siendo, sin embargo, su ubicación y destino sensiblemente coincidentes, la

Administración podrá interesar la constitución de una Junta de Titulares, en cuyo caso ésta les representará a todos los efectos derivados de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y este reglamento.

Artículo 146. *Renuncia a la ocupación de parte del dominio público marítimo-terrestre.*

1. El concesionario podrá renunciar en cualquier momento a la ocupación de la parte del dominio público incluida en el perímetro de la concesión que no resulte necesaria para su objeto, con la conformidad de la Administración concedente.

2. La declaración de utilidad pública, a efectos del rescate de la concesión, incluso con declaración de urgencia, en su caso, corresponderá al Departamento ministerial concedente (artículo 71.2 y 3, de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Si se trata de una concesión otorgada para llevar a cabo un proyecto de competencia de una comunidad autónoma y aprobado por ésta, la declaración de utilidad pública, a efectos del rescate de la concesión, se realizará por iniciativa de aquélla, salvo en los casos en los que tal declaración se haga para atender fines de competencia estatal o para preservar el dominio público.

3. A los efectos de lo establecido en los artículos 74.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 155.2 de este reglamento, se considerará con carácter preferente la solicitud de concesión formulada como justiprecio del rescate de otra de la que sea titular el peticionario.

Artículo 147. *Mantenimiento o retirada de las obras e instalaciones del dominio público marítimo-terrestre.*

1. En todos los casos de extinción de una concesión, la Administración General del Estado decidirá sobre el mantenimiento de las obras e instalaciones o su levantamiento y retirada del dominio público y de su zona de servidumbre de protección por el interesado y a sus expensas. Dicha decisión se adoptará de oficio o a instancia de aquél, a partir del momento anterior al vencimiento que se determina en el apartado siguiente en caso de extinción normal por cumplimiento del plazo, y en los demás supuestos de extinción en el momento de la resolución del correspondiente expediente (artículo 72.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Si se trata de una concesión otorgada para llevar a cabo un proyecto de competencia de una comunidad autónoma y aprobado por ésta, se solicitará informe a la misma, relativo al mantenimiento o levantamiento de las obras e instalaciones, con carácter previo a la adopción de la decisión a que se refiere el párrafo anterior. Dicho informe deberá emitirse en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin haberse evacuado, se entenderá que no formula observaciones al respecto.

2. En caso de extinción por vencimiento del plazo concesional, el momento al que se refiere el apartado anterior será el correspondiente a haber transcurrido las cuatro quintas partes de dicho plazo y, en todo caso, seis meses antes de que se produzca el vencimiento.

A partir de este momento, si la Administración no se pronuncia en el plazo de tres meses, se entenderá que opta por la demolición, sin perjuicio de que en cualquier momento pueda manifestarse explícitamente.

Artículo 148. *Obligaciones del titular de la concesión.*

1. A partir del momento a que se refiere el artículo anterior, el titular de la concesión constituirá el depósito suficiente para responder de los gastos de levantamiento de las obras o instalaciones y retirada fuera del dominio público marítimo-terrestre y su zona de servidumbre de protección, o de reparación de aquéllas, de acuerdo con la resolución adoptada y la tasación ejecutoria señalada por la Administración y a resultas de la liquidación que proceda (artículo 72.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. El plazo para constituir el depósito será de quince días a partir de la notificación de la decisión o, en caso de silencio administrativo, del final del plazo establecido en el apartado 2 del artículo anterior.

Artículo 149. *Ejecución subsidiaria.*

1. Una vez haya transcurrido el plazo de vencimiento de la concesión, salvo en el caso de haberse optado por su mantenimiento, el titular retirará las obras e instalaciones en el plazo que le hubiera fijado la Administración. Este plazo no será superior a tres meses, salvo casos excepcionales debidamente justificados.

2. De no haberse llevado a cabo por el titular la demolición, retirada o reparación de las instalaciones, o de que se haya realizado defectuosamente, una vez transcurrido el plazo correspondiente, la Administración ejecutará subsidiariamente los trabajos que no hubiera efectuado.

3. En caso de haber optado por el mantenimiento el titular procederá a la reparación de las mismas en el plazo y condiciones que le hubiese indicado la Administración. Dicho plazo no podrá exceder de tres meses.

Artículo 150. *Explotación o utilización por la Administración de las obras e instalaciones revertidas.*

1. En el caso del apartado 3 del artículo anterior, en la fecha de extinción de la concesión revertirán a la Administración General del Estado gratuitamente y libres de cargas todas las obras e instalaciones. La Administración podrá continuar la explotación o utilización de las instalaciones, según se determina en el apartado siguiente (artículo 72.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. La continuación de la explotación o utilización de las instalaciones se llevará a cabo por cualquiera de los procedimientos de gestión establecidos en la legislación de Costas o en la legislación de Contratos del Sector Público.

CAPÍTULO VI

Disposiciones comunes a autorizaciones y concesiones

Sección 1.ª Pliegos de condiciones generales

Artículo 151. *Aprobación de los pliegos de condiciones generales para el otorgamiento de concesiones y autorizaciones.*

1. La Administración competente aprobará pliegos de condiciones generales para el otorgamiento de concesiones y autorizaciones (artículo 73 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas).

2. La aprobación de los referidos pliegos para el otorgamiento de concesiones y autorizaciones de competencia del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente 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 Administraciones Públicas en los términos previstos en la legislación de Patrimonio del Estado.

Sección 2.ª Tramitación

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

1. 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 (artículo 74.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. En las concesiones y autorizaciones a otorgar por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, el procedimiento de tramitación se ajustará a lo dispuesto en los apartados siguientes.

La tramitación de las restantes concesiones o autorizaciones, competencia de otros Departamentos ministeriales, se regirá por su legislación específica, y, subsidiariamente, por lo dispuesto en este reglamento.

3. Las solicitudes de concesiones y autorizaciones de competencia del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente se dirigirán al 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 peticionario y del compareciente, y de la representación en que éste actúa y la documentación acreditativa de que el peticionario no incurre en ninguna de las prohibiciones de contratar previstas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

4. 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, y en este reglamento, requiriendo al peticionario, en otro caso, para que subsane 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.

5. Si el contenido del proyecto recoge alguno de los usos prohibidos expresamente en la Ley 22/1988, de 28 de julio, 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.

6. Para continuar la tramitación, el Servicio Periférico de Costas requerirá el informe de los Departamentos ministeriales y Administraciones públicas de carácter territorial que se citan a continuación, además de los previstos en este reglamento para supuestos específicos:

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.

7. Las autorizaciones y concesiones que deban otorgar otros Departamentos ministeriales en el dominio público marítimo-terrestre requerirá el informe previo favorable del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, que deberá emitirse en el plazo de un mes.

8. 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.

9. El trámite de información pública se llevará a cabo simultáneamente con la petición de los informes citados en el apartado 6.

10. 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 de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

Si se trata de concesiones, dicho Servicio elevará el expediente al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, con su informe y propuesta.

11. En caso de que se decida acceder al otorgamiento de la concesión, se comunicarán al peticionario las condiciones en que podría serle otorgada aquélla, 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.

12. En caso de ser aceptadas las condiciones en el plazo estipulado, el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, a través de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del 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.

13. 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.

14. Las resoluciones relativas a autorizaciones son susceptibles de recurso de alzada ante el Director General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar. Las resoluciones relativas a concesiones ponen fin a la vía administrativa, y serán impugnables de conformidad con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Artículo 153. *Otorgamiento de concesiones o autorizaciones a extranjeros no nacionales de un Estado miembro de la Unión Europea.*

1. El otorgamiento de concesiones o autorizaciones a extranjeros estará condicionado a la prueba de reciprocidad en sus países de origen para los nacionales españoles. En todo caso, deberán concurrir los siguientes requisitos:

a) Tener domicilio fiscal en España.

b) Cumplir las condiciones que la legislación de contratos del Estado requiere para contratar con extranjeros.

c) Manifestar su sometimiento a la jurisdicción de los Tribunales españoles para todas las incidencias derivadas del título administrativo que se le otorgue.

2. Lo dispuesto en este reglamento se entenderá sin perjuicio de lo establecido en leyes especiales para el otorgamiento de concesiones y autorizaciones a extranjeros.

Artículo 154. *Otorgamiento de concesiones o autorizaciones a miembros de la Unión Europea.*

Se exceptúan de lo establecido en el artículo anterior los nacionales de los Estados miembros de la Unión Europea, a reserva de las limitaciones que por razones de orden público, seguridad y salud pública puedan establecerse (artículo 74.2, párrafo 2º, de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 155. *Preferencia en el otorgamiento de los títulos solicitados.*

1. En el otorgamiento de los títulos solicitados, tendrán preferencia las solicitudes que comporten mayor utilidad pública. Sólo en caso de identidad entre varias solicitudes se tendrá en cuenta la prioridad en la presentación. En el procedimiento de otorgamiento de títulos cuyas solicitudes se refieran a actividades de servicios, se respetarán los principios de publicidad, imparcialidad, transparencia y concurrencia competitiva.

2. Asimismo, deberá tenerse en cuenta la preferencia establecida en el artículo 146.3 de este reglamento.

Artículo 156. *Procedimiento de otorgamiento de autorizaciones o concesiones de competencia de las Comunidades autónomas que requieren concesión de ocupación de dominio público marítimo-terrestre por la Administración General del Estado.*

1. El otorgamiento de autorizaciones o concesiones de competencia de las comunidades autónomas, que requieran la concesión o autorización del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente para la ocupación del dominio público marítimo-terrestre, a efectos de coordinación administrativa, se ajustará a lo establecido en los apartados siguientes.

2. Se presentará ante el órgano competente de la comunidad autónoma la solicitud de autorización o concesión de su competencia, así como la de concesión de ocupación del dominio público marítimo-terrestre dirigida al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Ambas solicitudes serán acompañadas de la documentación requerida en uno y otro caso.

3. El órgano competente de la comunidad autónoma tramitará el proyecto, recabando los informes que resulten preceptivos de acuerdo con lo establecido en este reglamento.

4. En todo caso, el preceptivo informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, cuya solicitud supondrá la conformidad inicial de la comunidad autónoma al proyecto de que se trate, se emitirá en el plazo de dos meses, contados a partir del momento en que disponga de toda la documentación necesaria para ello.

El informe incluirá su 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.

5. El órgano competente de la comunidad autónoma ofertará al peticionario, conjuntamente con las condiciones en que, en su caso, accedería a la solicitud que se formula, las que el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente haya establecido para el otorgamiento de la concesión de ocupación del dominio público.

6. En caso de ser aceptadas las referidas condiciones en su totalidad, el órgano competente de la comunidad autónoma remitirá el expediente, con su propuesta, al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, a los efectos de que otorgue, en su caso, la oportuna concesión de ocupación del dominio público marítimo-terrestre.

7. Una vez otorgada la concesión de ocupación, el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente devolverá el expediente, junto con el título concesional, al órgano remitente, para que otorgue la concesión o autorización de su competencia, de cuya resolución dará traslado a aquél.

Artículo 157. *Plazo de emisión de informe.*

Los informes a los que se refieren los artículos 152.6 y 7 y 156.3 de este reglamento se deberán emitir en el plazo de un mes, salvo para aquellos casos en los que se ha establecido expresamente otro distinto. Transcurrido dicho plazo sin haberse evacuado, se proseguirá la tramitación del expediente.

Sección 3.ª Concursos para el otorgamiento

Artículo 158. *Concurso para el otorgamiento de concesiones y autorizaciones.*

1. La Administración podrá convocar concursos para el otorgamiento de concesiones y autorizaciones en el dominio público marítimo-terrestre. En el procedimiento de otorgamiento de autorizaciones y concesiones relativas a actividades de servicios, se respetarán los principios de publicidad, imparcialidad, transparencia y concurrencia competitiva.

2. Si la convocatoria del concurso se produjese durante la tramitación de una solicitud de concesión o autorización, el interesado tendrá derecho, en caso de no resultar adjudicatario del título, al cobro de los gastos del proyecto, en la forma que se determina en el apartado 4.

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

4. Los gastos del proyecto se determinarán según la tarifa oficial que le corresponda y serán tasados en las bases del concurso. En caso de no existir tarifa oficial, se valorarán los que efectivamente se hayan producido, según estimación que efectuará la Administración.

Dichos gastos serán satisfechos por el adjudicatario, para cuya constatación le será requerido el justificante de su abono, previamente al inicio de la tramitación del título.

Artículo 159. *Declaración de concurso desierto.*

El concurso podrá declararse desierto si ninguna de las ofertas presentadas reúne las condiciones adecuadas (artículo 75.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 160. *Contenido de los pliegos de bases de los concursos.*

1. El Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente podrá regular los concursos de su competencia mediante pliegos de bases. La regulación se aprobará por Orden Ministerial, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado».

2. Los pliegos de bases contendrán, al menos, los siguientes extremos:

a) Plazo de terminación de las obras e instalaciones.

b) Régimen de utilización de las mismas.

c) Plazo de vencimiento del título.

d) Criterios para su resolución; entre los que podrán incluirse la mejora del canon, la reducción del plazo de vencimiento y de las tarifas a establecer para el uso o servicio público, así como la experiencia justificada en actividades análogas.

3. Los proyectos se expondrán a información pública y los seleccionados se tramitarán de acuerdo con lo establecido en este reglamento.

Sección 4.ª Condiciones de otorgamiento

Artículo 161. *Condiciones de los títulos de otorgamiento.*

1. En todo título de otorgamiento, que tendrá carácter de público, se fijarán las condiciones pertinentes y, en todo caso, las siguientes:

a) Objeto y extensión de la ocupación.

b) Obras o instalaciones a realizar por el adjudicatario con referencia al proyecto respectivo y plazo de comienzo y terminación de aquéllas.

c) Plazo de otorgamiento y posibilidad de prórroga, si procede.

d) Cánones y tasas a abonar por el adjudicatario.

e) Régimen de utilización, privada o pública; incluyendo, en su caso, las tarifas a abonar por el público con descomposición de sus factores constitutivos como base de futuras revisiones.

f) En los casos de utilización lucrativa, obligación del adjudicatario de facilitar cuanta información le solicite la Administración sobre los resultados económicos de la explotación.

g) Condiciones que, como resultado de la evaluación de efectos, se consideren necesarias para no perjudicar al medio.

h) Señalización marítima y de las zonas de uso público.

i) Obligación del adjudicatario de mantener en buen estado el dominio público, obras e instalaciones.

j) Obligación del adjudicatario de constituir un depósito suficiente para los gastos de reparación o levantamiento y retirada, parcial o total, de las obras e instalaciones, a su costa, a la extinción del título correspondiente, salvo decisión en contrario de la Administración competente.

k) Causas de caducidad, conforme a las establecidas en los artículos 79 de la Ley 22/1988, de 28 de julio y 165 de este reglamento.

l) Prescripciones técnicas al proyecto, en su caso.

m) Obligación del adjudicatario de adoptar las medidas requeridas por la Administración de adaptación a la subida del nivel de mar, los cambios del oleaje u otros efectos del cambio climático (artículo 76 de la Ley 22/1988, de 28 de julio,).

2. Deberán incluirse, además, las siguientes condiciones:

a) En su caso, terrenos aportados por el adjudicatario para incorporar al dominio público marítimo-terrestre.
b) Replanteo de las obras e instalaciones, previo a la ejecución del título.
c) Reconocimiento final de las mismas, previo a su utilización.

3. A los efectos de lo previsto en la letra f) del apartado 1, se entenderá por utilización lucrativa el pago de cualquier cantidad por los usuarios de las obras o instalaciones o la obtención de recursos de cualquier tipo por su utilización, sea cual sea el destino de los fondos recaudados. No obstante, cuando el adjudicatario sea otra Administración pública, no se considerará utilización lucrativa el pago de las posibles contribuciones especiales para la financiación de la ejecución de las obras o el pago por los usuarios de las tarifas que no tengan por objeto la obtención de beneficios económicos sino contribuir al mantenimiento, y la protección del dominio público marítimo-terrestre.

Sección 5.ª Modificación

Artículo 162. *Supuestos de modificación de las autorizaciones y concesiones.*

1. Las autorizaciones y concesiones podrán ser modificadas:

a) Cuando se hayan alterado los supuestos determinantes de su otorgamiento.
b) En casos de fuerza mayor, a petición del titular.
c) Cuando lo exija su adecuación a los planes o normas correspondientes.

Sólo en el supuesto c) del apartado 1, el concesionario perjudicado tendrá derecho a indemnización, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 89 de la Ley 22/1988, de 28 de julio y 190 de este reglamento o supletoriamente en la legislación general de expropiación forzosa (artículo 77 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. A los efectos de la letra b) del apartado anterior, se entenderá como fuerza mayor la regresión no prevista de la costa que no esté originada por las obras objeto de concesión, los movimientos sísmicos o maremotos, los temporales imprevisibles superiores a los de cálculo, los incendios no provocados y cualquier otra causa excepcional similar.

3. La Administración otorgante podrá autorizar modificaciones de las características de una concesión. Cuando la modificación sea sustancial, la solicitud deberá someterse al procedimiento establecido en este reglamento para el otorgamiento de concesiones. Se considerará, en todo caso, modificación sustancial, el aumento en más de un 10 por ciento del volumen o superficie sobre lo reconocido en el título otorgado, ya sea alcanzado este porcentaje en una o más actuaciones, así como el cambio de uso para el que se le otorgó dicho título.

Sección 6.ª Extinción

Artículo 163. *Extinción del derecho a la ocupación del dominio público marítimo-terrestre.*

1. El derecho a la ocupación del dominio público se extinguirá por:

a) Vencimiento del plazo de otorgamiento.
b) Revisión de oficio en los casos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.
c) Revocación por la Administración, cuando se trate de autorizaciones.
d) Revocación de las concesiones por alteración de los supuestos físicos existentes en el momento del otorgamiento, cuando no sea posible la modificación del título.
e) Renuncia del adjudicatario, aceptada por la Administración, siempre que no tenga incidencia negativa sobre el dominio público o su utilización o cause perjuicios a terceros.
f) Mutuo acuerdo entre la Administración y el adjudicatario.
g) Extinción de la concesión de servicio público del que el título demanial sea soporte.
h) Caducidad.
i) Rescate.
j) Incurrir en prohibición de contratar, de acuerdo con el artículo 65.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
k) La falta de la comunicación expresa prevista en el artículo 70.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, en los casos de transmisión mortis causa de las concesiones.

l) La falta de reconocimiento previo por la Administración previsto en el segundo párrafo del artículo 70.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

m) Revocación de la concesión cuando las obras e instalaciones soporten un riesgo cierto de ser alcanzadas por el mar (artículo 78.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Las actuaciones pertinentes en los supuestos de extinción contemplados en el apartado anterior se iniciarán y tramitarán por el Servicio Periférico de Costas, correspondiendo su resolución al órgano otorgante, salvo en el caso de la letra a), en que se aplicará lo previsto en el artículo 81 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 170 de este reglamento.

