

---

# TEMA 1. EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

---

- 1. El dominio público marítimo terrestre. Concepto y clasificación.**
- 2. El deslinde del dominio público marítimo terrestre: concepto, determinación (representación en planos), procedimiento y efectos. El proyecto de deslinde.**
- 3. Afectación y desafectación.**
- 4. Disposiciones transitorias primera y cuarta de la Ley de Costas y concordantes del Reglamento de Costas.**

- Artículo 132 CE.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.  
Artículos: 1 – 19.  
Disposiciones transitorias primera y cuarta.
- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.  
Artículos: 1 - 39.  
Disposiciones transitorias primera, segunda, tercera, cuarta y quinta. Disposiciones transitorias decimotercera, decimocuarta y decimoquinta.

# TEMA 1. EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

## 1. El dominio público marítimo-terrestre (DPMT)

El dominio público marítimo terrestre se encuentra regulado en las siguientes disposiciones:

- La Constitución Española
- Título I de la Ley 22/1988, de Costas
- Disposición transitoria 1º y 4º de la Ley 22/1988, de Costas y concordantes con el Reglamento 876/2014, de Costas
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral

### 1.1. Concepto

De acuerdo con la Ley 33/2003, del 3 de Noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, **los bienes de las Administraciones Públicas pueden ser de dominio público o demaniales y de dominio privado o patrimoniales.**

- Son bienes de dominio público o demaniales los que siendo de titularidad pública, se encuentren afectados al uso general o al servicio público, así como aquellos a los que una ley otorgue expresamente el carácter de demaniales. Están sometidos a un régimen jurídico excepcional, evitando que se desvíen los fines a los que están destinados. **Por todo ello tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables.**
- Son bienes de dominio privado o patrimoniales los que, siendo de titularidad de las Administraciones Públicas, no tengan el carácter de demaniales.

**Define el dominio público marítimo terrestre como los terrenos o bienes de propiedad del Estado destinados al servicio o utilidad pública y constituidos o integrados por los bienes que determinan la Constitución, la Ley de Costas y su Reglamento.**

- **Art. 132 CE.**

### 1.2. Clasificación

Son bienes de dominio público estatal, en todo caso, los mencionados en el artículo 132.2 de la CE: **la zona marítimo terrestre, las playas, el mar territorial y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental.** Ley 22/1988, de Costas, en el Título I, los bienes de DPMT son los siguientes:

1. **La ribera del mar y de las rías**, que incluye la zona marítimo-terrestre y las playas:
  - **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 establecidos, 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.

# TEMA 1. EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

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.

- **Las playas** o zonas de depósitos de materiales sueltos, tales como arenas, gravas y guijarros, incluyendo las dunas hasta el límite en el que resulte necesario para garantizar la estabilidad de la playa y la defensa de la costa: las dunas que están en desarrollo, desplazamiento o evolución, dunas primarias y dunas secundarias hasta su borde interior. (las dunas colonizadas por vegetación leñosa arbustiva o arbórea, en más del setenta y cinco por ciento de su superficie, no se incluyen). 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.

Duna: 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 u otras causas.

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
  - **Mirar en la legislación las definiciones y los criterios técnicos**

Pertenecen asimismo al DPMT por determinación legal, según artículo 4-6 de la Ley 22/1988, de Costas (artículo 5-9 Reglamento General de Costas):

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 no sea artificial y controlada 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 la desafectación de terrenos.
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.
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,

# TEMA 1. EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

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.

- 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 ésta, 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.

Pertenecerán también al DPMT según en diferentes clases de las anteriores:

- Espacios que deban tener ese carácter en virtud de lo previsto en las DT 1 y 2 de la Ley 22/1988, de Costas.
- Terrenos Patrimonios del Estado que se afecten al uso propio del DPMT
- Terrenos de propiedad particular que se incorporen al DPMT por cualquier tipo de adquisición
- **Los propietarios de terrenos amenazados por la invasión del mar o de las arenas de las playas, podrán construir obras de defensa**, previa autorización o concesión, siempre que no perjudiquen a la ribera del mar. En otro caso, los terrenos invadidos pasarán a ser DPMT, según resulte del correspondiente deslinde.
- **No pueden existir terrenos de propiedad distinta e la demanial del Estado en ninguna de las pertenencias del dominio público-marítimo terrestre. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que lo infrinjan.**
- 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. **Asimismo, tendrá la facultad de recuperación posesoria, de oficio y en cualquier tiempo, sobre dichos bienes.**

- Art. 1 – Art. 10. L. Costas.

