

## La legge spagnola sulla protezione del litorale e di modifica della legge costiera

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](#), modificando ampiamente la precedente *Ley 22/1988* in materia di coste, stabilisce un nuovo regime di proroga straordinaria e selettiva delle concessioni riconosciute, allo scopo di garantire la protezione del litorale e di fornire un quadro giuridico certo.

Per quanto concerne la **protezione del litorale**, la legge mira ad intensificare la protezione di determinati spazi e ad instaurare **meccanismi di controllo ambientale** sulle attività che si svolgono nel pubblico demanio e nella zona di servitù di protezione. È previsto che nell'attuazione regolamentare si stabilisca un regime differenziato per i tratti di spiaggia urbani e quelli di spiaggia naturale, essendo necessario per questi ultimi un maggiore livello di tutela.

La proroga delle concessioni esistenti è soggetta a un rapporto ambientale che indichi gli effetti dell'occupazione sull'ambiente ed espliciti le condizioni per garantire la protezione del demanio pubblico marittimo e terrestre.

La legge introduce altresì criteri di **efficienza energetica** e di **risparmio di acqua** nelle opere di modernizzazione permesse negli immobili che rientrano nella **zona di servitù di protezione** e nel **demanio pubblico**, attraverso lo strumento di una dichiarazione responsabile.

L'Amministrazione generale dello Stato può sospendere, in via amministrativa, gli atti e gli accordi adottati dagli enti locali che interessano l'integrità del demanio pubblico marittimo-terrestre o della servitù di protezione.

Il nuovo quadro giuridico intende fornire anche una maggiore certezza giuridica alle relazioni che riguardano il litorale, in particolare tutelando i diritti dei legittimi proprietari di abitazioni e di suoli che non abbiano un impatto negativo sull'ambiente costiero. Ciò è garantito mediante: la determinazione del concetto di demanio pubblico marittimo-terrestre; i miglioramenti introdotti nel procedimento di demarcazione; la modificazione del regime delle

concessioni e delle autorizzazioni, così come le limitazioni alla proprietà privata dei terreni contigui al demanio pubblico.

La legge integra la definizione del **demanio pubblico marittimo-terrestre** (*dominio público marítimo-terrestre*), per quanto concerne in particolare la zona marittimo-terrestre e le spiagge. Essa stabilisce che nella fissazione del limite interno della zona marittimo-terrestre, vale a dire il luogo in cui siano giunte le onde delle maggiori tempeste conosciute, si tengano presenti criteri tecnici da stabilire in via regolamentare; sono inoltre esclusi dal demanio pubblico i terreni inondatai artificialmente (salvo quelli che già erano demaniali prima dell'inondazione), a meno che non siano navigabili.

Sono disciplinate inoltre le conseguenze della **revisione dei confini** per alterazione del demanio pubblico marittimo-terrestre e si introducono regole speciali per realizzare alcune demarcazioni. La riforma garantisce la documentazione del processo amministrativo di demarcazione, mediante l'annotazione a margine nell'iscrizione di tutte le proprietà interessate. In questo modo, i cittadini e gli acquirenti possono disporre di informazioni esatte sui beni che rientrano nel demanio pubblico o che possono entrarvi. Oltre all'annotazione nel registro, è prevista la relativa pubblicità sulla pagina web del Ministero dell'agricoltura, alimentazione e ambiente.

Sono esclusi dalla nuova disciplina i terreni di alcuni nuclei popolati, ad esempio quelli il cui degrado o le cui caratteristiche fisiche li rendono non necessari ai fini della protezione o dell'utilizzo del demanio pubblico marittimo-terrestre.

Per quanto concerne il **regime delle concessioni**, è elevato il termine massimo di durata delle concessioni che passa da settanta a **settantacinque anni**. Inoltre, accanto alla già prevista trasmissione *mortis causa* delle concessioni, è ora possibile anche la trasmissione tra viventi. In caso di morte del concessionario, i suoi successori sono tenuti a comunicare la volontà di succedere entro quattro anni (e non più un anno); nel caso di trasmissione tra viventi è richiesta la previa autorizzazione dell'amministrazione.

Alcune categorie di occupanti non concessionari possono richiedere una concessione ai sensi della nuova disciplina; coloro che sono già titolari di una concessione possono mantenere il loro diritto e, all'estinzione dello stesso, beneficiare della **proroga straordinaria** o richiedere una **nuova concessione**. La proroga straordinaria per le concessioni esistenti è stabilita in favore delle concessioni che, in base al termine trentennale di cui alla legge del 1988, sarebbero scadute nel 2018. Anche la durata massima della concessione straordinaria è fissata in settantacinque anni.

Sono soggette ad **autorizzazione amministrativa** le attività che, anche senza comportare opere o installazioni di alcun tipo, presentano circostanze speciali di intensità, pericolosità o redditività, e allo stesso tempo occupazione del demanio pubblico marittimo con installazioni smontabili o con beni mobili. La durata delle autorizzazioni è elevata da un anno a **quattro anni**.

La principale novità in relazione alla **zona di servitù di protezione** concerne gli edifici che legittimamente vi insistono ed ai cui proprietari è consentito effettuare opere di riparazione, miglioramento, modernizzazione e consolidamento, a condizione che esse non implicino aumento di volume,

altezza e superficie e che rispettino i requisiti di efficienza energetica e di risparmio d'acqua.

In determinati casi, tuttavia, la larghezza della servitù è portata da 100 a **20 metri**; tale riduzione è ad esempio contemplata, in termini eccezionali, nei margini dei fiumi dove siano sensibili le maree.

Viene inoltre regolato il **regime delle urbanizzazioni marittimo-terrestri**, garantendo che i canali navigabili siano del demanio pubblico e che il relativo strumento di ordinamento territoriale o urbanistico consenta il transito e l'accesso ai canali.

La legge prevede, infine, che ai beni dichiarati di interesse culturale che occupano il demanio pubblico marittimo-terrestre si applichi il regime concessionario; l'Amministrazione decide sulla relativa concessione entro un anno dalla data di dichiarazione di interesse culturale.

**SERVIZIO BIBLIOTECA - Ufficio Legislazione Straniera**  
**tel. 06/6760. 2278 – 3242 ; mail: [LS\\_segreteria@camera.it](mailto:LS_segreteria@camera.it)**