3. En los supuestos de extinción anticipada de la concesión, el expediente deberá someterse a dictamen del Consejo de Estado, previamente a su resolución, de acuerdo con lo previsto en el apartado 12 del artículo 22 de la Ley Orgánica 3/1980, de 22 de abril, del Consejo de Estado.

4. El abono de cánones, tasas y cualesquiera tributos con posterioridad a la extinción del título no presupone su vigencia, sin perjuicio del derecho a su devolución en los casos que proceda.

Artículo 164. *Obligaciones de la Administración a la extinción del derecho a la ocupación del dominio público marítimo-terrestre.*

1. Extinguido el derecho a la ocupación del dominio público, la Administración no asumirá ningún tipo de obligación laboral del titular de la actividad afectada (artículo 78.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Tampoco asumirá la Administración ninguna obligación económica del titular, vinculada o no, a la actividad desarrollada en los terrenos e instalaciones objeto del título extinguido.

3. El plazo para la resolución y notificación de la extinción del derecho de ocupación del dominio público marítimo terrestre será de dieciocho meses.

Artículo 165. *Supuestos de caducidad de las autorizaciones y concesiones.*

1. La Administración, previa audiencia del titular, declarará la caducidad en los siguientes casos:

a) No iniciación, paralización o no terminación de las obras injustificadamente durante el plazo que se fije en las condiciones del título.

b) Abandono o falta de utilización durante un año sin que medie justa causa.

c) Impago del canon o tasas en plazo superior a un año.

d) Alteración de la finalidad del título.

e) Incumplimiento de las condiciones que se hubieran establecido como consecuencia de la previa evaluación de sus efectos sobre el dominio público marítimo-terrestre.

f) El incumplimiento de las condiciones b) y d) de los artículos 63.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 127.1 de este reglamento para las extracciones de áridos y dragados.

g) Privatización de la ocupación cuando la misma estuviere destinada a la prestación de servicios al público.

h) Invasión del dominio público no otorgado.

i) Aumento de la superficie construida, volumen o altura máxima en más del 10 por ciento sobre el proyecto autorizado.

j) No constitución del depósito requerido por la Administración para la reparación o el levantamiento de las obras e instalaciones.

k) Obstaculización del ejercicio de las servidumbres sobre los terrenos colindantes con el dominio público o la aplicación de las limitaciones establecidas sobre la zona de servidumbre de protección y de influencia.

l) En general, por incumplimiento de otras condiciones cuya inobservancia esté expresamente sancionada con la caducidad en el título correspondiente, y de las básicas o decisorias para la adjudicación, en su caso, del concurso convocado, según el artículo 75 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y concordantes de este reglamento (artículo 79.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. A los efectos de la letra g) del apartado anterior, se entenderá por privatización de la ocupación la modificación de las condiciones de utilización de los servicios autorizados que dificulten el libre acceso público.

Artículo 166. *Otros supuestos de caducidad.*

En los demás supuestos de incumplimiento o en caso de infracción grave conforme a la Ley 22/1988, de 28 de julio, la Administración podrá declarar la caducidad, previa audiencia del titular y demás trámites reglamentarios (artículo 79.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 167. *Procedimiento para la declaración de la caducidad.*

1. En los casos cuya competencia corresponda al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, el procedimiento para declarar la caducidad será el siguiente:

a) Constatada la existencia de los supuestos referidos, el Servicio Periférico de Costas, tras dictar acuerdo de incoación de expediente, lo pondrá en conocimiento del titular, al que se le concederá un plazo de ocho días para que formule las alegaciones que estime convenientes.
b) Formuladas las alegaciones o transcurrido el plazo para formularlas, el Servicio Periférico de Costas resolverá el expediente cuando tenga delegada la competencia; en el resto de casos, lo elevará a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, con su propuesta de resolución.
c) Cuando se trate de concesiones de ocupación de dominio público marítimo-terrestre que sirvan de soporte a actividades objeto de concesión o autorización por otros Departamentos ministeriales o por las comunidades autónomas, previamente se solicitará su informe.
d) Cuando se trate de concesiones, será preceptivo el dictamen del Consejo de Estado en todos los casos de nulidad, interpretación, modificación y extinción, cuando se formule oposición por parte del concesionario, de acuerdo con el apartado 12 del artículo 22 de la Ley Orgánica 3/1980, de 22 de abril, del Consejo de Estado.
e) El plazo máximo para resolver y notificar la resolución que ponga fin al expediente será de 18 meses. Dicha resolución pone fin a la vía administrativa y contra la misma podrán interponerse los recursos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

2. Las autorizaciones de vertido y las concesiones que no sean de competencia del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente se regirán, en cuanto a la tramitación del expediente de caducidad, por su normativa específica y, subsidiariamente, por lo establecido en este artículo.
3. En ningún caso procederá la rehabilitación del título.

Artículo 168. *Efectos de la incoación del expediente de caducidad.*

1. Incoado el expediente de caducidad, la Administración podrá disponer la paralización de las obras, o la suspensión del uso y explotación de las instalaciones, previa audiencia, en este último caso, del titular afectado y una vez desestimadas sus alegaciones.
2. En el escrito de notificación a que se refiere el apartado 1. a), del artículo anterior, se incluirá la orden de paralización de las obras o la iniciación del expediente de suspensión del uso y explotación de las instalaciones, según proceda. El trámite de audiencia, así como la resolución de suspensión, corresponden al Servicio Periférico de Costas.

Artículo 169. *Efectos de la declaración de caducidad y de la suspensión de la ejecución.*

1. La declaración de caducidad comportará la pérdida de la fianza si la hubiere.
2. Para la suspensión de la ejecución de la caducidad, el interesado quedará obligado al depósito previo del importe que se fije en cada caso (artículo 80.2 y 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).
3. El importe del depósito previo no podrá ser superior al 30 por ciento del valor actualizado de las obras e instalaciones que figure en el proyecto que sirvió de base a su otorgamiento.

Artículo 170. *Vencimiento del plazo del título de otorgamiento.*

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 que no se superen en total los plazos máximos reglamentarios (artículo 81.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Las concesiones cuyo plazo de duración inicial sea de setenta y cinco años no podrán ser prorrogadas.

2. En los supuestos de competencia del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, 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.

Artículo 171. *Toma de posesión de las instalaciones.*

A la extinción de la autorización o concesión, la Administración General del Estado, sin más trámite, tomará posesión de las instalaciones, pudiendo obtener de las Empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía la suspensión del suministro (artículo 81.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

CAPÍTULO VII

Prórroga de las concesiones otorgadas al amparo de la normativa anterior a la Ley 2/2013, de 29 de mayo

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.*

(Anulado)

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que modificaba este artículo, por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

Redacción anterior:

"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.

La prórroga se aplicará 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 (artículo segundo.1 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo).

No se consideran incluidas en el supuesto del párrafo precedente aquellas concesiones reguladas en la disposición transitoria segunda, apartado segundo, de la Ley 22/1988, de 28 de julio, que fueron otorgadas fuera de los puertos pero que, con posterioridad a la entrada en vigor de la misma, han sido incorporadas a la zona de servicio de alguno de ellos manteniendo el régimen de plazos regulado en la citada Ley 22/1988, de 28 de julio, en su redacción original, sin perjuicio de que, en lo demás, se sigan rigiendo íntegramente por la legislación estatal sobre

puertos de interés general. No obstante lo anterior, en estos casos se les aplicará el régimen de prórrogas previsto en este reglamento. El otorgamiento de la correspondiente prórroga será de competencia de la Administración u organismo portuario.

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 los seis meses previos a la fecha de extinción del 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.

Si se solicita la prórroga dentro de los seis meses anteriores a la extinción del plazo de la concesión, el plazo de la prórroga se computará desde la fecha de extinción del título.

3. Las prórrogas solicitadas se otorgarán siempre que no se aprecien causas de caducidad del título vigente o se esté tramitando un procedimiento de caducidad del título concesional, en cuyo caso el procedimiento de prórroga se dejará en suspenso.

4. Las concesiones así prorrogadas, excepto aquellas a las que se refiere el último párrafo del apartado 1, se regirán en todo lo demás por lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, y este reglamento."

Artículo 173. *Plazo para la petición de la prórroga de los titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento amparado por la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.*

En el caso de las concesiones que se otorguen 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, se tendrá derecho a solicitar la prórroga regulada en el artículo anterior desde la fecha de notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión.

Artículo 174. *Fijación del plazo máximo de las prórrogas.*

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que suprimía este artículo, por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

_____

Redacción anterior:

"La duración de esta prórroga en ningún caso excederá de setenta y cinco años.

Para la fijación del plazo máximo de las prórrogas se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. El plazo por el que se prorrogarán las concesiones otorgadas en virtud de las disposiciones transitorias primera y segunda de la Ley 22/1988, de 28 de julio, excepto aquéllas a las que se refiere el artículo 172.1 último párrafo de este reglamento, a las que será de aplicación lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, será de 75 años.

2. El plazo por el que se prorrogarán las concesiones ordinarias se establecerá de acuerdo con los siguientes usos:

a) Destinados a vivienda y zonas asociadas: Hasta un máximo de 75 años.

b) Destinados a actuaciones ambientales: Hasta un máximo de 75 años

c) Destinados a restauración: Hasta un máximo de 30 años.

d) Destinados a actividades de explotación económica distintas a la de restauración: Hasta un máximo de 50 años.

e) Destinados a infraestructura de servicios urbanos, actividades sociales o comunitarias y dotacionales: Hasta un máximo de 50 años.

f) Destinados a instalaciones marítimas: Hasta un máximo de 50 años.

g) Otros usos no incluidos en los apartados anteriores: Hasta un máximo de 30 años.

La resolución por la que se otorgue la prórroga de concesiones ordinarias reducirá el plazo máximo previsto en los apartados anteriores en una quinta parte cuando las instalaciones se ubiquen en ribera del mar."

Artículo 175. *Criterios para la graduación de los plazos máximos de las prórrogas.*

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que suprimía este artículo, por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

Redacción anterior:

"1. Los plazos máximos previstos para cada uso en el artículo anterior, excepto las concesiones a las que se refiere el artículo 172.1, último párrafo, de este reglamento, podrán ampliarse dentro de ese límite de setenta y cinco años en una quinta parte en los siguientes supuestos:

a) Que el concesionario financie proyectos de regeneración de playas o de lucha contra la erosión y los efectos del cambio climático que sean aprobados por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

b) Que el concesionario se comprometa a llevar a cabo sobre el espacio concedido una inversión añadida a la prevista en la concesión inicial que sea de interés para mejorar la actividad vinculada en cuanto a la eficiencia energética, de ahorro en el consumo del agua o la calidad ambiental, y siempre que el concesionario no esté legalmente obligado a ello. Dicho compromiso se incluirá entre las cláusulas de la resolución que otorgue la prórroga.

c) Que el concesionario financie y ejecute, en el ámbito de la concesión o de su entorno, actuaciones adicionales a las previstas en la concesión inicial vinculadas al tratamiento del borde marítimo para facilitar su utilización pública gratuita o de mejora de la accesibilidad pública. Dichas actuaciones deberán ser aprobadas previamente por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

d) Que tras el otorgamiento de una concesión que ampare la ocupación para una actividad del sector de la acuicultura, el concesionario se adhiera, con carácter permanente y continuado, al sistema comunitario de gestión y auditoría medioambiental (EMAS) o se comprometa a disponer de un sistema de gestión medioambiental UNE-EN ISO 14001:1996.

2. Tratándose de concesiones que originariamente hubieran sido otorgadas en retribución de la ejecución de una obra pública, la fijación de la duración de la prórroga se realizará teniendo en cuenta el plazo establecido en el título originario, respetando los plazos máximos señalados en el artículo anterior."

Artículo 176. *Documentación exigida para la tramitación de la prórroga.*

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que suprimía este artículo, por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

Redacción anterior:

"Para la tramitación de la prórroga, el titular de la concesión deberá presentar la siguiente documentación:

a) Documentación acreditativa de la identidad del peticionario y, en su caso, del compareciente y del poder de representación en que este actúa.

b) Declaración responsable de que las instalaciones, así como las obras o modificaciones que, en su caso, se hayan realizado durante la vigencia del título concesional, se ajustan a lo previsto en su objeto, condiciones y prescripciones.

c) Proyectos o compromisos previstos en el artículo 175 de este reglamento, adjuntando en este caso fianza provisional de las obras."

Artículo 177. *Concesiones que amparan ocupaciones para usos destinados a instalaciones e industrias incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.*

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que suprimía este artículo, por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

Redacción anterior:

"En el caso de concesiones que amparen ocupaciones para usos destinados a instalaciones e industrias incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 16/2002, de 1 de julio, la prórroga será concedida previo informe del órgano ambiental de la comunidad autónoma en la que radique la ocupación. El informe determinará los efectos que la ocupación tiene para el medio ambiente e incluirá, en los casos que proceda, las condiciones que deba contemplar la concesión para garantizar una adecuada protección del medio ambiente.

Cuando se haya otorgado la autorización ambiental integrada a la instalación e industria amparadas por la concesión cuya prórroga se solicite, el informe se limitará a determinar los efectos y a fijar las condiciones que resulten plenamente compatibles con el contenido de la autorización.

Este informe tendrá carácter determinante. Si la Administración General del Estado se aparta de su contenido deberá motivar las razones de interés general por las que lo hace en la resolución por la que se acuerde cada uno de los periodos que integra la prórroga, o en la resolución por la que se deniegue la misma.

Lo dispuesto en el apartado anterior ha de entenderse exclusivamente referido al procedimiento de concesión de ocupación de dominio público marítimo-terrestre, y sin perjuicio de la exigibilidad de contar con la autorización ambiental integrada de competencia autonómica o del cumplimiento de las restantes autorizaciones o exigencias ambientales que sean de aplicación.

Si el informe del órgano ambiental autonómico no fuera emitido en el plazo de tres meses se procederá de acuerdo con lo previsto en el artículo 83.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. La solicitud del informe producirá la suspensión del plazo para resolver y notificar la resolución, de acuerdo con lo previsto en la letra c) del artículo 42.5 de la citada ley."

Artículo 178. *Canon de las concesiones prorrogadas.*

(Anulado)

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que modificaba este artículo, por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

Redacción anterior:

"1. 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, excepto aquellas a las que se refiere el artículo 172.1, último párrafo, de este reglamento, que devengarán a favor de la Autoridad Portuaria competente las tasas o tarifa portuarias que procedan.

2. Las concesiones a las que se refiere el apartado 2 de la disposición transitoria segunda de la Ley 22/1988, de 28 de julio, se regirán de acuerdo con lo establecido en el título concesional."

TÍTULO IV

Régimen Económico-Financiero de la utilización del dominio público Marítimo-Terrestre

CAPÍTULO I

Financiación de obras y otras actuaciones

Artículo 179. *Financiación de las obras de competencia del Estado.*

Las obras de competencia del Estado se financiarán con cargo a los correspondientes créditos presupuestarios y, en su caso, con las aportaciones de las comunidades autónomas, corporaciones locales, organismos internacionales y particulares (artículo 82 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 180. *Acuerdos de financiación compartida.*

1. Cuando la financiación sea compartida, la aportación correspondiente a cada partícipe se fijará de común acuerdo, detallándose la cuantía y modalidad de los compromisos asumidos.

2. Estos acuerdos podrán referirse también a la elaboración del planeamiento y de los proyectos de obras correspondientes (artículo 83 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

3. Los acuerdos de financiación compartida se establecerán mediante convenios, debiendo, cada una de las Administraciones o particulares que participan en la financiación de la obra de que se trate, garantizar su aportación.

Los convenios podrán incluir la financiación de estudios y de trabajos de planeamiento y proyectos, así como compromisos que se refieran a la aportación de los terrenos, conservación y explotación de las obras.

CAPÍTULO II

Cánones

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

(Anulado)

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que modificaba este artículo, por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

Redacción anterior:

"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.

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 (artículos 84.1 y 2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

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.

En caso de que no se disponga del valor catastral de las zonas de dominio público, el Catastro informará sobre el valor del suelo de la zona colindante.

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.

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. En ningún caso esta estimación será inferior al 20 por ciento del importe de la inversión a realizar por el solicitante (artículo 84.3.1.b) de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

3.º En el caso de ocupaciones de obras e instalaciones ya existentes, la base imponible se calculará sumando lo dispuesto en los apartados 1.º, 2.º o 4.º de este apartado, según proceda, al valor material de dichas obras e instalaciones (artículo 84.3.1.c) de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

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 las tablas del anexo al Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, y se multiplicará por el presupuesto de ejecución material de las obras e instalaciones actualizado. Si el periodo que resta por amortizar es inferior al plazo a otorgar se tomará dicho periodo para efectuar el cálculo anterior. Si las obras e instalaciones están completamente amortizadas se considerará nulo el valor de ocupación de las mismas, salvo que la Administración justifique la existencia de un valor residual en cuyo caso se adoptará este.

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 (artículo. 84.3.1.d) de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

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 (artículo 84.3.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

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 €/m^2.

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

Tipo 3. Estructuras para las tomas de agua de mar y desagües desde cultivos marinos localizados en tierra: 5 €/m^2.

Estas cantidades se revisarán por orden del Ministro de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, teniendo en cuenta la variación experimentada por el Índice General Nacional del sistema de Índices de Precios de Consumo (artículo 84.4 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

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 (artículo 84.5 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

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 (artículo 84.6 de la Ley 22/1988, de 28 de julio)."

Artículo 182. *Supuestos de reducción del canon.*

1. El canon podrá reducirse un 90 por ciento en los supuestos de ocupaciones destinadas al uso público gratuito.

2. En los títulos otorgados a entidades náutico-deportivas para el desarrollo de sus actividades de carácter no lucrativo, el importe del canon de ocupación podrá reducirse un 75 por ciento. Para la obtención de dicha reducción será preciso que la Federación deportiva correspondiente certifique que las respectivas entidades se encuentren debidamente inscritas y que ejercen exclusivamente la actividad náutico-deportiva.

En el caso de que estas entidades destinen una parte de sus ocupaciones objeto de concesión a actividades distintas de la náutico-deportiva y que tengan carácter lucrativo, el canon que generen esas ocupaciones se determinará según las reglas generales recogidas en los apartados anteriores.