- Art. 1 – 16 RGC.

## 2. El deslinde del DPMT

### 2.1. Concepto

**Deslinde de DPMT:** procedimiento administrativo practicado por la AGE para la determinación del DPMT inscribiendo los bienes de DPMT en el Registro de la Propiedad. Sólo es aplicable al espacio terrestre.

La delimitación del dominio público marítimo terrestre identifica y separa la zona que pertenece al dominio público marítimo terrestre respecto de las colindantes que pertenecen a otros propietarios privados.

### 2.2. Determinación

**El deslinde determinará siempre el límite interior del DPMT. Cuando el mencionado límite no coincida con el de la ribera del mar, se fijará en el plano el de ésta última en todo caso**, además de aquel. **El amojonamiento solo reflejará el límite del interior del dominio público.**

En el plano correspondiente se fijará el límite del dominio público mediante una línea poligonal que una los distintos puntos usados. En el mismo plano se señalará el límite interior de la zona de servidumbre de protección.

### 2.3. Procedimiento

#### 2.3.1. Incoación

**El deslinde se incoará de oficio o a petición de cualquier interesado, y será aprobado por la AGE, en el plazo de veinticuatro meses, desde la fecha de publicación del acuerdo de incoación del expediente de deslinde.**

En caso de incoación de instancia a parte, el interesado deberá abonar las tasas que correspondan y se tramitará con carácter preferente.

En el procedimiento serán oídos los propietarios que se encuentren incluidos en el DPMT y los colindantes previa notificación, así como las personas que acrediten la condición de interesados.

**La incoación del expediente de deslinde faculta a la A.G.E para realizar o autorizar, incluso en terreno privado previa comunicación al propietario, trabajo de toma de datos y apeos necesarios**, sin perjuicio de las indemnizaciones que sean procedentes. El acuerdo de incoación también implicará la suspensión del otorgamiento de concesiones y autorizaciones en dicho DPMT y la zona de servidumbre de protección, salvo para aquellos bienes que tengan el carácter indubitado de DPMT y obras de emergencia. La resolución del expediente de deslinde llevará implícito el levantamiento de la suspensión

#### 2.3.2. Procedimiento

**El Servicio Periférico de Costas (SPC) remitirá a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar una propuesta que contendrá un plano de delimitación provisional del DPMT** y de la zona de servidumbre de protección. A la vista de esta propuesta, la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar ordenará, si estima procedente, la incoación del expediente.

**Una vez incoado el expediente de deslinde, en el plazo de 15 días, el SPC procederá a:**

- Publicación del anuncio de incoación del expediente en el BOP, en el plazo de 1 mes, cualquier interesado pueda comparecer en el expediente y formular alegaciones

# TEMA 1. EL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE

- Solicitud de informe y notificación a la C.C.A.A. y al Ayuntamiento. Transcurrido el plazo de 1 mes sin que se reciba el informe se entenderá que es favorable.
- Notificación al Registro de la Propiedad acompañando plano del área y relación de propietarios, interesando la certificación de dominio y cargas de las fincas inscritas a nombres de los propietarios incluidos en el expediente. 1 mes para que expida el certificado

## 2.3.3. Apeo del deslinde

El SPC con una antelación mínima de diez días hábiles, convocará conjuntamente o agrupados por tramos a los propietarios, colindantes y a los que hayan acreditado su condición de interesados, así como al Ayuntamiento y a la C.C.A.A. correspondientes, para el acto de reconocimiento del terreno, donde se les **mostrará la delimitación provisional del deslinde**. Se levantará acta y los propietarios e interesados podrán formular **alegaciones en un plazo de 15 días hábiles y proponer motivadamente una delimitación alternativa**.

## 2.3.4. Proyecto del deslinde

El SPC formulará el **proyecto de deslinde** que contendrá:

- Memoria descriptiva de las actuaciones, informes emitidos y alegaciones presentadas
- **Planos topográficos a escala no inferior 1/1000**
- Pliego de condiciones para el replanteo y posterior amojonamiento
- Presupuesto estimado

El expediente de deslinde, con el proyecto y el acta de replanteo, será elevado al MITERD para su **aprobación mediante Orden Ministerial**.

Cuando el proyecto de deslinde suponga una modificación sustancial de la delimitación provisional realizada anteriormente, se abrirá un nuevo periodo de información pública y organismos anteriormente citados, que se practicará con la audiencia a los propietarios en terrenos incluidos en DPMT y los colindantes, así como los que hayan acreditado su condición de interesados.

