

Modificaciones en la normativa de costas introducidas mediante el Real Decreto 668/2022



El pasado 3 de agosto de 2022 entró en vigor el Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, por el que se modifica el Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre (“Real Decreto 668/2022”).

Según se indica en la exposición de motivos del Real Decreto 668/2022, las modificaciones introducidas tienen el objeto principal de anticiparse y mitigar los efectos de la subida del nivel medio del mar y del incremento de los eventos extremos anunciados por los expertos en cambio climático.

Pasamos a resumir a continuación los cambios más relevantes introducidos en el Reglamento General de Costas.

Concreción de la duración máxima de las concesiones para la ocupación del dominio público marítimo-terrestre

De acuerdo con lo previsto en el artículo 20.4 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética (“Ley de Cambio Climático”), el Real Decreto 668/2022 precisa que el plazo máximo de duración de las concesiones para la ocupación del dominio público marítimo-terrestre otorgadas o prorrogadas tras la entrada en vigor de la Ley del Cambio Climático en ningún caso podrá excederse de 75 años computados desde su otorgamiento e incluyendo todas sus prórrogas, todo ello sin perjuicio de que cuando corresponda se pueda solicitar una nueva concesión.

De esta forma y sobre la base de lo indicado por el Tribunal Constitucional en la Sentencia 90/2022, de 30 de junio, relativa a la Ley de Cambio Climático, el Real Decreto 668/2022 disipa cualquier duda que pudiese existir sobre la derogación del artículo 2.3 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 (“Ley 2/2013”).

Cabe recordar que dicho artículo 2.3 de la Ley 2/2013 estableció que las concesiones para la ocupación del dominio público otorgadas antes de la entrada en vigor de dicha ley podían ser prorrogadas por un plazo máximo de 75 años, computados no desde la fecha de otorgamiento como se dispone ahora en la Ley de Cambio Climático y en el Real Decreto 668/2022, sino desde la fecha de solicitud de la prórroga y con independencia del plazo que restara para la extinción de la concesión que se pretendía prorrogar.

Asimismo, el Real Decreto 668/2022 incluye una nueva regulación del plazo máximo de las concesiones en función del tipo de uso al que se destinen las mismas. Así, se establece que el plazo máximo de duración de las concesiones no podrá exceder de 75 años para las que tengan por objeto proyectos de restauración y conservación de ecosistemas marinos o costeros, obras encaminadas a garantizar el uso público y la integridad del dominio público marítimo-terrestre y cultivos marinos; de 50 años para las concesiones que amparen instalaciones de servicio público que, por su naturaleza, requieran la ubicación en el dominio y de 30 años para las concesiones referidas al resto de actividades e instalaciones.

Regulación más detallada de los criterios para el otorgamiento de concesiones y sus prórrogas

Se busca objetivar el procedimiento relativo al otorgamiento de las concesiones para la ocupación del dominio público marítimo-terrestre y sus prórrogas, con el fin de asegurar su protección para el uso y disfrute público y la conservación y protección de sus características naturales.

Para ello se introduce una regulación más detallada de los criterios que tienen que seguirse para decidir sobre el otorgamiento de las concesiones y sus prórrogas, así como sobre su duración.

Se precisa que el plazo máximo de duración de las concesiones para la ocupación del dominio público marítimo-terrestre pasa a ser de 75 años computados desde su otorgamiento e incluyendo todas sus prórrogas

Se busca objetivar el procedimiento relativo al otorgamiento de las concesiones para la ocupación del dominio público marítimo-terrestre y sus prórrogas

Así, entre otros criterios, se indica que se tendrá que tener en cuenta la adecuación de la actividad o instalación al medio, el grado de interés que represente para el dominio público marítimo-terrestre o sus usuarios, el estado y evolución de los ecosistemas, el grado de afección a la biodiversidad, las condiciones hidromorfológicas, climáticas y de dinámica costera o la presión acumulada de los diferentes usos que soporta cada tramo de costa.

Además, se establece que, salvo que se trate de obras marítimas o cultivos marítimos, no podrán otorgarse concesiones o prórrogas cuando exista un riesgo cierto de que el mar alcance las obras o las instalaciones.