3. Con objeto de incentivar mejores prácticas medioambientales en el sector de la acuicultura, el canon se reducirá un 40 por ciento en el supuesto de concesionarios adheridos, con carácter permanente y continuado, al sistema comunitario de gestión y auditoría medioambiental (EMAS). Si no estuvieran adheridos a dicho sistema de gestión pero dispusieran del sistema de gestión medioambiental UNE-EN ISO 14001:1996, los concesionarios tendrán una reducción del 25 por ciento (artículo 84.7 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

4. Las comunidades autónomas, las entidades locales y las entidades de derecho público dependientes de ellas estarán exentos del pago del canon de ocupación en las concesiones o autorizaciones que se les otorguen para el ejercicio de sus competencias, siempre que aquéllas no sean objeto de explotación lucrativa, directamente o por terceros. Igualmente quedarán exentos del pago de este canon los supuestos previstos en el artículo 54.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio (artículo 84.8 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 183. *Devengo del canon.*

1. El devengo del canon, calculado de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos anteriores, tendrá carácter anual y se producirá con el otorgamiento inicial de la concesión o autorización. Será exigible en la cuantía que corresponda y en los plazos que se señalen en las condiciones de dicha concesión o autorización. En el caso previsto en el artículo 181.3 b), el devengo se producirá cuando el aprovechamiento se lleve a cabo.

2. **(Anulado)**

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que modificaba el apartado 2 y suprimía el 3, por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

Redacción anterior:

"2. En el supuesto de autorizaciones y concesiones de duración superior a un año, cuyo canon se haya establecido o haya sido revisado, aplicando la Orden de 30 de octubre de 1992, del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, por la que se determina la cuantía del canon de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, el mismo quedará actualizado anualmente, de forma automática, incrementando o minorando la base del vigente mediante la aplicación a la misma de la variación experimentada por el Índice General Nacional del sistema de Índices de Precios de Consumo en los últimos doce meses, según los datos publicados anteriores al primer día de cada nuevo año o cualquier índice que lo sustituya. 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.

3. En el caso de las concesiones de duración superior a un año, cuyo canon no se haya establecido o revisado aplicando la mencionada Orden Ministerial de 30 de octubre de 1992, previamente se procederá a su revisión conforme a la misma. Una vez realizada esta revisión quedará actualizado anualmente tal como establece el párrafo anterior (artículo 84.9 de la Ley 22/1988, de 28 de julio)."

Artículo 184. *Criterios para la fijación del canon.*

1. A los efectos de fijación del canon por ocupación y aprovechamiento del dominio público, la ocupación alcanzará, además de a la ocupación física, a los espacios demaniales en los que se establezcan limitaciones a otros usos u ocupaciones.

Para el caso concreto de ocupaciones de lámina de agua, la superficie ocupada será la del polígono obtenido uniendo los puntos de anclaje, si se trata de sistemas flotantes, o los puntos más exteriores de la instalación o de sus elementos de sustentación, para el caso de sistemas apoyados, más los espacios en los que se establezcan medidas de protección o de limitación a la navegación o al fondeo.

2. A los mismos efectos, la ocupación o utilización de dominio público marítimo-terrestre se computará en metros cuadrados. Cuando esta ocupación se efectúe mediante cañerías, líneas, canalizaciones y otros elementos de similar carácter y escasa anchura, se considerará una anchura mínima de un metro, salvo que la misma, teniendo en cuenta los criterios expuestos en el párrafo anterior, sea mayor a la mínima citada.

CAPÍTULO III

Fianzas

Artículo 185. *Prestación de fianza provisional por los peticionarios de concesiones y autorizaciones.*

Los peticionarios de concesiones y autorizaciones en el dominio público marítimo-terrestre reguladas por la Ley 22/1988, de 28 de julio, acreditarán ante la Administración competente, al presentar la solicitud, la prestación de la fianza provisional, por un importe del 2 por ciento del presupuesto de las obras o instalaciones a realizar en el dominio público de que se trate, en la forma prevista en la normativa vigente, siendo irrevocable y de ejecución automática por resolución del órgano a favor del cual se constituyó, quien ordenará asimismo su devolución si se deniega la solicitud presentada.

Artículo 186. *Constitución de fianza definitiva.*

1. Otorgada la concesión o autorización, se constituirá la fianza definitiva, elevando la provisional al 5 por ciento del presupuesto correspondiente de las obras o instalaciones. Si el peticionario hubiera prestado fianza por la solicitud de otras concesiones o autorizaciones a otorgar por la Administración General del Estado, que sean exigibles para la realización de la actividad que motiva la solicitud de ocupación del dominio público, la cuantía total acumulada de dichas fianzas no podrá exceder del 5 por ciento del referido presupuesto (artículo 88.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. En el caso de que sean exigibles diversas fianzas para la realización de la actividad, a efectos de lo previsto en el apartado anterior, sólo se tendrán en cuenta las fianzas que se hayan prestado por plazo igual o superior al exigible por el título demanial.

3. Si, a juicio de la Administración competente, el presupuesto de las obras e instalaciones no respondiera a la realidad, aquélla valorará ejecutoriamente éstas, a los efectos de la determinación de las fianzas.

Artículo 187. *Pérdida de la fianza al desistimiento de la petición o renuncia del título.*

Si el interesado desistiera de la petición o renunciara al título, perderá la fianza constituida (artículo 88.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 188. *Fianza complementaria en los supuestos de vertidos.*

1. En el caso de vertidos, la Administración competente podrá exigir la constitución de una fianza complementaria para responder del cumplimiento de las condiciones de aquél, en cuantía equivalente al importe de un semestre del canon de vertido, siendo susceptible de revisiones periódicas en función de las variaciones de éste (artículo 88.4 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Dicha fianza se constituirá a favor de la Administración competente, tendrá carácter irrevocable y será de ejecución automática por orden de dicha Administración, que asimismo ordenará su devolución en la cuantía y forma que proceda.

Artículo 189. *Devolución de la fianza definitiva.*

1. La fianza definitiva será devuelta al año de la aprobación del reconocimiento de las obras, en caso de concesión o de autorización con plazo de vencimiento superior al año, y en otro caso, a su vencimiento, salvo en los supuestos de renuncia y caducidad, con deducción de las cantidades que, en su caso, deban hacerse efectivas en concepto de penalidades y responsabilidades en que haya podido incurrir el concesionario.

2. El derecho a la devolución de la fianza prescribirá si no ha sido solicitada en el plazo de cinco años, a partir del momento en que sea procedente (artículos 88.5 y 6 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

CAPÍTULO IV

Valoración de rescates

Artículo 190. *Valoración de los rescates de las concesiones.*

1. La valoración de las concesiones, en caso de rescate total o parcial, se atendrá a las siguientes reglas:

a) Se indemnizará por el valor de las obras no amortizadas, incluidas en el acta de reconocimiento de la concesión, suponiendo una amortización lineal para el período de duración de aquélla, actualizando los precios del proyecto, incluso honorarios del mismo y dirección de obras, con arreglo a las normas oficiales y considerando el estado de las obras (artículo 89.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

b) Se indemnizará también por la pérdida de beneficios en el ejercicio económico o año en curso, en el que se realiza el rescate, debidamente justificada con las declaraciones presentadas a efectos fiscales (artículo 89.2 de la Ley 22/19888, de 28 de julio).

A estos efectos, el Servicio Periférico de Costas interesará del concesionario, para determinar el beneficio medio anual, los datos de las declaraciones presentadas en los cinco años anteriores. Cuando se observe diferencia entre los beneficios declarados y los comprobados por la Administración Tributaria, se estará a estos últimos.

c) En cualquier caso, no se tendrán en cuenta las obras e instalaciones realizadas por el concesionario sin previa autorización, que pasarán al dominio público sin derecho a indemnización (artículo 89.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Asimismo se indemnizará por los siguientes motivos:

a) Por las cantidades abonadas por los bienes expropiados e incorporados al dominio público marítimo-terrestre, en aplicación de lo previsto en el artículo 138 de este reglamento, suponiendo una amortización lineal para el plazo concesional y aplicando los tipos de interés legal que correspondan.

b) Por el valor de los bienes incorporados al dominio público marítimo-terrestre, a los que se refiere el artículo 5.7 de este reglamento, y no amortizados, determinado de acuerdo con los criterios del artículo 84.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, suponiendo una amortización lineal para el plazo concesional.

3. En ningún caso serán indemnizables los derechos derivados de las relaciones a que se refiere el artículo 141.5 de este reglamento, ni las plusvalías que sean consecuencia de las obras realizadas por la Administración, salvo cuando se hayan repercutido en el canon.

4. En las concesiones otorgadas por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, la valoración se realizará por el Servicio Periférico de Costas y se someterá a conocimiento del concesionario para que manifieste su conformidad o exponga las alegaciones que estime oportunas, previamente a su aprobación por el citado Ministerio.

TÍTULO V

Infracciones y sanciones

CAPÍTULO I

Infracciones

Artículo 191. *Infracciones graves.*

1. Las infracciones se clasificarán en leves y graves.

2. Se considerarán infracciones graves conforme a la Ley 22/1988, de 28 de julio, las siguientes:

a) La alteración de hitos de los deslindes.

b) La ocupación o la utilización sin el debido título administrativo del dominio público marítimo-terrestre, siempre que se hubiera desatendido el requerimiento expreso de la Administración para la cesación de la conducta abusiva.

c) La ejecución no autorizada de obras e instalaciones en el dominio público marítimo-terrestre, así como el aumento de superficie, volumen o altura construidos sobre los autorizados.

d) La extracción no autorizada de áridos.

e) El incumplimiento de las limitaciones a la propiedad sobre los áridos establecidas en la Ley 22/1988, de 28 de julio.

f) La interrupción de los accesos públicos al mar y de la servidumbre de tránsito.

g) La realización de construcciones no autorizadas en las zonas de servidumbre de protección y tránsito y acceso al mar.

h) Las acciones u omisiones que impliquen un riesgo para la vida, salud o seguridad de las personas, siempre que no constituyan delito y, en todo caso, el vertido no autorizado de aguas residuales.

i) La utilización del dominio público marítimo-terrestre y de sus zonas de servidumbre para los usos no permitidos por la Ley 22/1988, de 28 de julio.

j) La realización, sin título administrativo exigible conforme a la Ley 22/1988, de 28 de julio, de cualquier tipo de obras o instalaciones en las zonas de servidumbre definidas en la Ley, siempre que se hubiera desatendido el requerimiento expreso de la Administración para la cesación de la conducta abusiva o que, habiéndose notificado la incoación de expediente sancionador, se hubiere persistido en tal conducta.

k) Las acciones u omisiones que produzcan daños irreparables o de difícil reparación en el dominio público marítimo-terrestre o supongan grave obstáculo al ejercicio de las funciones de la Administración.

l) El falseamiento de la información suministrada a la Administración.

m) La reincidencia por comisión, en el término de dos años, de más de una infracción de carácter leve cuando así haya sido declarado por resolución firme (artículo 90 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 192. *Infracciones leves.*

Tendrán el carácter de infracciones leves las acciones u omisiones, además de las que no estén comprendidas en los artículos 90 de la Ley 22/1988, de 28 de julio y 191 de este reglamento, las siguientes:

a) La ocupación o la utilización sin el debido título administrativo del dominio público marítimo-terrestre no constitutivas de infracción grave.
b) La ejecución de trabajos, vertidos, cultivos, plantaciones o talas en el dominio público marítimo-terrestre sin el debido título administrativo.
c) Las acciones u omisiones que causen daños o menoscabo a los bienes del dominio público marítimo-terrestre o a su uso.
d) El incumplimiento de lo establecido en materia de servidumbres y de las determinaciones contenidas en las normas aprobadas conforme a la Ley 22/1988, de 28 de julio.
e) El incumplimiento de las condiciones de los correspondientes títulos administrativos, sin perjuicio de su caducidad.
f) La publicidad no autorizada en el dominio público marítimo-terrestre o en la zona de servidumbre de protección.
g) El anuncio de actividades a realizar en el dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre sin el debido título administrativo o en pugna con sus condiciones.
h) La obstrucción al ejercicio de las funciones de policía que corresponden a la Administración.
i) La omisión de actuaciones que fueran obligatorias conforme a la Ley 22/1988, de 28 de julio (artículo 91 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 193. *Declaración responsable.*

A los efectos de lo establecido en el título V de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y en este reglamento, se entenderá como título administrativo la declaración responsable prevista en la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y artículo 27 y disposición transitoria decimoquinta de este reglamento.

Artículo 194. *Plazo de prescripción de las infracciones y sanciones.*

1. El plazo de prescripción de las infracciones será de dos años para las graves y de seis meses para las leves, contados a partir de su total consumación. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado durante más de dos meses por causa no imputable al presunto responsable (artículo 92.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).
2. El plazo de prescripción de las sanciones será de dos años para las graves y de un año para las leves, contados a partir del día siguiente a aquél en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si tal procedimiento estuviera paralizado durante más de dos meses por causa no imputable al infractor (artículo 92.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).
3. El cómputo del plazo se iniciará en la fecha en que se hubiese cometido la infracción o, cuando se trate de una actividad continuada, a su finalización. En el caso de que el hecho o actividad constitutivos de infracción fueran desconocidos por carecer de signos externos, dicho plazo se computará cuando éstos se manifiesten.
4. Se considerará que una construcción o instalación está totalmente terminada cuando estuviera dispuesta para servir al fin previsto, sin necesidad de ninguna actuación posterior. A tal efecto, se considerará como fecha de terminación la comprobada por el órgano sancionador y, subsidiariamente y por este orden, la de licencia, permiso o autorizaciones de funcionamiento o servicio, o el certificado final de obra suscrito por técnico competente.

Artículo 195. *Responsables de la infracción.*

1. Serán responsables de la infracción las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, siguientes:

a) En el caso de incumplimiento de las condiciones de un título administrativo, el titular de éste.

b) En otros casos, el promotor de la actividad, el empresario que la ejecuta y el técnico director de la misma, así como cualquier otro sujeto que intervenga por acción u omisión en la comisión del hecho constitutivo de la infracción.

c) En las infracciones derivadas del otorgamiento de títulos administrativos que resulten contrarios a lo establecido en la Ley 22/1988, de 28 de julio, y cuyo ejercicio ocasione daños graves al dominio público o a terceros, serán igualmente responsables:

1.º Los funcionarios o empleados de cualquier Administración pública que informen favorablemente el otorgamiento del correspondiente título, que serán sancionados por falta grave en vía disciplinaria, previo el correspondiente expediente.

2.º Las autoridades y los miembros de órganos colegiados de cualesquiera corporaciones o entidades públicas que resuelvan o voten a favor del otorgamiento del título, desoyendo informes preceptivos y unánimes en que se advierta expresamente de la ilegalidad, o cuando no se hubieran recabado dichos informes. La sanción será de multa por la cuantía que corresponda en cada caso por aplicación de los criterios de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y de este reglamento.

La procedencia de indemnización por los daños y perjuicios que sufran los particulares en los supuestos contemplados en este apartado se determinará conforme a las normas que regulan con carácter general la responsabilidad de la Administración. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado (artículo 93.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. En el caso de existir más de un sujeto responsable de la infracción, las consecuencias derivadas de ésta se exigirán con carácter solidario (artículo 93.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

3. Los títulos administrativos a que se refiere el apartado 1.c) anterior serán todos aquellos que amparen la actuación ilegal, cualquiera que sea su normativa reguladora y la Administración que los otorgue.

CAPÍTULO II

Sanciones

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 196. *Sanción de las infracciones.*

1. Toda acción u omisión que sea constitutiva de infracción será sancionada con la multa que proceda según los artículos 97 y 98 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y concordantes de este reglamento.

2. En el caso de que un mismo infractor cometa diversas acciones u omisiones susceptibles de ser consideradas como varias infracciones se impondrán tantas sanciones como infracciones se hubieran cometido.

En el caso de que un mismo hecho u omisión fuera constitutivo de dos o más infracciones, se tomará en consideración únicamente aquella que comporte mayor sanción.

En el caso de que unos hechos fueran constitutivos de una infracción calificable como medio o instrumento para asegurar la comisión de otros hechos, también constitutivos de infracción, de modo que estos deriven necesariamente de aquellos, se impondrá la sanción más grave de las dos en su mitad superior.

No obstante, los titulares de concesiones otorgadas con arreglo a la Ley 22/1988, de 28 de julio, podrán ser siempre sancionados por las infracciones que en ella se establecen, con independencia de otras responsabilidades que, en su caso, sean exigibles.

3. Cuando, a juicio de la Administración, la infracción pudiera ser constitutiva de delito o falta, el órgano administrativo dará traslado al Ministerio Fiscal, absteniéndose aquél de

proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa.

4. En caso de reincidencia en infracciones graves se podrá declarar la inhabilitación para ser titular de autorizaciones y concesiones por un plazo de uno a tres años (artículo 94 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 197. *Obligación de restitución de las cosas y reposición a su estado anterior y de devolución del beneficio obtenido de forma ilícita.*

1. Sin perjuicio de la sanción penal o administrativa que se imponga, el infractor estará obligado a la restitución de las cosas y reposición a su estado anterior, con la indemnización de daños irreparables y perjuicios causados, en el plazo que en cada caso se fije en la resolución correspondiente (artículo 95.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Esta obligación prescribirá a los quince años desde que la Administración acuerde su imposición, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y de la imprescriptibilidad de los bienes de dominio público marítimo terrestre y de las servidumbres en los terrenos colindantes.

2. En todo caso, la restitución incluye la obligación de devolver a la Administración la totalidad del beneficio obtenido de forma ilícita.

3. Las obligaciones de restitución, reposición y devolución son exigibles cualquiera que sea el sujeto responsable de la infracción.

Artículo 198. *Caducidad del título administrativo.*

1. Cuando la infracción derive del incumplimiento de las condiciones del título administrativo se declarará su caducidad, cuando sea procedente, conforme a lo previsto en los artículos 79 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 165 y 166 de este reglamento (artículo 95.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Asimismo se iniciarán los procedimientos de suspensión de los efectos y anulación de los actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal (artículo 95.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 199. *Notificación al Registro de la Propiedad de las resoluciones administrativas que ordenen la reposición o restitución.*

El Servicio Periférico de Costas notificará al Registro de la Propiedad las resoluciones administrativas que ordenen la reposición o restitución para que aquél tome la correspondiente nota marginal respecto a las construcciones o instalaciones afectadas que hayan podido ser objeto de inmatriculación. Cuando la resolución sea firme se procederá a la cancelación del asiento correspondiente.

Artículo 200. *Publicación de las sanciones.*

Las sanciones impuestas por infracciones graves, una vez firmes, se harán públicas en el Boletín Oficial de la comunidad autónoma correspondiente con carácter trimestral y contendrán los siguientes datos: Importe de la sanción, nombre del infractor o infractores, tipificación de la infracción, localización del hecho sancionado y, en su caso, obligación de restitución e indemnización.

Sección 2.ª Multas

Artículo 201. *Multas por infracciones graves.*

Para las infracciones graves, la sanción será:

a) En los supuestos de los apartados a), f), h), i) y k) del artículo 90.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 191.2 de este reglamento: Multa de hasta 300.000 euros. Para el cálculo de la cuantía de la multa se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1.º En el caso de alteración de hitos: 1.000 euros por hito afectado.

