

NUEVO REGLAMENTO GENERAL DE COSTAS

El 11 de octubre de 2014 se publicó en el BOE el [Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre](#), por el que se aprueba el nuevo Reglamento General de Costas. Su entrada en vigor tuvo lugar el 12 de octubre de 2014, al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

La nueva norma, que deroga el anterior Reglamento del año 1989, desarrolla y aplica 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, con el fin de garantizar la protección ambiental del litoral, la seguridad jurídica de los titulares de derechos en la costa y el desarrollo en condiciones de sostenibilidad de las actividades económicas en la zona.

El Reglamento recoge también las previsiones de la Ley de 2013 respecto a los efectos del Cambio Climático en el litoral y prevé la posibilidad de declarar en regresión ciertos tramos de costa, en los que se restringirán las ocupaciones, concretando los criterios técnicos para determinarlos. Por su parte, para los concesionarios de ocupaciones en la costa se prevé la obligación de adoptar medidas de adaptación a los efectos del cambio climático.

Ampliamos a continuación los aspectos más relevantes de la nueva norma:

Determinación del dominio público marítimo-terrestre

Se introducen **nuevos criterios técnicos para la determinación del dominio público marítimo-terrestre**. En este sentido, y 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.

Constancia registral del dominio público

El Reglamento introduce novedades en la tramitación de los procedimientos de deslinde, estableciéndose que sea **obligatorio** no sólo su **registro** sino también una adecuada coordinación entre Costas, Registro de la Propiedad y Catastros para garantizar la seguridad jurídica de aquellos interesados en conocer qué bienes forman parte del dominio público marítimo terrestre.

La orden de aprobación del deslinde deberá especificar los planos que se aprueban, los cuales han de permitir la georreferencia en la cartografía catastral del límite interior del dominio público marítimo-terrestre, así como el de la ribera del mar si no coincide con aquél. Constarán también las servidumbres. 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.

Régimen aplicable a los terrenos en situación de regresión grave

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.

- En estos terrenos **no podrá otorgarse ningún nuevo título de ocupación** del dominio público marítimo-terrestre, con excepción de determinados servicios públicos y en las zonas en las que no exista riesgo cierto de inundación en los próximos cinco años.

- Las construcciones amparadas por un **derecho de ocupación** existentes en estos terrenos, se mantendrán siempre que el mar no les alcance o exista riesgo cierto de que lo haga.
- La Administración General del Estado podrá imponer **contribuciones especiales** para realizar actuaciones de protección, conservación o restauración en los terrenos declarados en situación de regresión grave.

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.

Prohibición de edificar en la costa

Se prohíben nuevas edificaciones y construcciones en la costa así como la realización de obras que supongan cualquier aumento de volumen, altura o superficie de las edificaciones existentes. También se exige la **eficiencia energética y de ahorro de agua** en las obras que se autoricen en los edificios en la costa. Además, el Reglamento exige un informe ambiental autonómico para autorizar la prórroga de concesiones de actividades potencialmente contaminantes que recoge 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.

Requisitos de ocupación según las playas sean naturales o urbanas

El Reglamento desarrolla esta diferenciación legal y concreta el régimen de ocupación y de uso de ambos tramos, restringiendo las ocupaciones en los tramos naturales de las playas, mientras que en los urbanos se garantiza una adecuada prestación de servicios siempre que sea compatible con su uso común.

- Las **playas urbanas** podrán contar con hasta un **50%** de ocupación por parte de actividades económicas y chiringuitos, que no podrán tener más **300 metros cuadrados** en total al borde del mar.
- En las **playas naturales**, entendiendo por tales las que no están contiguas a suelo urbano, las ocupación no podrá exceder el **10%** y los chiringuitos habrán de tener como máximo **20 metros cuadrados** de cerrado y **50** de terraza; no pudiendo existir entre uno y otro una distancia inferior a **300 metros**.
- En cuanto a los **eventos** en las playas, solo se admiten, los eventos de interés general y repercusión turística si se garantiza una completa conservación medioambiental de la playa, para lo que se exige la prestación de las debidas garantías económicas. Se restringen a los tramos urbanos.

Concesiones

La novedad principal del Reglamento es el plazo máximo por el que pueden ser otorgadas, dentro del **Límite de 75 años** (artículo 66.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio). Se establecen tres supuestos distintos con máximos de 75, 50 y 30 años:

- 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**.

Para la **determinación de los plazos** se recogen los criterios a tener en cuenta como son 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.

Se abre la posibilidad de **prorrogar estas concesiones** por un plazo de hasta 75 años (en el caso de las autorizaciones de hasta cuatro años), con el requisito de que se acredite su sostenibilidad ambiental y se permite la transmisión de los derechos de las concesiones, previa autorización. Al respecto, se recoge la posibilidad de trasmitir las concesiones '*inter vivos*', siempre que la Administración reconozca el cumplimiento por parte del adquiriente de las condiciones establecidas en la concesión.

Cambio climático

Además del régimen específico para los tramos del litoral que se encuentren en riesgo grave de regresión, por lo que respecta a los proyectos que implican ocupación del dominio público, se exige que se acompañe una **evaluación prospectiva** sobre los posibles efectos del cambio climático.

Por otro lado, se añade como causa de extinción de las concesiones, la constatación de que las obras o estructuras pasen a estar en riesgo cierto de ser alcanzadas por el mar.

Departamento Jurídico de SIGA 98, SA