Restricción del régimen de ocupación de las playas por parte de establecimientos expendedores de comidas y bebidas

Tanto en los tramos naturales como en los tramos urbanos de las playas se introduce la obligación de que los establecimientos expendedores de comidas y bebidas tengan únicamente una planta y no se permite que los mismos puedan disponer de sótano. A su vez, en los tramos urbanos de las playas se elimina también la posibilidad de que este tipo de establecimientos se ubiquen en instalaciones fijas.

Adicionalmente, se establece que las normas generales para la ocupación de las playas previstas en el artículo 74 del Reglamento General de Costas sean aplicables no únicamente en defecto de planeamiento, sino en cualquier circunstancia.

Limitación de la posibilidad de efectuar cambios de uso en zona de servidumbre de protección

El artículo 25.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (“Ley de Costas”) regula las obras, instalaciones y actividades permitidas en zona de servidumbre de protección. En relación con lo anterior, se elimina la posibilidad que se preveía en el Reglamento General de Costas de que las normas urbanísticas pudiesen autorizar en zona de servidumbre de protección cambios de uso de edificaciones existentes antes de la entrada en vigor de la Ley de Costas, cuando no se cumplieran las condiciones fijadas en el mencionado artículo 25.2 de dicha norma jurídica para la autorización de obras, instalaciones y actuaciones en dicha zona de servidumbre.

Modificación de la definición de las dunas

Se suprime la distinción existente entre determinados tipos de dunas y a los efectos de la determinación de la zona marítimo-terrestre se considera que todas las dunas, salvo las que hayan quedado aisladas tierra adentro o colgadas, son necesarias para garantizar la estabilidad de las playas y la defensa de la costa.

Se restringe el régimen de ocupación de las playas por parte de establecimientos expendedores de comidas y bebidas

Se limita la posibilidad de efectuar en zona de servidumbre de protección cambios de uso de edificaciones existentes antes de la entrada en vigor de la Ley de Costas

Clarificación de las actuaciones permitidas en la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre

En la línea de lo establecido por la jurisprudencia de los Tribunales, se precisa el concepto de pantallas arquitectónicas, añadiéndose que en la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre la disposición y la altura de las edificaciones se tendrá que realizar de manera armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

Las novedades introducidas por el Real Decreto 668/2022 si bien pretenden mejorar la conservación de la costa española y combatir los efectos del cambio climático, han provocado las quejas de los principales sectores afectados, en especial de las empresas de la industria alimentaria del sector del mar, de los titulares de concesiones que amparan la existencia de construcciones en el dominio público marítimo-terrestre y de restaurantes y chiringuitos ubicados en las playas, por considerar que no se han tenido en cuenta las implicaciones sociales, económicas y culturales que se derivarán de las medidas adoptadas.

En este sentido, la Xunta de Galicia ya ha anunciado su voluntad de recurrir el Real Decreto 668/2022 por entender que las restricciones y limitaciones impuestas por el mismo se han adoptado sin la debida justificación técnica. Al margen de ello, no cabe excluir otras posibles impugnaciones.

**Se clarifican las
actuaciones permitidas
en la zona de
influencia del dominio
público marítimo-
terrestre**

Modificaciones en la normativa de costas introducidas mediante el Real Decreto 668/2022

MARIMÓN
ABOGADOS



Marimón Abogados es un despacho fundado en 1931 que ofrece servicios legales en todas las áreas del Derecho y que cuenta con oficinas en Barcelona, Madrid y Sevilla.

Para cualquier información sobre el contenido de esta publicación:

Oriol Torres | Abogado
torres@marimon-abogados.com

Nathalie Klefisch | Socia
klefisch@marimon-abogados.com



Barcelona -

Aribau, 185
08021
Tel.: +34 934 157 575

Madrid -

Paseo de Recoletos, 16
28001
Tel.: +34 913 100 456

Sevilla -

Balbino Marrón, 3
Planta 4ª-10
(Edificio Viapol)
41018
Tel.: +34 954 657 896

www.marimon-abogados.com

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborada por Marimón Abogados. La información que se incluye en el mismo no constituye asesoramiento jurídico alguno. Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Marimón Abogados. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea de forma extractada, sin previa autorización.