2.º En el caso de interrupción de los accesos públicos al mar y de la servidumbre de tránsito: Entre 1.000 y 5.000 euros por cada día en que el acceso o el tránsito se encuentre

interrumpido de acuerdo con los siguientes criterios: Naturaleza del dominio público marítimo-terrestre afectado; si se trata de un tramo natural o urbano de la playa; longitud y superficies afectadas; la existencia de otros accesos alternativos; y el tipo o naturaleza de la interrupción.

Las infracciones por tiempo inferior a un día se calcularán proporcionalmente.

3.º En el caso de acciones u omisiones que impliquen un riesgo para la vida, salud o seguridad de las personas, la cuantía mínima será de 3.000 euros. Para calcular la sanción se tendrán en cuenta los siguientes criterios: La magnitud del riesgo producido, la cuantía de los daños ocasionados y el grado de intencionalidad apreciable en el infractor

En el caso de incumplimiento de las normas de balizamiento marítimo: 300 euros diarios.

Las infracciones por tiempo inferior a un día se calcularán proporcionalmente.

En el supuesto de vertidos no autorizados de aguas residuales, el coste del tratamiento de vertido que hubiera sido impuesto, en su caso, para otorgar la autorización.

4.º En el supuesto de la utilización del dominio público marítimo-terrestre y de sus zonas de servidumbre para usos no permitidos por la legislación de Costas no contemplados en otros apartados, el beneficio estimado que obtenga el infractor y cuando éste no sea cuantificable, el valor de los daños y perjuicios causados al dominio público, estableciéndose un mínimo de 150 euros.

En el caso de acampada: 40 euros por metro cuadrado ocupado y día, siendo esta la sanción mínima.

En el caso de la acampada las infracciones por tiempo inferior a un día se calcularán proporcionalmente.

En el caso de estacionamiento o circulación no autorizada de vehículos: Entre 50 y 150 euros, en función de los riesgos o daños causados a personas, bienes o derechos y del lugar de la comisión de la infracción.

Las infracciones por tiempo inferior a un día se calcularán proporcionalmente.

5.º En el supuesto de acciones u omisiones que produzcan daños irreparables o de difícil reparación en el dominio público o supongan grave obstáculo del ejercicio de las funciones de la Administración no contemplados en otros apartados, la cuantía de la multa se graduará en función de la gravedad de la acción u omisión, con un mínimo de 600 euros. Para su cálculo se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el artículo 100.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

b) En el supuesto de la ocupación o la utilización sin el debido título administrativo del dominio público marítimo-terrestre, siempre que se hubiera desatendido el requerimiento expreso de la Administración para la cesación de la conducta abusiva, multa equivalente a 120 euros por metro cuadrado y día.

Las infracciones por tiempo inferior a un día se calcularán proporcionalmente.

c) En los supuestos de los apartados c), g) y j) del artículo 90.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y concordantes de este reglamento: Multa del 50 por ciento del valor de las obras e instalaciones cuando estén en dominio público o en la zona de servidumbre de tránsito o de acceso al mar, y del 25 por ciento en el resto de la zona de servidumbre de protección, con un mínimo de 300 euros.

d) En el supuesto de la extracción no autorizada de áridos, multa equivalente a 20 euros por metro cúbico, siendo ésta la sanción mínima.

e) En el supuesto del incumplimiento de las limitaciones a la propiedad sobre los áridos establecidas en la Ley 22/1988, de 28 de julio: 10 por ciento del valor de la transmisión.

f) En el supuesto de la reincidencia por comisión, en el término de dos años, de más de una infracción de carácter leve, cuando así haya sido declarado por resolución firme, la multa se obtendrá de la suma de las establecidas para cada una de las infracciones leves, considerando únicamente, en su caso, la reducción de la cuantía hasta la mitad, para la primera de ellas, el haber procedido a corregir la situación creada por la comisión de la infracción en el plazo que se señale en el correspondiente requerimiento.

g) En los supuestos de publicidad prohibida, por no estar excepcionada en los artículos 46 y 81 de este reglamento: Multa de 250 euros, cuando la publicidad se realice por medios audiovisuales, y de 100 euros por metro cuadrado, cuando sea a través de vallas o carteles.

h) En los supuestos de falseamiento de la información suministrada a la Administración: 300 euros, incrementada en el beneficio obtenido por el infractor (artículo 97.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 202. *Multa para las infracciones leves.*

1. Para las infracciones leves la sanción será de multa, en la cuantía que se determine reglamentariamente para cada tipo de infracción, aplicando los criterios del artículo anterior, de modo que aquélla no sea superior a la mitad de la que resultaría con arreglo a dichos criterios ni, en todo caso, a 60.000 euros (artículo 97.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. En los casos siguientes la sanción será:

a) En los supuestos del anuncio de actividades a realizar en el dominio público y sus zonas de servidumbre sin el debido título administrativo o en pugna con sus condiciones, con un mínimo de 50 euros, se calculará con arreglo a los siguientes criterios: El 25 por ciento del coste del anuncio, cuando se trate de actividades sin el debido título administrativo y, cuando sea en contra de las condiciones establecidas en dicho título, la que se prevea en las cláusulas concesionales.

b) En los supuestos de la obstrucción al ejercicio de las funciones de policía que corresponden a la Administración, la multa mínima, por obstrucción al ejercicio de las funciones de policía que corresponden a la Administración, será de 300 euros, incrementada en el beneficio obtenido por el infractor.

c) En los supuestos de daños al dominio público marítimo-terrestre no constitutivos de infracción grave, la multa será equivalente al valor del daño causado.

En caso de ocupación o utilización sin título, no constitutiva de infracción grave: Multa de 20 euros por metro cuadrado y día.

Las infracciones por tiempo inferior a un día se calcularán proporcionalmente.

d) En los supuestos de cultivos, plantaciones o talas: Multa de 120 euros por metro cuadrado.

e) En los supuestos de incumplimiento de las condiciones del título: Multa de 200 euros por cada incumplimiento.

f) Para el incumplimiento de lo establecido en materia de servidumbre, que no constituya infracción grave de acuerdo con lo establecido en el artículo 90.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 191 de este reglamento: Multa de 150 euros por incumplimiento.

En el supuesto de que se trate de obras o instalaciones en zonas de servidumbre no constitutivos de infracción grave, la cuantía de la sanción se determinará aplicando los criterios establecidos en los artículos 97.1 c) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 201 c) de este reglamento, de modo que no sea superior a la mitad de la que resultaría con arreglo a los mismos.

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 de 100 euros, cuando la publicidad se realice por medios audiovisuales, y de 50 euros por metro cuadrado, cuando sea a través de vallas o carteles.

Artículo 203. *Obligación de entregar a la Administración la totalidad del beneficio obtenido.*

La imposición de la multa, cualquiera que sea su cuantía, no excluirá la obligación de entregar a la Administración la totalidad del beneficio obtenido.

Artículo 204. *Consideración de circunstancia atenuante.*

1. Se considerará como circunstancia atenuante, pudiendo reducirse la cuantía de la multa hasta la mitad, el haber procedido a corregir la situación creada por la comisión de la infracción, en el plazo que se señale en el correspondiente requerimiento (artículo 97.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. El requerimiento al interesado se efectuará en la propia notificación de la incoación del expediente sancionador.

Artículo 205. *Multa a empresas suministradoras de servicios por incumplimiento de obligaciones.*

1. El incumplimiento por parte de las empresas suministradoras de servicios de las obligaciones establecidas en los artículos 39 y 103 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 82 y 211 de este reglamento, dará lugar a que la Administración competente imponga una multa del tanto al quíntuplo del importe de la acometida, sin perjuicio de otras sanciones que resultasen procedentes (artículo 98 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Para su fijación se tendrá en cuenta el número de requerimientos anteriores desatendidos, el tiempo transcurrido en materializar la interrupción del suministro y los perjuicios causados por la demora.

3. Se entenderá por Administración competente la facultada para sancionar la infracción principal que motiva la interrupción del suministro.

Artículo 206. *Competencia para la imposición de las multas.*

1. La imposición de las multas corresponderá a la Administración competente por razón de la materia. Cuando lo sea la Administración General del Estado, estarán facultados, con arreglo a los límites que se fijan a continuación, los siguientes órganos:

a) Jefe del Servicio Periférico: Hasta 60.000 euros.
b) Director General: Hasta 300.000 euros.
c) Ministro: Hasta 1.200.000 euros.
d) Consejo de Ministros: Más de 1.200.000 euros.

2. Las comunidades autónomas podrán imponer multas de hasta 1.200.000 de euros en el ámbito de su competencia de ejecución de la legislación estatal en materia de vertidos industriales y contaminantes.

3. Los Alcaldes, en materia de competencia municipal según la Ley 22/1988, de 28 de julio, podrán imponer multas de hasta 12.000 euros (artículo 99 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Sección 3.ª Restitución y reposición e indemnización

Artículo 207. *Indemnización por daños y perjuicios al dominio público marítimo-terrestre.*

1. Cuando la restitución y reposición a que se refiere el artículo 95.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 197 de este reglamento no fueran posibles y, en todo caso, cuando subsistan daños irreparables y perjuicios, los responsables de la infracción deberán abonar las indemnizaciones que procedan, fijadas ejecutoriamente por la Administración.

2. Cuando los daños fueren de difícil evaluación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Coste teórico de la restitución y reposición.
b) Valor de los bienes dañados.
c) Coste del proyecto o actividad causante del daño.
d) Beneficio obtenido con la actividad infractora.

3. Cuando el beneficio sea superior a la indemnización se tomará para ésta, como mínimo, la cuantía de aquél (artículo 100 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

4. La valoración de los daños se realizará por el órgano sancionador. Para su cuantificación, en el caso de tener que aplicar las previsiones del apartado 2, se optará por el mayor valor entre los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el mismo.

Sección 4.ª Abono de las multas e indemnizaciones

Artículo 208. *Abono de las cantidades procedentes de multas.*

1. El abono de cantidades procedentes de multas, devolución de beneficios obtenidos con la actividad infractora e indemnizaciones impuestas por la Administración General del Estado, derivadas de las responsabilidades exigibles en virtud de la aplicación de la Ley

22/1988, de 28 de julio, y de este reglamento, se efectuará en el Tesoro Público, debiendo presentarse los justificantes de su pago en el organismo sancionador.

2. El ingreso se hará en el plazo que se fije en la resolución correspondiente, de conformidad con lo establecido en el Reglamento General de Recaudación.

3. Los ingresos que se produzcan por los conceptos establecidos en el apartado primero de este artículo generarán automáticamente un incremento en el crédito del capítulo presupuestario de inversiones en la costa del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

CAPÍTULO III

Procedimiento y medios de ejecución

Sección 1.ª Procedimiento

Artículo 209. *Procedimiento sancionador.*

1. El procedimiento para sancionar las infracciones previstas en el presente reglamento será el regulado por el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, aprobado por el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, con las especialidades que se recogen en los artículos siguientes.

2. Los funcionarios y autoridades correspondientes estarán obligados a formular las denuncias, tramitar las que se presenten y resolver las de su competencia, imponiendo las sanciones procedentes (artículo 101.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

3. A los efectos indicados, los funcionarios y agentes de la Administración estarán facultados para acceder a los terrenos de propiedad privada en que hubieren de realizarse las comprobaciones y actuaciones correspondientes (artículo 101.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

4. Cuando los particulares o las administraciones públicas formulen una denuncia deberán fundamentar suficientemente los hechos denunciados para que pueda tramitarse la misma. En este caso, se les comunicará la iniciación del expediente sancionador, si éste procede.

Artículo 210. *Incoación del expediente sancionador.*

Advertida la existencia de una posible infracción, el órgano competente, previas las diligencias oportunas, incoará al presunto infractor expediente sancionador y le notificará el pliego de cargos para que aquél formule las alegaciones que estime oportunas, comunicándole seguidamente la resolución (artículo 102, párrafo 1.º, de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 211. *Tramitación del procedimiento sancionador, paralización de obras ilegales y suspensión de explotaciones.*

1. Cuando se trate de obras ilegales en curso de ejecución, el órgano competente ordenará su paralización en el momento de la incoación del expediente sancionador. Cuando se trate de instalaciones en explotación, dispondrá la suspensión del uso o actividades indebidos, una vez desestimadas, en su caso, las alegaciones pertinentes. En ambos casos se podrá proceder al precinto de las obras o instalaciones.

2. Las empresas de servicios a que se refieren los artículos 39 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 82 de este reglamento suspenderán el suministro a requerimiento de la Administración (artículo 103 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

3. En caso de competencia del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, la incoación del expediente corresponderá al Jefe del Servicio Periférico de Costas, por iniciativa propia, orden superior, petición razonada de otros órganos o denuncia.

4. No constituirá impedimento para incoar expediente sancionador la presentación de licencias, permisos u otras autorizaciones otorgadas al amparo de otras disposiciones legales, así como tampoco el que se solicite o se encuentre en tramitación un título administrativo exigible de acuerdo con la Ley 22/1988, de 28 de julio, y este reglamento.

5. Acordada la incoación del expediente, el órgano competente nombrará Instructor y Secretario. En su caso, ordenará la paralización de las obras ilegales advirtiendo que, en otro caso, se adoptarán las medidas previstas en los artículos 104 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 212 de este reglamento e indicará la posibilidad de considerar la circunstancia atenuante prevista en los artículos 97.3 y 204.1, respectivamente, de los citados ley y reglamento, fijando el plazo correspondiente. Dichos extremos serán notificados a los presuntos responsables.

6. El Instructor, cuando lo estime necesario para el esclarecimiento de los hechos, practicará las diligencias y pruebas convenientes y solicitará los informes que resulten imprescindibles.

7. El Instructor formulará el pliego de cargos que contendrá una exposición de los hechos imputados, los preceptos supuestamente infringidos, los daños causados y las sanciones que proceden, así como el resultado de las pruebas, en el caso de que se hubiesen practicado.

Cuando no se lleven a cabo las actuaciones previstas en el número anterior, el pliego de cargos se notificará conjuntamente con la incoación del expediente sancionador.

8. El presunto infractor dispondrá de un plazo de quince días para formular las alegaciones al pliego de cargos y proponer, en su caso, la práctica de nuevas pruebas que sean pertinentes para la determinación de los hechos. Será de aplicación en materia de prueba lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, aprobado por Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto.

9. Cuando se trate de instalaciones ilegales en explotación y las alegaciones formuladas al pliego de cargos sean desestimadas, el Instructor, sin perjuicio de continuar el expediente, comunicará las actuaciones al órgano que acordó incoar el expediente sancionador, con el fin de que disponga la suspensión del uso o actividad indebidos e indique el recurso que proceda, sin perjuicio de la inmediata ejecutividad de la suspensión.

10. Una vez contestado el pliego de cargos, o transcurrido el plazo para ello, el Instructor del expediente formulará propuesta de resolución, que remitirá al órgano que ordenó la iniciación del mismo, para su resolución o elevación al órgano competente, previa audiencia del interesado por un plazo de quince días.

11. Antes de dictar resolución, el órgano competente para resolver podrá decidir, mediante acuerdo motivado, la realización de las actuaciones complementarias indispensables para resolver el procedimiento. El acuerdo de realización de actuaciones complementarias se notificará a los interesados, concediéndoles un plazo de siete días para formular las alegaciones que tengan por pertinentes. Las actuaciones complementarias deberán practicarse en un plazo no superior a quince días. El plazo para resolver el procedimiento quedará suspendido hasta la terminación de las actuaciones complementarias. No tendrán la consideración de actuaciones complementarias los informes que preceden inmediatamente a la resolución final del procedimiento.

12. El órgano competente dictará resolución que será motivada y decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del procedimiento.

13. La incoación del procedimiento podrá ser considerada propuesta de resolución, conforme a lo previsto en los artículos 18 y 19 del Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, aprobado por Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, cuando no se formulen alegaciones dentro del plazo concedido al efecto.

El acuerdo de incoación se podrá tomar como propuesta de resolución, cuando el presunto infractor no haya presentado alegaciones al acuerdo de incoación.

14. La resolución fijará, en su caso, los plazos para hacer efectivas las sanciones, así como, cuando proceda, las condiciones y plazos para la restitución de las cosas y reposición a su anterior estado o, de ser ello imposible, la indemnización por daños irreparables y perjuicios causados.

En la resolución no se podrán aceptar hechos distintos de los determinados en la fase de instrucción del procedimiento, salvo los que resulten, en su caso, de la aplicación de lo previsto en el apartado 11 de este artículo, con independencia de su diferente valoración jurídica. No obstante, cuando el órgano competente para resolver considere que la infracción reviste mayor gravedad que la determinada en la propuesta de resolución se notificará al inculpado para que aporte cuantas alegaciones estime convenientes, concediéndosele un plazo de quince días.

15. En el caso de que la determinación de las indemnizaciones procedentes no se hubiesen fijado en la resolución del expediente sancionador, se tramitará en expediente independiente, con audiencia al infractor, en el que únicamente podrá cuestionarse la cuantía de los daños.

16. Si en la fase de alegaciones a que se refiere el apartado 8, se acreditara que está pendiente de resolución una solicitud de un título administrativo exigible de acuerdo con la Ley 22/1988, de 28 de julio, y este reglamento, se proseguirán todas las actuaciones señaladas con anterioridad, finalizándose el expediente, en su caso, con la imposición de la multa pertinente. El resto de las medidas sobre restitución, reposición e indemnización quedarán pospuestas a la resolución del expediente sobre la mencionada solicitud. En el caso de que la resolución fuese denegatoria, la misma deberá incluir las medidas correspondientes.

17. La suspensión del suministro a que se refiere el apartado 2 se realizará a requerimiento de la Administración que instruya el expediente sancionador.

18. Cuando la Administración General del Estado sea competente por razón de la materia para la imposición de la sanción, el plazo máximo para resolver será de doce meses.

De no recaer resolución en los plazos establecidos procederá la declaración de caducidad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

19. Las resoluciones que pongan fin a la vía administrativa serán inmediatamente ejecutivas y contra las mismas podrán interponerse los recursos administrativos que procedan de acuerdo con la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, en los términos dispuestos por el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

En la Administración General del Estado ponen fin a la vía administrativa las resoluciones adoptadas por el Ministro y el Consejo de Ministros.

Artículo 212. *Colaboración de la fuerza pública. Incumplimiento de la orden de paralización.*

1. Para la efectividad de la paralización, prohibición o suspensión previstas en el artículo anterior, así como para la recuperación de oficio del dominio público a que se refieren los artículos 10.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 14.2 de este reglamento, el órgano competente interesará, cuando sea necesario, la colaboración de la fuerza pública.