## 2.3.5. Aprobación del deslinde

La O.M. 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**, y deberá ser notificada a los propietarios que se incluyan en terrenos de DPMT, a los colindantes y a los que hayan comparecido en el expediente como interesados y se publicará en el BOE.

## 2.4. Efectos del deslinde

El deslinde aprobado conlleva los siguientes efectos:

**El deslinde aprobado, al constatar la existencia de las características físicas relacionadas en los artículos 3, 4 y 5, 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. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar, las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde.** Dicha

# TEMA 1. EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

resolución será título suficiente, asimismo, para que administración proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público.

**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.** 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.

**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.

La AGE podrá declarar en situación de regresión grave aquellos tramos de DPMT en los que se verifique un retroceso de la línea de orilla superior a 5 metros al año, en cada uno de los últimos 5 años. **En los terrenos declarados en regresión grave no podrá otorgarse ningún nuevo título de ocupación del DPMT, excepto cuando se dediquen a servicios públicos en zonas que no exista riesgo de inundación en los próximos 5 años.** La declaración de regresión grave se hará por Orden Ministerial y si las circunstancias que motivaron su declaración desaparecieran, por orden ministerial se podrá revocar la declaración.

## 2.5. Revisión del deslinde

**Los deslindes se revisarán cuando se altere la configuración del dominio público marítimo-terrestre.** 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.** 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, **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 por los concesionarios** para completar la superficie de una concesión y terrenos colindantes con la ribera del mar que se adquieran para su incorporación al dominio público marítimo-terrestre, así como los de desafectación, **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.

# TEMA 1. EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

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.

- Art. 11 – Art. 16. L. Costas.
- Art. 17 – 36 RGC.

## 3. Afectación y desafectación

### 3.1. Afectación

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 innecesiedad a los mencionados efectos. La declaración de innecesiedad se hará por el MITERD.**

### 3. 2. Desafectación

**Solo podrá procederse a la desafectación de terrenos en el supuesto de terrenos deslindados como DPMT que han perdido sus características naturales de playa, acantilado o zona marítimo-terrestre, previo informe preceptivo del Ayuntamiento y de la comunidad autónoma afectados y previa declaración de innecesiedad** 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.

La declaración de innecesiedad 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 innecesiedad de los terrenos podrá solicitarse su desafectación al Ministerio de Hacienda.**

La desafectación deberá ser expresa y antes de proceder a ella habrán de practicarse los correspondientes deslindes. **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.

- Art. 17 – Art. 19. L. Costas.
- Art. 37 – 39 RGC.

## 4. Disposición transitoria primera y cuarta

### 4.1. Disposición transitoria primera

Estas disposiciones son muy importantes, hay que estudiarlas directamente en la legislación y tener claro los datos e información.

Las disposiciones transitorias se aplican a hechos ocurridos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley. Si las obras o propiedades son posteriores a 1988, entonces entra en aplicación, art. 13 bis L. Costas, el art. 27 del Reglamento, de Revisión de deslinde (apartado 2.5, pág, 6).

# TEMA 1. EL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE

## Apartado 1.

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 otorgará por treinta años, prorrogables por otros treinta, respetando los usos y aprovechamientos existentes, sin obligación de abonar canon.
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 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.

## Apartado 2.

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.

## Apartado 3.

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.

## Apartado 4

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.**

## 4. 2. Disposición transitoria cuarta

### Apartado 1

**Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, 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.**

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.**

### Apartado 2

En las **obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado 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) **Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión, salvo que se otorgue la prórroga prevista en el art.2 de la Ley 2/2013. 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.** Tales obras no podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente, sin que con carácter previo, la Administración 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.

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, podrán realizarse obras de reparación, mejora, consolidación y modernización.**

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.

# TEMA 1. EL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE

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.

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 en: las obras e instalaciones que garanticen el cumplimiento de la normativa sismorresistente y protección de incendios, adecuación a la normativa de accesibilidad (incluyendo instalación de nuevos ascensores) y actuaciones necesarias para el cumplimiento de los requisitos relacionados con la ley de Ordenación de la Edificación.

Las obras, a las que se refiere el apartado segundo de esta disposición transitoria, 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 la eficiencia energética de los edificios 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 del Estado y 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. 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.

- Disposición transitoria primera L. Costas. Disposiciones transitorias primera, segunda, tercera, cuarta y quinta. RGC

- Disposición transitoria cuarta L. Costas. Disposiciones transitorias decimotercera, decimocuarta y decimoquinta. RGC