2. Cuando el interesado hubiese incumplido la orden de paralización, se procederá al precinto o la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en las obras y la maquinaria afecta a las mismas. En este último caso el interesado podrá recuperar los materiales retirados, previo abono de los gastos de transporte y custodia (artículo 104 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 213. *Ejecución subsidiaria por la Administración de la corrección de deficiencias en el tratamiento en los supuestos de tratamiento y depuración de vertidos.*

Cuando no fuera procedente la paralización o suspensión de una instalación de tratamiento y depuración de vertidos y se derivasen graves inconvenientes del incumplimiento de las condiciones estipuladas, la Administración, previo requerimiento al titular para que corrija las deficiencias en el plazo que se le indique, y en caso de que no las corrigiese, procederá a su ejecución subsidiaria a costa de aquél (artículo 105 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 214. *Obligaciones laborales durante la paralización, prohibición o suspensión de la actividad afectada.*

Durante el tiempo de paralización, prohibición o suspensión, la Administración no asumirá ningún tipo de obligación laboral del titular de la actividad afectada, sin perjuicio de lo establecido en la normativa de prevención de riesgos laborales o en la normativa que, en su caso, se dicte al respecto (artículo 106 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Sección 2.ª Ejecución forzosa

Artículo 215. *Ejecución forzosa.*

1. Tanto el importe de las multas como el de las responsabilidades administrativas podrán ser exigidos por la vía administrativa de apremio.

2. En el caso de que se acuerde la suspensión de la ejecución de la multa o de la reparación, el interesado estará obligado a garantizar su importe para que la suspensión sea efectiva (artículo 107.1 y 2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

3. En el supuesto de competencia de la Administración General del Estado, la garantía se constituirá en la Caja General de Depósitos, a disposición del órgano sancionador, mediante fianza o aval, por la cuantía de la multa y demás obligaciones.

Artículo 216. *Multas coercitivas.*

Los órganos sancionadores podrán imponer multas coercitivas cuando transcurran los plazos señalados en el requerimiento correspondiente, conforme a lo previsto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. La cuantía de cada una de ellas no superará el 20 por ciento de la multa fijada para la infracción cometida (artículo 107.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 217. *Ejecución subsidiaria por cuenta del infractor.*

Asimismo, podrá procederse a la ejecución subsidiaria por cuenta del infractor y a su costa (artículo 107.4 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Artículo 218. *Desahucio administrativo.*

1. El desahucio administrativo de quienes ocupen de forma indebida y sin título bastante bienes del dominio público marítimo-terrestre se decretará por el órgano competente, previo requerimiento al usurpador para que cese en su actuación, con un plazo de ocho días para que pueda presentar alegaciones, y en caso de resistencia activa o pasiva a dicho requerimiento. Los gastos que se causen serán a cuenta de los desahuciados (artículo 108 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. El órgano competente para sancionar acordará el desahucio. Cuando pertenezca a la Administración General del Estado, solicitará del Delegado o Subdelegado del Gobierno la colaboración de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, cuando sea necesario.

Sección 3.ª Acción pública

Artículo 219. *Acción pública.*

1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales la observancia de lo establecido en la Ley 22/1988, de 28 de julio, y en las disposiciones que se dicten para su desarrollo y aplicación.

2. La Administración, comprobada la existencia de la infracción y siempre que el hecho denunciado no sea materia de un expediente sancionador ya finalizado o en trámite, abonará a los particulares denunciantes los gastos justificados en que hubieran incurrido (artículo 109 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

3. Para que pueda darse la tramitación oportuna a la acción pública ejercida por los particulares, éstos deberán fundamentar suficientemente los hechos que supongan infracción de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de este reglamento o de otras disposiciones que se dicten para su desarrollo.

Si la Administración considera que no existen pruebas suficientes, se archivará el expediente sin más trámite, excepto cuando los hechos manifestados por el interesado se imputen al mismo órgano en el que se presentan, que en este caso lo elevará al inmediato superior.

TÍTULO VI

Competencias administrativas

CAPÍTULO I

Competencias de la Administración General del Estado

Artículo 220. *Competencias de la Administración General del Estado.*

1. Corresponde a la Administración General del Estado, en los términos establecidos en la Ley 22/1988, de 28 de julio:

a) El deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre, así como su afectación y desafectación, y la adquisición y expropiación de terrenos para su incorporación a dicho dominio.

b) La gestión del dominio público marítimo-terrestre, incluyendo el otorgamiento de adscripciones, concesiones y autorizaciones para su ocupación y aprovechamiento, la declaración de zonas de reserva, las autorizaciones en las zonas de servidumbre de tránsito y acceso al mar y, en todo caso, las concesiones de obras fijas en el mar, así como las de instalaciones marítimas menores, tales como embarcaderos, pantalanes, varaderos y otras análogas que no formen parte de un puerto o estén adscritas al mismo.

c) La tutela y policía del dominio público marítimo-terrestre y de sus servidumbres, así como la vigilancia del cumplimiento de las condiciones con arreglo a las cuales hayan sido otorgadas las concesiones y autorizaciones correspondientes. Cuando esta competencia se desarrolle en zona de servidumbre de protección, su ejercicio por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente se dirigirá a la persecución de las conductas infractoras que atenten contra la integridad del dominio público o el mantenimiento de las servidumbres de tránsito y acceso al mar, sin perjuicio de las competencias que las comunidades autónomas ostenten por razón de la materia, tanto en el dominio público como en las zonas de servidumbre.

d) El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones de los yacimientos de áridos y, en su caso, la expropiación de los mismos.

e) La realización de mediciones y aforos, estudios de hidráulica marítima e información sobre el clima marítimo.

f) La aprobación de las normas elaboradas conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 42 de este reglamento.

g) Las obras y actuaciones de interés general o las que afecten a más de una comunidad autónoma.

h) La elaboración y aprobación de las disposiciones sobre vertidos, seguridad humana en lugares de baño y salvamento marítimo.

i) La iluminación de costas y señales marítimas.

j) La prestación de toda clase de servicios técnicos relacionados con el ejercicio de las competencias anteriores y el asesoramiento a las comunidades autónomas, corporaciones locales y demás entidades públicas o privadas y a los particulares que lo soliciten.

k) La ejecución de los acuerdos y convenios internacionales en las materias de su competencia.

l) La implantación de un Banco de Datos Oceanográficos que sirva para definir las condiciones de clima marítimo en la costa española, para lo cual las distintas Administraciones públicas deberán suministrar la información que se les recabe.

2. El contenido del Banco de Datos Oceanográficos se desarrollará por el Ministerio de Fomento, a través del Organismo Público Puertos del Estado, quien publicará los datos obtenidos a través de su portal de internet.

3. El ejercicio de las competencias de la Administración General del Estado relacionadas en el apartado 1 corresponde al Ministro de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, salvo las atribuidas en este reglamento a los titulares de otros Departamentos Ministeriales de acuerdo con el artículo 223 de este reglamento.

Artículo 221. *Calificación de obras de interés general.*

1. Tendrán la calificación de obras de interés general y serán competencia de la Administración General del Estado:

a) Las que sean necesarias para la protección, defensa y conservación del dominio público marítimo-terrestre, así como su uso, cualquiera que sea la naturaleza de los bienes que lo integren.

b) Las de creación, regeneración y recuperación de playas, incluyendo los trabajos de dragado, en su caso, necesarios.

c) Las de acceso público al mar no previstas en el planeamiento urbanístico.

d) Las emplazadas en el mar y aguas interiores, sin perjuicio de las competencias de las comunidades autónomas, en su caso.

e) Las de iluminación de costas y señales marítimas (artículo 111.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

El ejercicio de esta competencia corresponde al Ministro de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, salvo las relativas a las obras de puertos de interés general y de iluminación y señalización marítima, que corresponden al Ministro Ministerio de Fomento.

2. La ejecución de estas obras públicas de interés general no estará sometida a licencia o cualquier otro acto de control por parte de las Administraciones locales.

3. Su ejecución no podrá ser suspendida por otras Administraciones públicas, sin perjuicio de la interposición de los recursos que procedan.

4. Para la ejecución de dichas obras de interés general se solicitará informe a la comunidad autónoma y Ayuntamiento en cuyos ámbitos territoriales incidan para que, en el plazo de un mes, notifiquen la conformidad o disconformidad de la obra con instrumentos de planificación del territorio, cualquiera que sea su denominación y ámbito, que afecten al litoral y con el planeamiento urbanístico en vigor. En el caso de no emitirse, dichos informes se considerarán favorables. En caso de disconformidad, el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente elevará el expediente al Consejo de Ministros, que decidirá si procede ejecutar el proyecto y, en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en la legislación correspondiente.

En el supuesto de que no existan los instrumentos antes citados o la obra de interés general no esté prevista en los mismos, el proyecto se remitirá a la comunidad autónoma y Ayuntamiento afectados para que redacten o revisen el planeamiento con el fin de acomodarlo a las determinaciones del proyecto, en el plazo máximo de seis meses desde su aprobación. Transcurrido el plazo sin que la adaptación del planeamiento se hubiera efectuado, se considerará que no existe obstáculo alguno para que pueda ejecutarse la obra (artículo 111.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

5. Cuando las obras de interés general a las que se refiere el apartado 1 afecten a los recursos marinos vivos, la Secretaría General de Pesca informará preceptivamente en el plazo de un mes.

Cuando afecten a la vigilancia de los espacios marítimos o a buques naufragados informará preceptivamente el Ministerio de Defensa en el plazo de un mes.

Artículo 222. *Supuestos de informe preceptivo y vinculante de la Administración General del Estado.*

1. Corresponde también a la Administración General del Estado emitir informe en los siguientes supuestos:

a) Planes y normas de ordenación territorial o urbanística y su modificación o revisión, en cuanto al cumplimiento de las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de este reglamento y de las normas que se dicten para su desarrollo y aplicación. Se entienden incluidos todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, sea cual sea su denominación, incluyendo los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano y los Estudios de Detalle u otros de similar contenido, que incidan sobre el dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre.

b) Planes y autorizaciones de vertidos al mar desde tierra, a efectos del cumplimiento de la legislación estatal y de la ocupación del dominio público marítimo-terrestre.

c) Proyectos de construcción de nuevos puertos y vías de transporte de competencia de las comunidades autónomas, ampliación de los existentes o de su zona de servicio y modificación de su configuración exterior, conforme a lo previsto en el artículo 49 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y concordantes de este reglamento.

d) Declaraciones de zonas de interés para cultivos marinos, concesiones y autorizaciones, de acuerdo con la legislación específica.

2. Los informes indicados en el apartado 1, que se limitarán a los aspectos relacionados con la gestión y protección del dominio público marítimo-terrestre basados en el ejercicio de competencias propias, serán emitidos por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, en la forma y plazo establecidos en los artículos correspondientes de este reglamento.

En el caso de que se solicite documentación o información complementaria, se interrumpirá el cómputo de dichos plazos.

Cuando el informe se refiera al supuesto contemplado en la letra d) del apartado anterior, se incorporará lo indicado por la Secretaría General de Pesca en el ámbito de sus competencias.

3. El informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente será vinculante en los siguientes aspectos:

a) En los supuestos de las letras a) y d) del apartado 1, cuando el informe proponga objeciones basadas en el ejercicio de facultades propias, bien derivadas de la titularidad demanial, como son las orientadas por la necesidad de asegurar la protección de la integridad del dominio público y su libre utilización, o bien derivadas de otras competencias sectoriales de la Administración General del Estado.

b) En los supuestos de la letra b) del apartado 1, cuando el informe contenga objeciones determinadas por la necesidad de preservar la integridad física de los bienes de dominio público afectados.

c) En los supuestos de la letra c) del apartado 1, cuando el contenido del informe se refiera a los aspectos a que se refiere el artículo 106.1 de este reglamento.

4. En el caso de las concesiones y autorizaciones a que se refieren las letras b) y d) del apartado 1, cuando no se den los supuestos previstos en el artículo 131 de este reglamento, el informe favorable del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente supondrá el otorgamiento de la autorización necesaria para la ocupación del dominio público marítimo-terrestre.

Artículo 223. *Ejercicio de las competencias por la Administración General del Estado.*

1. Las competencias que la Ley 22/1988, de 28 de julio, y el presente reglamento atribuyen a la Administración General del Estado serán ejercidas por los titulares de los Departamentos ministeriales correspondientes a través de la estructura administrativa que se determine en sus disposiciones orgánicas respectivas (artículo 113 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Las funciones de la Administración General del Estado en el mar territorial, aguas interiores, zona económica y plataforma continental en materia de defensa, pesca y cultivos marinos, salvamento, lucha contra la contaminación, seguridad de la vida humana en el mar, extracciones de restos, protección del patrimonio arqueológico español, investigación y explotación de recursos u otras no reguladas en la Ley 22/1988, de 28 de julio, y este reglamento, se ejercerán en la forma y por los Departamentos u organismos que las tengan encomendadas.

3. Lo dispuesto en el presente reglamento se entiende sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento de la Ley de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero.

Corresponde al Ministerio de Defensa la autorización de usos y actividades en los terrenos de dominio público marítimo-terrestre afectos a la Defensa Nacional, a través del citado Departamento.

El Ministerio de Defensa ejercerá, asimismo, la vigilancia de los espacios marítimos en los términos previstos en la Ley Orgánica 5/2005, de 17 de noviembre, de la Defensa

Nacional, y cuantas otras competencias sobre el dominio público marítimo-terrestre le atribuya la legislación vigente.

4. Corresponde al Ministerio de Fomento el ejercicio de las funciones relativas a puertos de interés general, iluminación de costas y señales marítimas, navegación, lucha contra la contaminación y la seguridad humana y salvamento en el mar, así como las previstas en la disposición adicional octava de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y las de ejecución de los acuerdos y convenios internacionales en estas materias.

La utilización del dominio público marítimo-terrestre para la explotación de los servicios de telecomunicaciones se regirá por su legislación específica, sin perjuicio de lo previsto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, y en este reglamento.

5. El servicio público de salvamento de la vida humana en el mar y de la lucha contra la contaminación del medio marino se prestará por la Administración General del Estado, a través del Ministerio de Fomento, así como por las restantes Administraciones competentes, de acuerdo con el principio de coordinación, que se instrumentará a través de los planes y programas correspondientes.

CAPÍTULO II

Competencias de las Comunidades Autónomas

Artículo 224. *Competencias de las comunidades autónomas.*

Las comunidades autónomas ejercerán las competencias que, en las materias de ordenación territorial y del litoral, puertos, urbanismo, vertidos al mar y demás relacionadas con el ámbito de la Ley 22/1988, de 28 de julio, tengan atribuidas en virtud de sus respectivos Estatutos de Autonomía (artículo 114 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

CAPÍTULO III

Competencias Municipales

Artículo 225. *Competencias municipales.*

Las competencias municipales, en los términos previstos por la legislación que dicten las comunidades autónomas, podrán abarcar los siguientes extremos:

a) Informar los deslindes del dominio público marítimo-terrestre.

b) Informar las solicitudes de reservas, adscripciones, autorizaciones y concesiones para la ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre.

c) Explotar, en su caso, los servicios de temporada que puedan establecerse en las playas por cualquiera de las formas de gestión directa o indirecta previstas en la legislación de régimen local.

d) Mantener las playas y lugares públicos de baño en las debidas condiciones de limpieza, higiene y salubridad, así como vigilar la observancia de las normas e instrucciones dictadas por la Administración General del Estado sobre salvamento y seguridad de las vidas humanas (artículo 115 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

CAPÍTULO IV

Relaciones interadministrativas

Artículo 226. *Deberes de información mutua, coordinación y respeto entre las Administraciones públicas.*

1. Las Administraciones públicas cuyas competencias incidan sobre el ámbito espacial contemplado en la Ley 22/1988, de 28 de julio, ajustarán sus relaciones recíprocas a los deberes de información mutua, colaboración, coordinación y respeto a aquéllas (artículo 116 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. A estos efectos, el otorgamiento de toda clase de títulos administrativos por la Administración General del Estado, comunidades autónomas y Ayuntamientos sobre el

dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre se notificará por la Administración otorgante a las otras Administraciones.

3. La notificación deberá hacerse en el plazo de diez días. Cuando sea de un Ayuntamiento y corresponda recibirla al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, se realizará a través del Servicio Periférico de Costas.

Artículo 227. *Tramitación del planeamiento territorial y urbanístico que ordene el litoral.*

1. En la tramitación de todo planeamiento territorial y urbanístico que ordene el litoral, el órgano competente, para su aprobación inicial, deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto correspondiente a la Administración General del Estado para que ésta emita, en el plazo de un mes, informe comprensivo de las sugerencias y observaciones que estime convenientes.

2. Concluida la tramitación del plan o normas de que se trate, e inmediatamente antes de la aprobación definitiva, la Administración competente dará traslado a la Administración General del Estado del contenido de aquél para que en el plazo de dos meses se pronuncie sobre el mismo. En caso de que el informe no sea favorable en aspectos de su competencia, se abrirá un período de consultas, a fin de llegar a un acuerdo. Si, como resultado de este acuerdo, se modificara sustancialmente el contenido del plan o normas, deberá someterse nuevamente a información pública y audiencia de los organismos que hubieran intervenido preceptivamente en la elaboración (artículo 117.1 y 2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

3. El cumplimiento de los trámites a que se refiere el apartado anterior interrumpirá el cómputo de los plazos que, para la aprobación de cualquier instrumento de ordenación territorial o urbanística, se establecen en la legislación urbanística.

4. Los informes a que se refieren los apartados 1 y 2 se tramitarán en la forma siguiente:

a) La documentación deberá remitirse, en todo caso, al Servicio Periférico de Costas del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, precisando la fase del procedimiento en la que se encuentra el expediente. Se enviará un ejemplar completo del instrumento de ordenación territorial y urbanística objeto del informe, debidamente diligenciado.

En los planos correspondientes deberán estar representadas las líneas de ribera del mar, de deslinde del dominio público marítimo-terrestre, de servidumbre de protección, de servidumbre de tránsito, de zona de influencia y de servidumbre de acceso al mar, definidas conforme lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio.

En caso de que se incumplan las condiciones anteriores, el órgano que emita el informe lo comunicará al remitente, no iniciándose el cómputo del plazo para su emisión hasta que la documentación se remita en forma.

b) El Servicio Periférico de Costas emitirá el informe cuando se trate de Estudios de Detalle, Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano u otros instrumentos de similar contenido.

c) En los demás casos, el Servicio Periférico de Costas elevará el expediente al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente para que éste emita el preceptivo informe.

CAPÍTULO V

Impugnación de actos y acuerdos

Artículo 228. *Impugnación de actos y acuerdos que infrinjan la Ley 22/1988, de 28 de julio, su reglamento y demás normas aprobadas conforme a la misma.*

1. Se declaran contrarios al interés general los actos y acuerdos que infrinjan la Ley 22/1988, de 28 de julio, este reglamento o las normas aprobadas conforme a la misma, y podrán ser impugnados directamente por la Administración General del Estado, autonómica o local, ante los órganos del orden jurisdiccional contencioso-administrativo, con petición expresa de suspensión. El Tribunal se pronunciará sobre dicha suspensión en el primer trámite siguiente a la petición de la misma.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, y de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 67 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, el Delegado del

Gobierno, a instancia del Ministro de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, podrá suspender los actos y acuerdos adoptados por las entidades locales que afecten a la integridad del dominio público marítimo-terrestre o de la servidumbre de protección que supongan una infracción manifiesta de lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 22/1988, de 28 de julio (artículo 119 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Disposición adicional primera. *Desarrollo de la disposición adicional tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio.*

1. Se declaran de utilidad pública, a efectos de expropiación, los terrenos de propiedad particular a que se refiere la disposición transitoria segunda de la Ley 22/1988, de 28 de julio, así como los incluidos en la zona de servidumbre de protección que se estimen necesarios para la defensa y el uso del dominio público marítimo-terrestre.

2. El justiprecio de las expropiaciones que se realicen al amparo de lo previsto en el apartado anterior se determinará exclusivamente por aplicación de los criterios de valoración establecidos en la legislación de suelo estatal.

3. La Administración General del Estado tendrá derecho de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas ínter vivos de los bienes mencionados en el apartado 1, a cuyo efecto deberá ser notificada por escrito. El derecho de tanteo podrá ejercerse en el plazo de tres meses y el de retracto en el de un año, ambos a contar desde la correspondiente notificación, que comprenderá las condiciones esenciales de la transmisión (disposición adicional tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

4. Para el ejercicio del derecho de tanteo establecido en el apartado anterior, el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente hará público en el Boletín Oficial de la provincia e igualmente notificará al Registro de la Propiedad las áreas en que los propietarios de terrenos deberán notificar al Servicio Periférico de Costas su propósito de enajenarlos, notificación que deberá incluir el precio y forma de pago previstos. El Servicio elevará al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente propuesta motivada, debiendo adoptarse la resolución que proceda en el plazo señalado.

5. A estos efectos, el Registrador de la Propiedad tras presentar el título y el transmitente deberán notificar al Servicio Periférico de Costas las condiciones en que se haya realizado la enajenación y el nombre del adquirente. El Servicio elevará al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente propuesta motivada para su resolución.

Disposición adicional segunda. *Desarrollo del apartado 1 de la disposición adicional décima de la Ley 22/1988, de 28 de julio.*

1. Son urbanizaciones marítimo-terrestres los núcleos residenciales en tierra firme dotados de un sistema viario navegable, construido a partir de la inundación artificial de terrenos privados (disposición adicional décima, 1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. El sistema viario deberá estar constituido por un canal principal y una serie de al menos seis canales secundarios. A estos efectos, se considerará canal cuando dé acceso a estacionamientos náuticos individuales o colectivos de la misma urbanización.

3. Las urbanizaciones marítimo-terrestres deberán contar con un instrumento de ordenación territorial o urbanística que se ajuste a las prescripciones que, en materia de dominio público marítimo-terrestre, se establecen en esta disposición y en sus normas de desarrollo (disposición adicional décima, 2, de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

4. La realización de las obras para construir los canales navegables de la urbanización marítimo-terrestre que dan lugar a la invasión por el mar o por las aguas de los ríos, hasta donde se haga sensible el efecto de las mareas, de terrenos que antes de dichas obras no sean de dominio público marítimo-terrestre, ni estén afectados por la servidumbre de protección, producirán los siguientes efectos:

a) El terreno inundado se incorporará al dominio público marítimo-terrestre. No obstante, no se incluirán en el dominio público marítimo-terrestre los terrenos de propiedad privada colindantes a la vivienda y retranqueados respecto del canal navegable que se destinen a estacionamiento náutico individual y privado. Tampoco se incorporarán al dominio público marítimo-terrestre los terrenos de titularidad privada colindantes con el canal navegable e inundados como consecuencia de excavaciones, que se destinen a estacionamiento náutico colectivo y privado.

b) La servidumbre de protección preexistente con anterioridad a las obras mantendrá su vigencia. No se generará una nueva servidumbre de protección ni de tránsito, en torno a los espacios inundados.

c) El instrumento de ordenación territorial o urbanística deberá garantizar a través de viales el tránsito y acceso a los canales en la forma que se establece en el apartado siguiente (disposición adicional décima, 3, de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

5. El instrumento de ordenación territorial o urbanística deberá garantizar la existencia de:

a) Acceso público a los canales al menos cada 100 metros, con una anchura mínima de 3 metros.

b) Tránsito peatonal y rodado, paralelo al canal, en una anchura no inferior a 3 metros colindantes con la lámina de agua.

6. Los propietarios de las viviendas contiguas a los canales navegables tendrán un derecho de uso de los amarres situados frente a las viviendas. Este derecho está vinculado a la propiedad de la vivienda y solo será transmisible junto a ella (disposición adicional décima, 4, de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

7. Las obras para la construcción de los canales navegables y los estacionamientos náuticos a los que se refiere el apartado 3 a), precisarán del correspondiente título administrativo para su realización y en ningún caso afectarán a tramos de costa que constituyan playa o espacios protegidos, de acuerdo con lo que se establece en este reglamento (disposición adicional décima, 5, de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

8. A los proyectos de urbanizaciones marítimo-terrestres les será íntegramente de aplicación lo establecido en los artículos 85 y siguientes de este reglamento.

9. En las urbanizaciones marítimo-terrestres existentes a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) **(Anulada)**

b) **(Anulada)**

c) Las distancias establecidas en el apartado 5 para el acceso público y el tránsito podrán variarse en aquellos casos en que la exigencia de estas distancias supusiera una división de las fincas urbanas edificadas.

Disposición adicional tercera. *Desarrollo de la disposición adicional undécima de la Ley 22/1988, de 28 de julio.*

1. Los bienes inmuebles declarados de interés cultural situados en dominio público marítimo-terrestre quedarán sujetos al régimen concesional previsto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, a cuyo efecto la Administración General del Estado otorgará la correspondiente concesión, previa solicitud de la misma, en el plazo de un año a contar desde la fecha de la declaración de interés cultural.

2. A los bienes a los que se refiere el apartado anterior que se encuentren situados en el dominio público marítimo-terrestre, la zona de servidumbre de tránsito, de servidumbre de protección o de influencia, se les aplicarán las medidas derivadas de dicho régimen con preferencia a las contenidas en esta Ley, sin perjuicio de lo previsto en la disposición transitoria tercera.3. 3ª de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

3. Las obligaciones que la legislación de patrimonio cultural o artístico imponga a los propietarios o poseedores de los bienes a los que se refiere el apartado 1 deberán ser cumplidas por el concesionario, y así lo recogerá el correspondiente título de ocupación.

En ausencia de concesionario, será la Administración promotora de la declaración la responsable de cumplir con las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior.

4. La concesión que se otorgue amparará los usos y obras que resulten compatibles con la declaración por la que se otorgue protección cultural o histórica al bien, salvo que afecten a la integridad del dominio público marítimo-terrestre, o a la servidumbre de tránsito, en cuyo caso podrán ser limitados por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente en el título concesional.

5. La Administración competente en materia de patrimonio cultural notificará al Servicio Periférico de Costas la incoación del expediente de declaración de bien de interés cultural de

los que se encuentren situados en dominio público marítimo-terrestre. Igualmente le informará de las modificaciones de su régimen de protección.

6. En caso de que el mal estado del inmueble pueda causar daños o afectar a la integridad del dominio público marítimo-terrestre o la servidumbre de tránsito, la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar podrá adoptar de forma urgente las medidas necesarias para evitarlas, poniéndolas en conocimiento de la Administración competente en materia de patrimonio cultural, sin perjuicio de la responsabilidad en la que pueda incurrir el titular de la concesión.

7. En caso de que se deje sin efecto la declaración de bien de interés cultural, la Administración General del Estado tomará de forma inmediata posesión del bien, al que se aplicará el régimen general previsto en la Ley 22/1988, de 28 de julio.

Disposición adicional cuarta. *Desarrollo de la disposición adicional segunda de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.*

La revisión de los deslindes de zona marítimo-terrestre que se vean afectados como consecuencia de la aprobación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, se efectuará de acuerdo con los criterios recogidos en el artículo 27 de este reglamento.

Disposición adicional quinta. *Desarrollo de la disposición adicional tercera de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.*

1. **(Anulado)**

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que modificaba el apartado 1, por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

Redacción anterior:

"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. La Administración General del Estado podrá desafectar los terrenos situados al interior 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."

2. A efectos de esta disposición no se considerarán paseos marítimos aquellas instalaciones que no hayan supuesto una alteración del terreno que les sirve de soporte, tales como las pasarelas o los caminos de madera apoyados sobre el terreno o sobre pilotes (disposición adicional tercera de la ley 2/2013, de 29 de mayo).

3. En todos estos casos no será necesario tramitar un nuevo expediente de deslinde, sino uno de rectificación del existente, con información pública, informes de la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento afectado, y audiencia a los interesados.

Disposición adicional sexta. *Desarrollo de la disposición adicional cuarta de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.*

1. Con carácter excepcional, y debido a la especial configuración geomorfológica de la isla de Formentera, respecto de ella se entenderá que queda incluido en el dominio público marítimo-terrestre:

a) El espacio de territorio que baña el mar en su flujo y reflujo, en donde sean sensibles las mareas, y las mayores olas en los temporales ordinarios en donde no lo sean. A estos efectos, se entiende que son temporales ordinarios los que se han repetido, al menos, en tres ocasiones en los cinco años inmediatamente anteriores al momento en que se inicie el deslinde.

b) Las playas, entendiendo por tales las riberas del mar o de las rías formadas por arenales o pedregales en superficie casi plana, con vegetación nula o escasa y característica.

2. En el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la citada ley, la Administración General del Estado practicará el correspondiente deslinde, de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior.

3. A las construcciones e instalaciones emplazadas en la zona de servidumbre de tránsito o protección, les será de aplicación lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

La servidumbre de protección tendrá una extensión de cien metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria tercera, apartado 3, de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

4. Aquellas personas que son propietarias, con título inscrito en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de terrenos que tras el deslinde previsto en el apartado 2 de esta disposición dejen de formar parte del dominio público, serán reintegrados en el dominio de aquellos bienes (disposición adicional cuarta de la Ley 2/2013, de 29 de mayo).

Lo dispuesto en el párrafo anterior dará lugar a la reinscripción en el Registro de la Propiedad de dichos terrenos, que deberán ser reintegrados a nombre de las personas que figuren como titulares en la última inscripción del dominio anterior a su afectación al dominio público o bien a la inscripción a favor de sus causahabientes, siendo título inscribible la certificación de la resolución firme que acuerde el reintegro de dichos bienes, que deberán ser descritos conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria e identificados mediante plano catastral que determine su relación respecto de las servidumbres de protección y tránsito. La inscripción a favor de los causahabientes del titular registral requiere que acrediten ante el Registrador su respectivo título de adquisición, y, en su caso, que con carácter previo se reanude el tracto sucesivo interrumpido, bien mediante la inscripción de los títulos intermedios, bien mediante el correspondiente expediente de dominio.

En caso de que el dominio de los titulares registrales a que se refiere el párrafo primero de esta disposición estuviese afecto a cargas o derechos inscritos en el momento de la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, la reinscripción de estos últimos, en su caso, requerirá el acuerdo de los respectivos titulares actuales del dominio y de tales cargas o derechos o, en su defecto, la oportuna resolución judicial.

5. El resto de los terrenos que no se encontrasen en el supuesto previsto en el apartado cuarto de esta disposición y hubieran quedado fuera del deslinde previsto en el mismo, mantendrán la consideración de bienes de titularidad de la Administración General del Estado y se entenderán afectados al uso propio del dominio público marítimo-terrestre conforme al artículo 17 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, sin perjuicio de que posteriormente pueda procederse a su desafectación, de acuerdo con el artículo 18 de la misma ley y el 38 de este reglamento.

Disposición adicional séptima. *Desarrollo de las disposiciones adicionales quinta y sexta de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.*

Lo dispuesto en las disposiciones adicionales quinta y sexta de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, dará lugar a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los terrenos que deberán ser reintegrados a nombre de las personas que figuren como titulares en la última inscripción de dominio anterior a su afectación al dominio público, o bien a la inscripción a favor de sus causahabientes siendo título inscribible la certificación de la resolución firme que acuerde el reintegro de dichos bienes, que deberán ser descritos conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria e identificados mediante plano catastral que determine su relación respecto de las servidumbres de protección y tránsito. La inscripción a favor de los causahabientes del titular registral requiere que acrediten ante el registrador su respectivo título de adquisición, y, en su caso, que con carácter previo se reanude el tracto sucesivo interrumpido, bien mediante la inscripción de los títulos intermedios, bien mediante la inscripción de los títulos intermedios, bien mediante el correspondiente expediente de dominio.

En caso de que el dominio de los titulares registrales a que se refiere el párrafo primero de esta disposición estuviese afecto a cargas o derechos inscritos en el momento de la entrada en vigor de la Ley 22/1988 de 28 de julio, la reinscripción de estos últimos, en su caso, requerirá el acuerdo de los respectivos titulares actuales del dominio y de tales cargas o derechos o, en su defecto, la oportuna resolución judicial.

El resto de los terrenos que no se encontrasen en el supuesto previsto en el apartado primero de las disposiciones quinta y sexta de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, y hubieran quedado fuera del deslinde previsto en el mismo, mantendrán la consideración de bienes de titularidad de la Administración General del Estado y se entenderán afectados al uso propio del dominio público marítimo-terrestre conforme al artículo 17 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, sin perjuicio de que posteriormente pueda procederse a su desafectación de acuerdo con el artículo 18 de la misma ley y 38 de este reglamento.

Disposición adicional octava. *Régimen de las concesiones o autorizaciones otorgadas por las comunidades autónomas en los puertos e instalaciones portuarias estatales que les fueron transferidos.*

Las concesiones o autorizaciones que las comunidades autónomas otorguen en los puertos e instalaciones portuarias estatales que les fueron transferidos y figuran expresamente relacionados en los correspondientes reales decretos de traspasos en materia de puertos, no devengarán el canon de ocupación a favor de la Administración General del Estado a que se refiere el artículo 106.4 de este reglamento.

Disposición adicional novena. *Concepto de interesado de acuerdo con la Ley 27/2006 de 18 de julio.*

Tendrán la consideración de interesados, cuando se personen en alguno de los procedimientos que afectan al medio ambiente, regulados en este reglamento, las organizaciones legitimadas al amparo del artículo 2.2 de la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

Disposición adicional décima. *Competencia de los Delegados del Gobierno en las Ciudades de Ceuta y Melilla.*

Las referencias efectuadas en el Reglamento a los servicios periféricos de Costas se entenderán hechas a los Delegados del Gobierno en las Ciudades de Ceuta y Melilla, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.3 del Real Decreto 1330/1997, de 1 de agosto, de integración de servicios periféricos y de estructura de las Delegaciones del Gobierno.

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

(Anulada)

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

(Anulada)

Disposición transitoria primera. *Desarrollo del apartado 1 de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio.*

1. En virtud de lo dispuesto en el artículo 132.2 de la Constitución, los titulares de espacios de la zona marítimo-terrestre, playa y mar territorial que hubieran sido declarados de propiedad particular por sentencia judicial firme anterior a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, a cuyo efecto deberán solicitar la correspondiente concesión en el plazo de un año a contar desde la mencionada fecha. La concesión se otorgara por treinta años, prorrogables por otros treinta, respetando los usos y aprovechamientos existentes, sin obligación de abonar canon, y se inscribirá en el registro a

que se refieren los artículos 37.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 80.1 de este reglamento (disposición transitoria primera. 1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Transcurrido el plazo previsto en el apartado anterior sin que se haya solicitado la concesión, la misma se otorgará de oficio por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, salvo renuncia expresa del interesado. El plazo de la concesión computará desde el 29 de julio de 1989.

3. La concesión se otorgará con arreglo a lo previsto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, aunque limitada a los usos y aprovechamientos existentes a la entrada en vigor de la misma, quedando el resto de la superficie de antigua propiedad privada sujeto al régimen general de utilización del dominio público marítimo-terrestre. La prórroga por un nuevo plazo de treinta años deberá ser solicitada por el interesado, dentro de los seis meses anteriores al vencimiento, y se otorgará salvo que, a través del procedimiento establecido al efecto, se hubiese declarado la caducidad de la concesión.

4. El anterior propietario tendrá derecho preferente, durante un periodo de sesenta años, para la obtención de las concesiones para nuevos usos o aprovechamientos que puedan otorgarse sobre la totalidad de la superficie de antigua propiedad privada. Dichas concesiones se ajustarán íntegramente a lo previsto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, y en este reglamento, incluyendo la limitación de plazo y la obligación de abonar canon.

Disposición transitoria segunda. *Desarrollo del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio.*

1. Los titulares de los terrenos de la zona marítimo-terrestre o playa que no hayan podido ser ocupados por la Administración al practicar un deslinde anterior a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, por estar inscritos en el Registro de la Propiedad y amparados por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre por treinta años, respetando los usos y aprovechamientos existentes, a cuyo efecto deberán solicitar la correspondiente concesión.

No obstante lo anterior, si los terrenos se destinaran a instalaciones e industrias incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 16/2002, de 1 de julio, la concesión se otorgará previo informe del órgano ambiental de la comunidad autónoma en la que radique la ocupación. El informe determinará los efectos que la ocupación tiene para el medio ambiente e incluirá, en los casos que proceda, las condiciones que deba contemplar la concesión para garantizar una adecuada protección del medio ambiente. Este informe tendrá carácter determinante. Si la Administración General del Estado se aparta de su contenido deberá motivar las razones de interés general por las que lo hace en la resolución por la que se otorgue o deniegue la concesión.

Lo dispuesto en el apartado anterior ha de entenderse exclusivamente referido al procedimiento de concesión de ocupación de dominio público marítimo-terrestre y sin perjuicio de la exigibilidad de contar con la autorización ambiental integrada de competencia autonómica o del cumplimiento de las restantes autorizaciones o exigencias ambientales que sean de aplicación.

Si el informe del órgano ambiental autonómico no fuera emitido en el plazo de tres meses se procederá de acuerdo con lo previsto en el artículo 83.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. La solicitud del informe producirá la suspensión del plazo para resolver y notificar la resolución, de acuerdo con lo previsto en la letra c) del artículo 42.5 de la citada ley.

Todo ello se entiende sin perjuicio de las acciones civiles que aquéllos puedan ejercitar en defensa de sus derechos.

2. Si la inscripción registral del último titular de los terrenos no puede practicarse por afectación de la finca al dominio público marítimo-terrestre, y así se acredita por certificación del Registro de la Propiedad, no será obstáculo para la tramitación de la concesión siempre que los titulares de los terrenos justifiquen la posesión de los mismos mediante escritura pública que acredite la condición de heredero, legatario o cualquier otra transmisión de derecho.

3. En el caso de que la concesión, sujeta al régimen general establecido para la utilización del dominio público, no hubiera sido solicitada en el plazo de un año a partir de la

entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, se otorgará de oficio por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, salvo renuncia expresa del interesado. El plazo de la concesión otorgada computará desde el 29 de julio de 1989 y amparará exclusivamente los usos y aprovechamientos existentes a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

4. Las situaciones que, en su caso, resulten incompatibles con la Ley 22/1988, de 28 de julio, se acomodarán a lo establecido en la disposición transitoria cuarta de la misma y decimocuarta de este reglamento.

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

1. En los tramos de costa en que el dominio público marítimo-terrestre no esté deslindado o lo esté parcialmente a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, se procederá a la práctica del correspondiente deslinde, cuya aprobación surtirá los efectos previstos en el artículo 13 de dicha ley para todos los terrenos que resulten incluidos en el dominio público, aunque hayan sido ocupados por obras, si bien los titulares registrales de los terrenos amparados por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que resulten comprendidos en el deslinde practicado, pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre en los términos previstos en el apartado segundo de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y disposición transitoria segunda de este reglamento (disposición transitoria primera. 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Los titulares a que se refiere este apartado también tendrán un derecho preferente, durante un periodo de diez años, para la obtención de las concesiones para nuevos usos o aprovechamientos que puedan otorgarse sobre la totalidad de la superficie a que se refiera la inscripción amparada en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Dichas concesiones se ajustarán íntegramente a lo previsto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, y en este reglamento, incluyendo la limitación de plazo y la obligación de abonar canon.

2. Se considerará parcial el deslinde cuando no se hubieran incluido en él todos los bienes calificados como dominio público según la Ley 28/1969, de 26 de abril, sobre Costas.

3. Los anteriores titulares registrales de aquellos terrenos que, de haberse practicado un deslinde por la Administración conforme a la Ley 28/1969, de 26 de abril, hubieran quedado excluidos del dominio público marítimo-terrestre, pasarán a tener un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, respetando los usos y aprovechamientos existentes en el momento de la aprobación del deslinde, en los términos previstos en el apartado cuarto de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

4. Aquellos titulares de terrenos que, tras emprender acciones legales, vean reconocida, mediante sentencia judicial firme, su titularidad con anterioridad a la aprobación del deslinde que los incluye en dominio público marítimo-terrestre, obtendrán los derechos establecidos en el apartado cuarto de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, en lo referente al plazo de la concesión, la exención del abono de canon y el derecho preferente. En idéntica situación se hallarán los titulares de terrenos que, teniendo inscripción registral anterior a la entrada en vigor de la Ley de Puertos de 1880, acrediten la existencia del tracto registral ininterrumpido desde entonces.

5. La solicitud de concesión deberá realizarse dentro del plazo de un año a partir de la fecha de aprobación del correspondiente deslinde. En este caso, el plazo de la concesión otorgada computará a partir de la fecha de su otorgamiento. En caso contrario, el cómputo de este plazo se iniciará a partir de la fecha de aprobación del deslinde.

6. Las obras e instalaciones ilegales quedarán sujetas a lo establecido en la disposición transitoria cuarta. 1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y decimotercera de este reglamento. Se considerarán, en todo caso, ilegales las construidas con infracción de lo previsto en la disposición transitoria segunda del Reglamento de Costas, aprobado por Real Decreto 1088/1980, de 23 de mayo.

7. Las obras e instalaciones legalmente construidas o que puedan construirse en el dominio público y en la zona de servidumbre de protección, que resulten contrarias a lo previsto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, quedarán sujetas al régimen que en cada caso

corresponde conforme a lo previsto en la disposición transitoria cuarta. 2 de la citada ley y decimocuarta de este reglamento.

Disposición transitoria cuarta. *Desarrollo del apartado 4 de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio.*

1. En los tramos de costa en que esté completado el deslinde del dominio público marítimo-terrestre a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, pero haya de practicarse uno nuevo para adecuarlo a las características establecidas en aquella para los distintos bienes, los terrenos que resulten comprendidos entre la antigua y la nueva delimitación quedaran sujetos al régimen establecido en la disposición transitoria primera de este reglamento, computándose el plazo de un año para la solicitud de la concesión a que el mismo se refiere, a partir de la fecha de aprobación del correspondiente deslinde (disposición transitoria primera. 4 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Transcurrido dicho plazo sin que se solicite la concesión ésta se otorgará de oficio, previa oferta de condiciones por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, salvo que medie renuncia expresa del interesado, computando el plazo de la concesión otorgada a partir de la fecha de aprobación del deslinde. Si la solicitud de concesión se hubiera realizado dentro del plazo de un año a partir de la fecha de aprobación del deslinde, el plazo de la concesión computará a partir de la fecha de su otorgamiento.

3. La concesión se otorgará respetando los usos y aprovechamientos existentes en el momento de la aprobación del deslinde, quedando el resto de la superficie de antigua propiedad privada sujeto al régimen general de utilización del dominio público marítimo-terrestre. La prórroga por un nuevo plazo de treinta años deberá ser solicitada por el interesado, dentro de los seis meses anteriores al vencimiento, y se otorgará salvo que, a través del procedimiento establecido al efecto, se hubiese declarado la caducidad de la concesión

4. El anterior propietario tendrá derecho preferente, durante un periodo de sesenta años, para la obtención de las concesiones para nuevos usos o aprovechamientos que puedan otorgarse sobre la totalidad de la superficie de antigua propiedad privada, en los términos establecidos en el apartado 4 de la disposición transitoria primera de este reglamento.

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.*

(Anulada)

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que modificaba esta disposición, por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

Redacción anterior:

"Disposición transitoria quinta. Desarrollo del apartado 5 de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

1. No obstante lo dispuesto en las disposiciones anteriores, si los terrenos a que se refieren hubieran sido inundados artificial y controladamente como consecuencia de obras o instalaciones realizadas al efecto y estuvieran destinados a actividades de cultivo marino o a salinas marítimas, se excluirán del dominio público marítimo-terrestre, aun cuando sean naturalmente inundables en la actualidad como consecuencia de las obras realizadas.

A estos terrenos les será de aplicación el régimen dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, para la zona de servidumbre de protección.

2. Los interesados deberán acreditar que:

a) Los terrenos inundados eran de propiedad privada antes del 29 de julio de 1988, mediante la correspondiente inscripción registral.

b) La existencia de las actividades a que se refiere el apartado anterior antes del 29 de julio de 1988, mediante el título o certificación del órgano competente que pruebe la legalidad de tal circunstancia.

3. Esta exclusión no se aplicará cuando las obras e instalaciones realizadas para inundar los terrenos se hubieran hecho con infracción de la normativa vigente en aquel momento y así constara a la Administración General del Estado.

4. La exclusión de estos terrenos del dominio público marítimo-terrestre tendrá efectos desde la revisión de los deslindes correspondientes, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional quinta de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.

5. En caso de que no proceda la exclusión de los bienes del dominio público marítimo-terrestre, los titulares de las concesiones vigentes podrán solicitar la prórroga de éstas, de acuerdo con el artículo 2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo."

Disposición transitoria sexta. *Desarrollo del apartado 1 de la disposición transitoria segunda de la Ley 22/1988, de 28 de julio.*

1. Los terrenos sobrantes y desafectados del dominio público marítimo, conforme a lo previsto en el artículo 5.2 de la Ley de Costas de 26 de abril de 1969, que no hayan sido enajenados o recuperados por sus antiguos propietarios a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y los del Patrimonio del Estado en que concurran las circunstancias previstas en los artículos 17 de la misma y 37 de este reglamento, serán afectados al dominio público marítimo-terrestre, de acuerdo con lo establecido en los citados artículos, una vez que se proceda a la actualización del deslinde, no pudiendo, mientras tanto, ser enajenados ni afectados a otras finalidades de uso o servicio público (disposición transitoria segunda. 1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. La aprobación del expediente de afectación llevará implícita la actualización del deslinde, sin necesidad de tramitar un nuevo expediente.

Disposición transitoria séptima. *Desarrollo de los apartados 2 y 3 de la disposición transitoria segunda de la Ley 22/1988, de 28 de julio.*

1. Los terrenos ganados o a ganar en propiedad al mar y los desecados en su ribera, en virtud de cláusula concesional establecida con anterioridad a la promulgación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, serán mantenidos en tal situación jurídica, si bien sus playas y zona marítimo-terrestre continuarán siendo de dominio público, en todo caso. Los terrenos ganados al mar y los desecados en su ribera sin título administrativo suficiente continuarán siendo de dominio público.

2. Los islotes de propiedad particular con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, conservarán esta condición, si bien sus playas y zona marítimo-terrestre seguirán siendo de dominio público en todo caso (disposición transitoria segunda. 2 y 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

3. Lo establecido en el apartado 1 de esta disposición se entiende referido exclusivamente a concesiones en las que las cláusulas concesionales recogen expresamente la previsión de entrega en propiedad de los terrenos afectados. En el caso de las concesiones a perpetuidad será de aplicación lo dispuesto en la disposición transitoria decimosexta 1 de este reglamento.

Disposición transitoria octava. *Desarrollo del apartado 1 de la disposición transitoria tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio.*

1. Las disposiciones contenidas en el título II sobre las zonas de servidumbre de protección y de influencia serán aplicables a los terrenos que a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, estuviesen clasificados como suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable. Las posteriores revisiones de la ordenación que prevean la futura urbanización de dichos terrenos y su consiguiente cambio de clasificación deberán respetar íntegramente las citadas disposiciones (disposición transitoria tercera. 1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Las servidumbres de tránsito y acceso al mar y las demás limitaciones de la propiedad establecidas en el capítulo III del título II serán aplicables, en todo caso, cualquiera que sea la clasificación del suelo.

3. En los municipios que carezcan de instrumentos de ordenación se aplicaran íntegramente las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y de este reglamento sobre las zonas de servidumbre de protección y de influencia, salvo que se acredite que en la fecha de entrada en vigor de la citada ley los terrenos reunían los requisitos exigidos por la legislación urbanística para su clasificación como suelo urbano.

Disposición transitoria novena. *Desarrollo del apartado 2 de la disposición transitoria tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio.*

1. En los terrenos que, a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, estuvieran clasificados como suelo urbanizable programado o apto para la urbanización, se mantendrá el aprovechamiento urbanístico que tengan atribuido, aplicándose las siguientes reglas:

a) Si no cuentan con plan parcial aprobado definitivamente, dicho plan deberá respetar íntegramente y en los términos de la disposición transitoria anterior las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, siempre que no se de lugar a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística.

b) Si cuentan con plan parcial aprobado definitivamente, se ejecutaran las determinaciones del plan respectivo, con sujeción a lo previsto en la disposición transitoria décima, apartado 1, de este reglamento, para el suelo urbano. No obstante, los planes parciales aprobados definitivamente con posterioridad al 1 de enero de 1988 y antes de la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, que resulten contrarios a lo previsto en ella, deberán ser revisados para adaptarlos a sus disposiciones, siempre que no se dé lugar a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística. La misma regla se aplicará a los planes parciales cuya ejecución no se hubiera llevado a efecto en el plazo previsto por causas no imputables a la Administración, cualquiera que sea la fecha de su aprobación definitiva (disposición transitoria tercera. 2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. A efectos de lo establecido en el apartado anterior, sólo se tendrán en consideración las disminuciones o reducciones del aprovechamiento urbanístico que, resultando exigibles por la estricta aplicación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, supondrían una modificación del planeamiento vigente indemnizable, con arreglo a la legislación urbanística. En consecuencia, no serán obstáculo para la aplicación de la citada Ley las indemnizaciones que, en su caso, sean exigibles por los gastos realizados en la redacción de planes o proyectos, expedición de licencias u otros derivados del cumplimiento de obligaciones impuestas por la normativa vigente.

3. A los mismos efectos, la aplicación de las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, podrá hacerse de forma gradual, de tal modo que, atendidas las circunstancias del caso, la anchura de la zona de protección, aunque inferior a cien metros, sea la máxima posible, dentro del respeto al aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento.

4. La revisión de los planes parciales, cuya ejecución no se lleve a efecto por causas no imputables a la Administración, se referirá tanto a los aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, como a los que lo sean posteriormente.

5. La revisión del planeamiento, en lo que afecta al cumplimiento de la presente disposición, se ajustara a las siguientes reglas:

a) La Administración urbanística competente, de oficio o a instancia del Servicio Periférico de Costas o del promotor del plan, determinará, motivadamente y teniendo en cuenta, en todo caso, los criterios del apartado 3, si la revisión es o no posible sin dar lugar a indemnización.

b) En caso de que se determine la imposibilidad, la resolución correspondiente pondrá fin al procedimiento. En otro caso, se continuara la tramitación con arreglo a la legislación urbanística.

6. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de que por las Administraciones urbanísticas puedan acordar la revisión o modificación del planeamiento en ejercicio de sus competencias respectivas, aunque se diera lugar a indemnización.

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

(Anulada)

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que modificaba esta disposición, por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

Redacción anterior:

"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 llevara 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. Las normas urbanísticas podrán autorizar el cambio de uso de edificios existentes a la entrada en vigor Ley 22/1988, de 28 de julio, aun cuando no cumplan las condiciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre.

3. 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:

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

2.ª 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.

3.ª 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."

Disposición transitoria undécima. *Adecuación de las normas de protección de la ordenación del territorio y urbanísticas.*

Sin perjuicio de los dispuesto en las disposiciones anteriores, la ordenación territorial y urbanística del litoral existente a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, deberá adecuarse a las normas que se aprueben conforme a lo previsto en los artículos 22 de la citada ley y 42 y 43 de este reglamento.

Disposición transitoria duodécima. *Desarrollo de los apartados 5 y 6 de la disposición transitoria tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio.*

1. Las servidumbres de paso al mar actualmente existentes se mantendrán en los términos en que fueron impuestas.

2. Los accesos públicos al mar actualmente existentes y los construidos en virtud de planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, permanecerán destinados al uso público, abriéndose al mismo cuando no lo estuvieren (disposición transitoria tercera. 5 y 6 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

3. En los tramos de costa en que no estuviesen abiertos al público accesos suficientes para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 28.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 53.2 de este reglamento sobre distancias máximas entre aquellos, los Servicios Periféricos de Costas procederán al señalamiento de los que hayan de servir a dicha finalidad. Cuando se trate de viales que aun no hayan sido recibidos por los Ayuntamientos, el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente podrá asumir la carga de la conservación de aquéllos hasta que se produzca dicha recepción. Cuando no existan viales suficientes para hacer efectivo el acceso en los términos expuestos, se actuará conforme a lo previsto en los artículos 28.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 54.1 de este reglamento.

Disposición transitoria decimotercera. *Desarrollo del apartado 1 de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio.*

1. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas entonces vigente, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público (disposición transitoria cuarta. 1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. El procedimiento para la legalización será el que corresponda según la clase de autorización o concesión de que se trate, respetando los usos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio. La autoridad competente para resolver en cada caso deberá apreciar, motivadamente, las razones que concurren para adoptar una u otra resolución. Para la legalización, que podrá ser total o parcial, las razones de interés público deberán ser apreciadas por acuerdo entre las tres Administraciones (estatal, autonómica y local), a cuyo efecto el órgano competente para dictar la resolución recabará el informe de las otras Administraciones, que se entenderá desfavorable a la legalización si no se emite en el plazo de un mes.

Podrán apreciarse las razones de interés público cuando la legalización sea compatible con la protección del dominio público marítimo-terrestre. Las obras e instalaciones de que se trate no podrán ubicarse en un tramo declarado en situación de regresión grave y deberá acreditarse que la demolición de las obras e instalaciones no produciría un beneficio significativo al uso del dominio público marítimo-terrestre.

3. Cuando se trate de obras o instalaciones construidas sin licencia municipal en la franja comprendida entre los 20 y 100 metros de la zona de protección, el procedimiento de

legalización se tramitará por la Corporación o autoridad correspondiente, conforme a lo establecido en la legislación urbanística, y se iniciará de oficio o a instancia del órgano competente de la comunidad autónoma o del Servicio Periférico de Costas.

Disposición transitoria decimocuarta. *Desarrollo del apartado 2 de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio.*

1. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en la disposición transitoria anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración General del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, para los usos recogidos en el artículo 25.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, se aplicarán las siguientes reglas:

a) **(Anulado)**

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que modificaba el apartado 1.a), por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

_____

Redacción anterior:
"a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión, salvo que se otorgue la prórroga prevista en el artículo segundo de la Ley 2/2013, de 29 de mayo. 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."

b) Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, los titulares de las construcciones e instalaciones podrán realizar las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. Tales obras no podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente, sin que con carácter previo, la Administración General del Estado emita un informe favorable en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada. Este informe deberá emitirse en el plazo de dos meses desde su solicitud. Si en dicho plazo no se emitiera se entenderá que tiene carácter favorable. No será necesaria la emisión de este informe cuando se trate de obras de pequeña reparación que únicamente suponga cambio de elementos accesorios y las que exija la higiene, ornato y conservación, siempre que no supongan modificación del uso al que se encuentran destinados ni incremento relevante del valor de la edificación.

c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, podrán realizarse, obras de reparación y mejora, consolidación y modernización, siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

2. A los efectos previstos en el apartado segundo de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, se entenderá por:

a) Obras de reparación: Intervenciones que, siendo su finalidad la conservación y el mantenimiento del inmueble o construcción, conllevan la sustitución o transformación de materiales, elementos o partes de los mismos, sin alterar su estructura y volumetría ni incidir en la estabilidad.

b) Obras de modernización y mejora: Todas las que, sin modificar elementos estructurales, puedan realizarse dentro y fuera de una construcción, instalación o edificación y que incrementen la calidad y accesibilidad de la misma.

c) Obras de consolidación: Obras de carácter estructural, que tengan por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio por otros iguales o de características similares que permitan mantener la estabilidad del inmueble siempre que el edificio no se encuentre en estado de ruina de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

d) Volumen: Espacio delimitado por los paramentos exteriores de una construcción, edificación o instalación, independientemente de que estén construidas por encima o por debajo de la rasante, y de que su interior pueda estar vinculado a un uso determinado o sea un espacio no utilizable.

A estos efectos, no computará como aumento de volumen:

1.º) Los cierres de los paramentos frontales de terrazas y balcones que no se realicen con elementos opacos o de fábrica.

2.º) La instalación de toldos sobre el terreno, las terrazas o en fachadas, cuando se realice mediante estructuras ligeras desmontables y sin cerramientos laterales.

3.º) Cuando quede suficientemente acreditada su necesidad, y con la menor incidencia posible:

La ejecución de obras e instalaciones tendentes a la adecuación a la normativa de accesibilidad, incluyendo la instalación de nuevos ascensores y sus casetas de operaciones en las azoteas de los edificios.

Las obras e instalaciones que garanticen el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa sismorresistente y de protección de incendios.

Las actuaciones necesarias para el cumplimiento de los requisitos básicos relacionados en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

e) Altura: Dimensión vertical medida desde la rasante de cada punto del perímetro de la proyección horizontal de las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes hasta su punto más alto, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

f) Superficie: Proyección horizontal de todos y cada uno de los planos que constituyen las diferentes plantas de las construcciones, edificaciones o instalaciones existentes sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados, buhardillas, altillos, porches, trasteros, garajes y demás construcciones, edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas, ya sea mediante forjados fijos o desmontables e independientemente de que estén construidos por encima o por debajo de la rasante.

g) Demolición: Derribo o desaparición total o parcial de una construcción existente por cualquier causa. No tendrá la consideración de demolición parcial el derribo de los elementos estrictamente necesarios para realizar las actuaciones de reparación, mejora, consolidación y modernización, siempre que se realicen simultáneamente en el mismo proyecto de obra.

En todo caso, de llegar a producirse una disminución del volumen de las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes reguladas en el apartado 2 de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, su restablecimiento computará como nueva construcción, por lo que se deberá estar a lo establecido en las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y de este reglamento.

3. La prohibición de aumento de volumen, altura y superficie de las construcciones existentes, contenida en el apartado segundo de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, es de aplicación a la totalidad de la unidad edificatoria, independientemente de la parte de la construcción sobre la que se pretenda actuar. La actuación sobre una parte no implicará el reconocimiento de la legalidad del resto de la unidad parcelaria.

Se entenderá por unidad edificatoria el conjunto de elementos arquitectónicos, estructural y funcionalmente relacionados, que forman un cuerpo constructivo independiente.

Se entenderá por unidad parcelaria la finca o superficie de terreno que constituye una unidad física e inscrita como tal en Registro público.

4. Lo establecido en la letra a) del apartado segundo de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, será también aplicable a las concesiones que se otorguen en cumplimiento de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y a las otorgadas con anterioridad a la misma, según los procedimientos establecidos en esta disposición.

Las obras de mejora, consolidación o modernización podrán suponer la necesidad de revisar el clausulado concesional, incluido el canon. Al objeto de que el concesionario conozca, con anterioridad a la ejecución de las obras, dicha circunstancia, podrá solicitar ante el Servicio Periférico de Costas informe sobre el alcance de la revisión o modificación del título concesional, incorporando a su petición el proyecto sobre la obra a realizar.

5. A los efectos previstos en la letra b) del apartado segundo de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, se considerará que la servidumbre de tránsito queda garantizada si se encuentra total y permanentemente desocupada en al menos tres metros de anchura desde la ribera del mar, con un gálibo libre en altura de, al menos, 3 metros, de tal forma que, además del paso público peatonal, quede también garantizado el de los vehículos de vigilancia y salvamento. Ante imposibilidad justificada de lo anterior, podrá admitirse una localización alternativa de la servidumbre, con la misma anchura mínima libre anterior, lo más cercana posible a la ribera del mar, preferentemente dentro de la servidumbre de protección o del dominio público marítimo-terrestre degradado, pero en ningún caso dentro de la ribera del mar. No se admitirán como alternativa ocupaciones del dominio público marítimo-terrestre que carezcan de título habilitante.

6. El Servicio Periférico de Costas podrá solicitar del Registrador de la Propiedad que haga constar mediante nota marginal la situación jurídica de los inmuebles afectados conforme a las previsiones establecidas en la disposición transitoria cuarta de la Ley, remitiendo a tal fin certificación de la resolución firme que determine el régimen jurídico aplicable a la finca afectada, que deberá estar identificada y su titular haber sido notificado en el expediente.

Disposición transitoria decimoquinta. *Desarrollo del apartado 3 de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio.*

1. Las obras a las que se refiere el apartado segundo de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, cuando les sea aplicable, deberán:

a) Suponer una mejora en la eficiencia energética. A tal efecto, 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, o lo que cualquier otra norma pueda establecer en el futuro para la certificación de edificios existentes.

b) Emplear 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.

No podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente sin que los titulares de las concesiones acrediten haber presentado ante la Administración General del Estado y los de las construcciones e instalaciones, ante los órganos competentes de las comunidades autónomas, una declaración responsable en la que, de manera expresa y clara, manifiesten que tales obras no supondrán un aumento del volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y que cumplen con los requisitos establecidos anteriormente sobre eficiencia energética y ahorro de agua, cuando les sean de aplicación. La declaración responsable se ajustará a lo dispuesto en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (disposición transitoria cuarta, 3, de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Para las obras a realizar en el ámbito de lo previsto en la disposición transitoria cuarta de la Ley, que se ubiquen en dominio público marítimo-terrestre o en la zona de servidumbre de tránsito y no incidan en el resto de la de protección, la declaración responsable deberá presentarse ante el Servicio Periférico de Costas.

3. A la declaración responsable deberá adjuntarse la documentación acreditativa de la personalidad del peticionario y la declaración expresa de que las obras a realizar cumplen lo establecido en los apartados 2 y 3 de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y concordantes de este reglamento.

En el caso de que la declaración responsable deba presentarse ante la Administración General del Estado, si no se ajusta a los requisitos establecidos en esta disposición o resulta inexacta de acuerdo con los datos disponibles, el Servicio Periférico de Costas requerirá al interesado para que en el plazo de diez días la subsane. Transcurrido dicho plazo se le tendrá por desistido de su petición de acuerdo con lo previsto en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

4. La declaración responsable tendrá validez para la ejecución de las obras indicadas durante el plazo de un año.

5. En el caso de que la declaración responsable deba presentarse ante la Administración General del Estado, podrá ajustarse al modelo normalizado que estará disponible en la página web del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, así como en las sedes de los correspondientes Servicios Periféricos de Costas.

6. En aplicación del artículo 116 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, la Administración que reciba la declaración responsable deberá remitir al resto de las Administraciones una copia de la misma, junto con la documentación que se presente e incorpore, en el plazo de diez días desde su recepción.

7. Lo dispuesto en esta disposición transitoria y en la anterior ha de entenderse sin perjuicio de las exigencias establecidas por la normativa autonómica y, en particular, de las normas adicionales de protección del medio ambiente que resulten de aplicación.

Disposición transitoria decimosexta. *Régimen de la revisión de concesiones otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.*

1. **(Anulado)**

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que modificaba el apartado 1, por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

_____

Redacción anterior:

"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."

2. En los demás casos, la revisión de las cláusulas concesionales requerirá la tramitación de un expediente con audiencia al interesado y oferta de condiciones revisadas adaptadas a los criterios de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y de este reglamento, formulada por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Si el concesionario no acepta las nuevas condiciones se procederá a la revocación total o parcial de la concesión, tramitándose en pieza separada el correspondiente expediente indemnizatorio.

3. El Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente resolverá sobre el mantenimiento o la revocación de las concesiones otorgadas en precario. En caso de que opte por el mantenimiento deberá otorgar una concesión firme con arreglo a los criterios y al procedimiento establecido en la Ley 22/1988, de 28 de julio, y en el presente reglamento.

4. Las concesiones otorgadas para la construcción de accesos artificiales a islas o islotes de propiedad particular por medio de obras de rellenos o de fábrica, se revisarán de oficio por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente para que dichos accesos queden abiertos al uso público gratuito en las mismas condiciones de utilización que se haya establecido para acceder a las propiedades privadas, de forma que se garantice el acceso al

dominio público marítimo-terrestre insular y a los espacios sometidos a la servidumbre de tránsito. Esta modificación de sus condiciones no dará lugar a indemnización.

5. Los titulares de creación, regeneración o acondicionamiento de playas podrán solicitar la revisión de sus cláusulas para incluir en ellas la previsión contenida en los artículos 54 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 114 de este reglamento.

Disposición transitoria decimoséptima. *Desarrollo del apartado 1 de la disposición transitoria sexta de la Ley 22/1988, de 28 de julio.*

En ningún caso podrá otorgarse prórroga del plazo de concesión existente a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, en condiciones que se opongan a lo establecido en la misma o en las disposiciones que la desarrollen (disposición transitoria sexta, 1, de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Disposición transitoria decimoctava. *Desarrollo del apartado 2 de la disposición transitoria sexta de la Ley 22/1988, de 28 de julio.*

Extinguidas las concesiones otorgadas con anterioridad a la Ley 22/1988, de 28 de julio, y que no resulten contrarias a lo dispuesto en ella, la Administración competente resolverá sobre el mantenimiento o levantamiento de las instalaciones. En caso de que se opte por el mantenimiento será de aplicación lo previsto en los artículos 72.3 de la citada ley y 150.1 de este reglamento (disposición transitoria sexta, 2, de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Disposición transitoria decimonovena. *Desarrollo del apartado 1 de la disposición transitoria séptima de la Ley 22/1988, de 28 de julio.*

1. En los supuestos de obras, instalaciones o actividades en zona de servidumbre de protección en tramos de costa no deslindados conforme a lo previsto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, la comunidad autónoma correspondiente exigirá la autorización a que se refiere el artículo 49 de este reglamento, a cuyo efecto solicitará, previamente, del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente que facilite, en el plazo de un mes, la definición provisional de la línea probable de deslinde y la extensión de la zona de servidumbre. No obstante, en caso de discrepancia, el otorgamiento de la autorización quedará condicionado a la aprobación previa o simultánea del deslinde, que se tramitará con carácter preferente.

2. Lo dispuesto en el párrafo anterior también será de aplicación a los supuestos de obras e instalaciones en zona de servidumbre de protección sujetos a la obligación de presentación de declaración responsable.

Disposición transitoria vigésima. *Desarrollo del apartado 2 de la disposición transitoria séptima de la Ley 22/1988, de 28 de julio.*

1. En los casos en que se pretenda la ocupación de terrenos de dominio público todavía no deslindados conforme a lo previsto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, el peticionario deberá solicitar el deslinde, a su costa, simultáneamente con la solicitud de concesión o autorización, pudiendo tramitarse al mismo tiempo ambos expedientes de deslinde y concesión. En caso de solicitud de concesión, su otorgamiento no podrá ser previo a la aprobación del deslinde.

Igualmente, las obras a realizar por las Administraciones públicas no podrán ejecutarse sin que exista deslinde aprobado (disposición transitoria séptima, 2, de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Se entenderá que un tramo de costa no está deslindado conforme a lo previsto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, cuando no exista deslinde o no incluya todos los bienes que pertenecen al dominio público marítimo-terrestre en virtud de aquélla.

3. **(Anulado)**

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que modificaba el apartado 1, por Sentencia del TS de 31 de enero de 2024. Ref. BOE-A-2024-7908

Redacción anterior:

"3. Los informes del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente 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."

Disposición transitoria vigesimoprimera. *Desarrollo del apartado 3 de la disposición transitoria séptima de la Ley 22/1988, de 28 de julio.*

1. Los artículos 44.5 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 95 de este reglamento no serán de aplicación a las zonas clasificadas como urbanas a la promulgación de dicha ley, en casos debidamente justificados.

2. Lo establecido en el apartado anterior se referirá a los paseos marítimos ya construidos y en servicio y a los que estuviesen en construcción de conformidad con el planeamiento urbanístico. En los demás casos, la justificación de la excepción deberá hacerse en el instrumento de planeamiento correspondiente o en su modificación o revisión.

Disposición transitoria vigesimosegunda. *Desarrollo de la disposición transitoria primera 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.*

1. En el plazo de dos años desde la entrada en vigor 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 podrá instar que el régimen previsto en la disposición transitoria tercera, apartado 3, de la Ley 22/1988, de 28 de julio, se aplique igualmente a los núcleos o áreas que, a su entrada en vigor, no estuvieran clasificados como suelo urbano pero que, en ese momento, reunieran alguno de los siguientes requisitos:

a) En municipios con planeamiento, los terrenos que, o bien cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y estuvieran consolidados por la edificación en al menos un tercio de su superficie, o bien, careciendo de alguno de los requisitos citados, estuvieran comprendidos en áreas consolidadas por la edificación como mínimo en dos terceras partes de su superficie, de conformidad con la ordenación de aplicación.

b) En municipios sin planeamiento, los terrenos que, o bien cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y estuvieran consolidados por la edificación en al menos un tercio de su superficie, o bien, careciendo de alguno de los requisitos citados, estuvieran comprendidos en áreas consolidadas por la edificación como mínimo en la mitad de su superficie (disposición transitoria primera. 1 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo).

2. La solicitud a que se refiere el apartado anterior se deberá presentar por la Administración urbanística competente para la delimitación del núcleo o área.

3. Esta disposición se aplicará a los núcleos o áreas delimitados por el planeamiento existente y, en defecto de éste, serán delimitados por la Administración urbanística competente, en ambos casos previo informe favorable del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente que deberá pronunciarse sobre la delimitación y compatibilidad de tales núcleos o áreas con la integridad y defensa del dominio público marítimo-terrestre. Este informe deberá emitirse en el plazo de dieciocho meses desde que haya sido solicitado por la Administración urbanística. En caso de que no se emitiera en este plazo, se entenderá que es favorable (disposición transitoria primera, 2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo).

4. El informe al que se refiere la disposición transitoria primera, 3, de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, deberá emitirse en el plazo de dieciocho meses desde que haya sido solicitado. En caso de que no se emitiera en ese plazo se entenderá que es favorable.

5. Para los núcleos o áreas ya delimitados por el planeamiento urbanístico, que a estos efectos se considerará el aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la ley 2/2013, de 29 de mayo, se deberán aportar los planos del planeamiento aprobado que haya delimitado los correspondientes núcleos, aportando copia compulsada de los planos originales.

Para los municipios que no dispongan de planeamiento, se deberán delimitar los núcleos o áreas mediante documentación técnica suficiente que defina la delimitación exterior del núcleo o área, su antigüedad y las características que justifiquen tal delimitación.

6. Al objeto de acreditar que los terrenos disponían de la consolidación o los servicios exigidos en el apartado primero de esta disposición, se deberá presentar, al menos, la siguiente documentación:

a) Memoria descriptiva y justificativa, que debe contener como mínimo lo siguiente:

1.º) Descripción y justificación de la delimitación del núcleo o área, indicando la fecha y el instrumento de planeamiento urbanístico en que dicho núcleo o área fue delimitado.

2.º) Superficie total del área y clasificación de los terrenos incluidos en la delimitación del núcleo en el planeamiento vigente a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y a la entrada en vigor de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.

3.º) Número de parcelas edificables y construidas, número de parcelas edificadas con destino a vivienda y su tipología y número de viviendas, a fecha 29 de julio de 1988.

4.º) Superficie máxima y mínima de parcela, del núcleo objeto de modificación, según el planeamiento vigente a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

5.º) Justificación del grado de consolidación del núcleo o área a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, según los criterios establecidos en la disposición transitoria primera de la Ley 2/2013, de 29 de mayo. Para obtener el cálculo del grado de consolidación, deberá ponerse en relación la suma de superficies de las parcelas consolidadas por la edificación en el año 1988, con la superficie total del ámbito, tras descontar los viales y zonas verdes existentes en dicha fecha.

6.º) Justificación acreditativa del grado de ejecución de los servicios requeridos en la disposición transitoria primera de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.

b) Documentación gráfica, que deberá constar de:

1.º) Plano de situación y localización del núcleo o área dentro del municipio.

2.º) Planos a escala no inferior a 1/2.000, donde figure:

2.1 Delimitación del núcleo o área, de las parcelas existentes y de las edificadas a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

2.2 Líneas vigentes del deslinde del dominio público marítimo-terrestre, ribera del mar y su servidumbre de protección y línea propuesta de reducción de la anchura de la zona de servidumbre de protección.

2.3 Planos de servicios urbanísticos a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

2.4 Plano de clasificación del suelo en el planeamiento vigente a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y en el planeamiento actual.

2.5 Plano de clasificación y calificación del suelo en el planeamiento actual o en el instrumento urbanístico en que dicho núcleo o área fue delimitado.

3.º) Documentación acreditativa de la existencia de consolidación a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio: Fotografías aéreas de los terrenos a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y/o anteriores.

4.º) Ortofotografía actual del núcleo o área.

7. El transcurso del plazo para resolver el procedimiento se suspenderá por el tiempo que medie entre el requerimiento a la Administración competente de la subsanación de deficiencias y su efectivo cumplimiento por el interesado.

8. No obstante, en los núcleos o áreas a los que se refiere la presente disposición, no se podrán autorizar nuevas construcciones de las prohibidas en el artículo 25 de la Ley 22/1988, de 28 de julio (disposición transitoria primera, 4, de la Ley 2/2013, de 29 de mayo).

Respetando el límite a que se refiere el párrafo anterior, podrán autorizarse obras complementarias e instalaciones accesorias respecto a las edificaciones preexistentes. Estas obras complementarias e instalaciones accesorias podrán ser autorizadas siempre y cuando se encuentren vinculadas directamente a las edificaciones preexistentes y cumplan la normativa urbanística en vigor.

Disposición transitoria vigesimotercera. *Aplicación transitoria de los requisitos para ser concesionarios.*

Lo dispuesto en el artículo 134 de este reglamento se aplicará a las concesiones otorgadas con posterioridad al 31 de mayo de 2013 y a los concesionarios que incurrieran en prohibición de contratar con posterioridad a la entrada en vigor del presente reglamento.

Disposición transitoria vigesimocuarta. *Plazo para la delimitación de los tramos naturales y urbanos de las playas.*

La Administración competente en materia de ordenación del territorio, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de este reglamento, deberá delimitar los tramos de las playas de acuerdo con el artículo 67.

En tanto la Administración competente delimita los tramos de las playas, la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar se pronunciará provisionalmente sobre el carácter natural o urbano del tramo de la playa a efectos de tramitación y otorgamiento de los títulos de ocupación del dominio público marítimo-terrestre.

Para otorgar los títulos de ocupación, la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar considerará tramos urbanos de las playas aquéllos que, no habiendo sido declarados de especial interés ambiental, paisajístico, arqueológico o similar, que los haga merecedores de protección de acuerdo con la legislación territorial, estén integrados en áreas urbanas que reúnan alguna de las siguientes características:

a) Estén clasificadas como urbanos o consolidados por la edificación en al menos un cincuenta por ciento de su longitud.

b) Se encuentren dotadas en condiciones efectivas, al menos, de los siguientes servicios:

1.º Acceso peatonal y rodado, debiendo estar abierto al uso público y en condiciones efectivas, en los términos exigidos por este reglamento.

2.º Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para los usos previstos. Igualmente, deberá disponer de alumbrado en, al menos, un tercio de su longitud.

3.º Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

Disposición transitoria vigesimoquinta. *Adaptación de los títulos concesionales prorrogados a las disposiciones de este reglamento.*

Los títulos concesionales prorrogados al amparo del artículo 2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, habrán de adaptarse a las prescripciones de este reglamento en el primer tercio del plazo previsto en la prórroga del título concesional. Si transcurrido este plazo no se hubiera procedido a la adaptación, la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar acordará la caducidad del título.

Los establecimientos expendedores de comidas y bebidas, podrán mantener las superficies reconocidas en el título por el que se otorgó la concesión.

Disposición transitoria vigesimosexta. *Ocupaciones existentes procedentes de títulos extinguidos o en tramitación.*

(Anulada)

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico.