



PAT INFRAESTRUCTURA VERDA
DEL LITORAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA

VERSIÓN PRELIMINAR
NORMATIVA
Mayo de 2017



PAT INFRAESTRUCTURA VERDA DEL LITORAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA

VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL INFRAESTRUCTURA VERDA DEL LITORAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA

DIRECCIÓN

Director General de Ordenación del Territorio,
Urbanismo y Paisaje: J. Lluís Ferrando i
Calatayud.

Subdirección General de Ordenación del Territorio
y Paisaje: Carlos Aubán, Jeroni Banyuls, Vicente
Collado, Carlos Díaz, Vicente Doménech, Carmen
Gallart, Sonia Luján, Victoria Marín, Ana Puertas,
Concepción Sanmartín.



DOCUMENTOS DEL PAT INFRAESTRUCTURA VERDA DEL LITORAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA

Mayo de 2017

- DOC. I. MEMORIA INFORMATIVA
- DOC. II. PLANOS DE INFORMACIÓN
- DOC. III. MEMORIA JUSTIFICATIVA
- DOC. IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- DOC. V. PLANOS DE ORDENACIÓN
- DOC. VI. ESTUDIO DE PAISAJE
- DOC. VII. EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL
ESTRATÉGICA
- DOC. VIII. PARTICIPACIÓN PÚBLICA
- DOC. IX. NORMATIVA**
- DOC. X. PROPUESTA DE TRAZADO DE LA VÍA DEL
LITORAL
- DOC. XI. CATÁLOGO DE PLAYAS. FICHAS Y NORMATIVA



NORMATIVA

Preámbulo

1 Capítulo I. Disposiciones generales

2 Capítulo II. Régimen de las zonas de protección

3 Capítulo III. Régimen urbanístico del suelo común del litoral

4 Capítulo IV. Condiciones generales de ordenación del litoral

5 Capítulo V. Catálogo de playas naturales y urbanas

6 Capítulo VI. Propuesta de trazado de la vía del Litoral

7 Disposiciones

Capítulo I. Disposiciones generales

Artículo 1. Naturaleza y objetivos

Artículo 2. Contenido del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral

Artículo 3. Ámbito del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral

Artículo 4. Vigencia, seguimiento y efectos del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral

Capítulo II. Régimen de las zonas de protección

Artículo 5. Definición y categorías de las zonas de protección

Artículo 6. Suelos litorales de protección ambiental

Artículo 7. Suelos litorales regulados por otros planes de acción territorial

Artículo 8. Suelos no urbanizables de protección litoral

Artículo 9. Régimen de los suelos no urbanizables de protección litoral

Artículo 10. Suelos no urbanizables de refuerzo del litoral

Artículo 11. Régimen de los suelos no urbanizables de refuerzo del litoral

Artículo 12. Corredores ecológicos y funcionales. Definición y régimen

Capítulo III: Régimen urbanístico del suelo común del litoral

Artículo 13. Suelo común del litoral. Definición y régimen

Capítulo IV: Condiciones generales de ordenación del litoral

Artículo 14. Determinaciones generales e instrumentos de paisaje

Artículo 15. Dominio público marítimo terrestre

Capítulo V. Catálogo de playas naturales y urbanas

Artículo 16. Catálogo de Playas Naturales y Urbanas

Capítulo VI: Propuesta de trazado vía del litoral

Artículo 17. La propuesta de ordenación y gestión de la Vía del Litoral

Disposición adicional primera. Exención del índice de ocupación de suelo de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana

Disposición adicional segunda. Programa de Actuaciones en el litoral.

Disposición transitoria primera. Ámbitos con programa de actuación aprobado

Disposición transitoria segunda. Declaraciones de interés comunitario en tramitación

Disposición transitoria tercera. Actividades extractivas

Disposición final única. Entrada en vigor

PREÁMBULO

El espacio litoral es uno de los activos territoriales más importantes con los que cuenta la Comunitat Valenciana. Según los expertos, más del 15 % del Producto Interior Bruto (PIB) valenciano, y más del 85 % del Valor Añadido Bruto (VAB) procedente del sector turístico se genera en la franja de 500 metros medida desde el límite interior de la ribera del mar. Pero, con ser importante su valor económico, no lo es menos su valor ambiental o social. El litoral acoge 10 Parques Naturales, el 90 % de la superficie de los humedales de mayor valor, 23 Lugares de Interés Comunitario, gran parte del suelo agrícola de alta capacidad productiva y varios paisajes de relevancia regional. Desde el punto de vista social, más del 80 % de la población de la Comunitat vive próxima al litoral, en la denominada Cota 100, y su uso y disfrute es el más masivo y valorado por los ciudadanos de la Comunitat Valenciana, tal y como sucede en gran parte del territorio nacional y de la Unión Europea.

Esta relevancia del espacio costero y su ordenación y gestión ha sido un tema recurrente en la Unión Europea que, a pesar de no disponer de competencias en ordenación del territorio y del litoral, ha emitido documentos muy importantes como la Recomendación 2002/413/CE sobre la Gestión Integrada del Litoral en Europa, que ya hace hincapié en la necesidad de una visión amplia y global de la ordenación y gestión de los espacios costeros, y la necesidad de protección de los tramos del litoral libres de edificación. También es importante citar el Convenio para la Protección del Mar Mediterráneo de 1976, que aunque inicialmente orientado a la lucha contra la contaminación marina, se ha ido ampliando hacia la protección general del medio litoral. En su marco se ha elaborado el Protocolo para la Gestión Integrada de las Zonas Costeras del Mediterráneo, ratificado por el Estado Español en 2010. En este Protocolo ya se manifiesta la importancia de la protección de las zonas abiertas del litoral y la limitación de la extensión lineal del desarrollo urbanístico costero.

Desde las competencias de la Administración General del Estado, en estos últimos años, se ha producido una reforma legislativa sobre el espacio costero que tuvo su primer hito con la aprobación de la Ley 2/2013, de Protección y Uso Sostenible del Litoral y de Modificación de Ley 22/1988 de Costas, y que se completó con la entrada en vigor de un nuevo Reglamento General de Costas aprobado por el Real Decreto 876/2014. De la misma forma, todas las comunidades autónomas con frente costero han regulado, en mayor o menor medida, este espacio, siendo los instrumentos de ordenación territorial los utilizados de forma mayoritaria para la regulación de usos y actividades en esta franja, generalmente más allá de la línea que delimita el dominio público marítimo-terrestre.

Pero, a pesar de este reconocimiento como espacio valioso desde el punto de vista económico, ambiental y social, el litoral de la Comunitat Valenciana es un espacio frágil y amenazado por la gran presión que se ejerce sobre sus recursos naturales, especialmente el suelo, donde ya la mitad de los primeros 500 metros desde la ribera del mar es urbano o urbanizable, el 44 % es protegido por la legislación ambiental y el restante 6 % es no urbanizable del denominado régimen común. Esta presión por el uso del territorio se ha incrementado más, si cabe, en los últimos decenios, ya que desde 1990 hasta el fin de la burbuja inmobiliaria el crecimiento del suelo urbanizado del litoral creció a un ritmo superior en más de tres veces al de la población, sellando gran cantidad de suelo estratégico para su dedicación a la vivienda de segunda residencia, lo que ha originado un parque sobredimensionado y con grandes problemas para ser absorbido por el mercado.

Por todo ello, y con el fin de preservar y poner en valor este espacio litoral desde la perspectiva de la conservación activa promovida por la Estrategia Territorial Europea, es necesario la formulación de un instrumento de ámbito supramunicipal que identifique los

suelos costeros de mayor valor ambiental, territorial, cultural y de protección frente a riesgos naturales e inducidos, los ordene y establezca una regulación de los usos y actividades admisibles en los mismos con el fin de garantizar un uso racional y sostenible de este espacio. Este es el gran principio rector del plan, no se trata de fossilizar los espacios litorales de interés sino garantizarles un uso adecuado para garantizar su preservación y puesta en valor desde un punto de vista inteligente y creativo.

Este instrumento, que adopta la forma de plan de acción territorial, contribuirá de manera decisiva al necesario proceso de recualificación de la oferta turística de la Comunitat Valenciana, preservando los valores del litoral y dotando de mayor calidad al espacio urbano ya construido, lo cual permitirá satisfacer las demandas de determinados segmentos turísticos del litoral que, ante la gran competencia de escala mundial, valoran las características diferenciales e identitarias de los territorios y la presencia de espacios verdes y abiertos que permiten convivir con un paisaje de calidad en la primera línea del mar. Ello permite, además, desarrollar actividades recreativas complementarias a la modalidad tradicional del turismo de sol y playa, dentro de un mercado turístico cada vez más exigente por lo que respecta a un medio ambiente adecuado y unos paisajes de elevada calidad.

En este marco, tanto la Constitución como el Estatut d'Autonomia otorgan a la Comunitat Valenciana competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio y del litoral. Estas competencias están desarrolladas por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, la cual en su artículo 16 regula los planes de acción territorial, definidos como instrumentos de ordenación que desarrollan los objetivos, principios y criterios de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, aprobada por Decreto de 13 de enero de 2011. En este marco legislativo ya se





apunta, por una parte, la introducción de la Infraestructura Verde del territorio como un elemento clave de la ordenación urbana, tanto estructural como pormenorizada y, por otra, la necesidad de ordenar y gestionar dicha infraestructura en el ámbito de los 1.000 metros tierra adentro desde la ribera del mar.

Este plan de acción territorial de carácter sectorial consta de 17 artículos desarrollados en seis capítulos, dos disposiciones adicionales, tres transitorias y una final. El primer capítulo establece las disposiciones generales que son de naturaleza y aplicación a este tipo de planes y propone un ámbito de aplicación del plan, que regulará únicamente el suelo en situación básica de suelo rural, dividido en tres franjas de suelo, que contarán con una mayor permisividad de usos a medida que nos alejamos de la ribera del mar. Estas franjas son, con carácter general, las delimitadas por los 500, 1.000 y 2.000 metros medidos en proyección horizontal desde la ribera del mar.

El capítulo segundo define las categorías de protección de los suelos del litoral bajo el principio de la conservación activa. Son los suelos que ya cuentan con protección ambiental, los suelos regulados por otros instrumentos de ordenación territorial, los suelos no urbanizables de protección del litoral, los suelos de refuerzo del litoral y los corredores ecológicos y funcionales. Todos ellos en situación básica de suelo rural, sin programa de actuación aprobado o, en el caso de tenerlo, hayan transcurrido los plazos determinados para su ejecución sin que ello sea imputable a las administraciones públicas. En este contexto, los suelos ya regulados por instrumentos de ordenación y gestión ambientales se registrarán por estos instrumentos, salvo cuando éstos permitan la incorporación de suelos a procesos de transformación urbanística como sucede con carácter excepcional en algunas zonas de amortiguación de los espacios naturales protegidos. En estos

casos, los suelos mencionados se registrarán por este plan de acción territorial. También se prevé la posibilidad de suelos regulados por otros planes de acción territorial sobre este ámbito, en cuyo caso se garantiza la prevalencia de este plan en los suelos denominados suelos no urbanizables de protección del litoral.

Los suelos regulados con mayor detalle, por ser específicos de este plan, son los ya mencionados no urbanizables de protección del litoral y no urbanizables de refuerzo del litoral. En los primeros, que se sitúan con carácter general en los primeros 500 metros desde la ribera del mar medidos en proyección horizontal tierra adentro, no se permiten con carácter general nuevas edificaciones pero si la rehabilitación y adecuación de las existentes para usos residenciales y terciarios relacionados con la proximidad del mar y la actividad turística dentro de parámetros de elevada sostenibilidad. También son compatibles los usos agrarios, a los que se dota de un régimen específico respecto de las instalaciones admisibles, así como las dotaciones públicas de nueva planta que necesariamente tengan que implantarse en la franja del litoral. Además, estos suelos podrán incorporarse a la red primaria de zonas verdes del municipio y ser adscritos a los procesos de gestión urbanística del planeamiento municipal.

Por lo que respecta a los suelos no urbanizables de refuerzo del litoral, situados entre los 500 y 1.000 metros medidos en proyección horizontal tierra adentro desde la ribera del mar, son los que refuerzan la protección de los suelos de la categoría precedente dotándoles de continuidad física y funcional. En estos suelos, junto con los usos y actividades permitidas en los anteriores también se podrán autorizar campamentos de turismo, usos deportivos abiertos que no conlleven la construcción de viviendas, estaciones de suministro de carburantes vinculadas a vías de comunicación y establecimientos hoteleros con baja ocupación de parcela y ambiente rural.

PREÁMBULO

Por último, en los suelos denominados corredores ecológicos y funcionales, que se concretarán por la planificación municipal, sólo se autorizarán aquellas actuaciones que no supongan un menoscabo para esta función conectora del territorio.

El capítulo tercero regula los suelos denominados comunes del litoral, que son los no incluidos en las categorías precedentes dentro de los 1.000 metros desde la ribera del mar y medidos en proyección horizontal tierra adentro. En estos predominan con carácter general las determinaciones del planeamiento urbanístico, con algunas excepciones para evitar la implantación de usos y actividades que supongan una hipoteca para la calidad del litoral, no permitiéndose los nuevos usos industriales en este ámbito excepto los relacionados con la actividad logística portuaria que son de por sí estratégicos para la Comunitat Valenciana. También se establecen determinaciones relativas a la incorporación de estos suelos a los procesos de transformación urbanística que deberán seguir los criterios de sostenibilidad urbanística y territorial emanados de la legislación vigente en esta materia, y especialmente de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

El capítulo cuarto, y con el fin de armonizar los nuevos desarrollos en el litoral, establece un conjunto de condiciones generales para garantizar la funcionalidad y conectividad de la infraestructura verde, tanto la rural como la urbana, la conveniencia del mantenimiento de la calificación de las zonas verdes localizadas en las proximidades del mar y la necesidad de que sea el departamento competente en paisaje de la Generalitat el encargado de informar los estudios de integración paisajística de cualquier instrumento de ordenación dentro de la franja de los 500 metros medidos desde la ribera del mar. También establece condiciones para los suelos afectados por una posible reducción de la línea del dominio público marítimo-terrestre, evitando que estos puedan quedar en un limbo

jurídico y dando prioridad a su adscripción al régimen del suelo protegido o como zona verde del municipio. En el caso que estas zonas contasen con edificación consolidada su régimen sería el regulado por el planeamiento urbanístico.

El capítulo cinco regula el catálogo de playas naturales y urbanas de la Comunitat Valenciana siguiendo las determinaciones de la legislación estatal en materia de costas, y a efectos de las autorizaciones de las actividades a implantar en el dominio público marítimo terrestre. En este sentido, este catálogo identifica estas tipologías de costa y regula un régimen específico para las actividades a implantar, todo ello dentro de la cobertura legal que ofrecen las competencias exclusivas de la Generalitat en materia de ordenación del territorio y del litoral y la legislación básica estatal en materia de costas.

El capítulo sexto está dedicado a la Vía del Litoral, un itinerario apto para sistemas de transporte no motorizado, que permite recorrer toda la franja costera de la Comunitat Valenciana, desde Vinaròs hasta Pilar de la Horadada, el cual conecta todos los espacios litorales de mayor valor ambiental, territorial y cultural de la costa pudiendo, a su vez, ponerse en relación con otras rutas interiores. La planificación territorial y urbana deberá incorporar esta infraestructura verde en sus instrumentos de ordenación y gestión y dotarla de la necesaria continuidad.

En las disposiciones adicionales del Plan se establece una excepción del cumplimiento del índice máximo de crecimiento de suelo de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana para los nuevos desarrollos en el ámbito del litoral que implanten usos dominantes hoteleros, siguiendo un objetivo de fomento de este tipo de instalación turística, y el desarrollo futuro de un programa de actuación para poner en valor el espacio litoral.

Por lo que respecta a las disposiciones transitorias, la primera tiene una gran importancia porque se refiere a suelos de valor del litoral pero que tienen un programa de actuación aprobado. En estos casos, se les concede un periodo razonable de cinco años desde la aprobación del plan para que comiencen las obras de urbanización y otros cinco más para su culminación ya que, en caso contrario, estos suelos se tendrán que adaptar al régimen y categorías de protección que se indican en la documentación del plan. La segunda disposición transitoria se refiere a aquellas declaraciones de interés comunitario, relativas a actividades terciarias o de servicios, que hubieran iniciado su información pública con anterioridad al 16 de noviembre de 2016, las cuales quedarán exentas de la aplicación de las determinaciones del plan y la tercera regula las actividades extractivas en funcionamiento.





En resumen, se trata de un plan ambicioso, desde el punto de vista de sus objetivos, pero de gran rigor técnico que viene a corregir una ausencia de planificación supramunicipal en un ámbito de elevado valor y fragilidad. El Plan está justificado en una gran demanda social por la calidad de un espacio que es el más utilizado por los ciudadanos de la Comunitat Valenciana como forma de recreo y ocio pero que, además, supone la base de una actividad económica estratégica como el turismo, que contabiliza un elevado porcentaje del PIB y del empleo en la Comunitat. Se trata de un Plan que tiene como objetivo preservar los valores ambientales, culturales y territoriales del litoral pero sobre todo ponerlos en valor, desde el principio de la conservación activa, y permitir que, tanto los ciudadanos de la Comunitat Valenciana como los turistas y visitantes, perciban y sientan este espacio como propio, singular y diferenciado.

1 CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza y objetivos.

1. El Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana es un plan de acción territorial de los regulados en el artículo 16 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.
2. Los objetivos del plan son los siguientes:
 - a) Definir y ordenar la infraestructura verde supramunicipal del litoral, protegiendo sus valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a los riesgos naturales e inducidos y del cambio climático.
 - b) Garantizar la conectividad ecológica y funcional entre los espacios del litoral y el interior y evitar la fragmentación de la infraestructura verde.
 - c) Potenciar el mantenimiento de espacios libres de edificación y urbanización en la franja litoral, evitando la consolidación de continuos edificadas y de barreras urbanas que afecten a los valores del espacio litoral.
 - d) Garantizar la efectividad de la protección de las servidumbres del dominio público marítimo terrestre y de sus zonas de protección.
 - e) Armonizar el régimen jurídico general de los suelos del espacio litoral.
 - f) Mejorar la calidad y funcionalidad de los espacios del litoral ya urbanizados, de gran importancia económica, social y ambiental, y en especial para el fomento de un turismo de calidad.
 - g) Facilitar la accesibilidad y la movilidad peatonal y ciclista en el litoral y en sus conexiones con el interior del territorio.

Artículo 2. Contenido del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral.

1. El Plan consta de la siguiente documentación:
 - a) Memoria Informativa, que contiene un análisis y diagnóstico del litoral de la Comunitat Valenciana y una evaluación de los escenarios territoriales a corto, medio y largo plazo.
 - b) Memoria Justificativa de la propuesta de conservación activa de los suelos del litoral, sus diferentes categorías de protección y la funcionalidad de los distintos suelos atendiendo a su protagonismo en el diseño y gestión de la Infraestructura Verde del Litoral.
 - c) Planos de ordenación, a escala 1:20.000, que definen el ámbito del plan, la delimitación de los suelos no urbanizables de protección litoral, de los suelos no urbanizables de refuerzo del litoral y los corredores ecológicos y funcionales.
 - d) Estudio de Paisaje, que delimita unidades de paisaje, objetivos y propuestas de ordenación y gestión del territorio desde el punto de vista del paisaje.
 - e) Normativa, donde se establecen las determinaciones de regulación, protección y desarrollo del plan.
 - f) Memoria de sostenibilidad económica.
 - g) Documentación para la evaluación ambiental y territorial estratégica, que incluye el estudio ambiental y territorial estratégico.
 - h) Catálogo de Playas Naturales y Urbanas y normativa.
 - i) Propuesta de trazado de la Vía del Litoral.
2. Son documentos de carácter vinculante la Normativa, los Planos de Ordenación y el Catálogo de Playas Naturales y Urbanas y su normativa. Prevalecerá la documentación escrita sobre la gráfica y, en caso de discrepancia entre los documentos

del plan, el orden de prevalencia será: Normativa, Planos de Ordenación, Memoria Justificativa y Memoria Informativa. En caso de discrepancia entre planos, prevalecerá el de mayor detalle. En cualquier caso, prevalecerán las determinaciones que tengan como finalidad mejorar la consecución de los objetivos del plan.

Artículo 3. Ámbito del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral.

1. El plan, que regula los suelos en situación básica de suelo rural, presenta los siguientes ámbitos:
 - a) Ámbito estricto, que comprende los suelos situados en la franja de 500 metros de amplitud, medida en proyección horizontal tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar y coincidente con la zona de influencia de la legislación de costas.
 - b) Ámbito ampliado, que comprende los suelos situados en la franja entre los 500 metros y los 1.000 metros de amplitud, medidos en proyección horizontal tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar y dota de refuerzo y continuidad ecológica, funcional y visual a los suelos definidos en el apartado anterior y garantiza la amortiguación de los impactos sobre los mismos.
 - c) Ámbito de conexión, que comprende los suelos situados en la franja entre los 1.000 metros y los 2.000 metros de amplitud, medidos en proyección horizontal tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, donde se analizará, ordenará y garantizará la conectividad ecológica y funcional del espacio litoral con el resto del territorio.





2. Los ámbitos territoriales delimitados en el plan podrán ampliarse o reducirse justificadamente con el fin de adaptarse a límites reconocibles, por tratarse de suelos contiguos a un espacio natural protegido o por presentar características físicas, ambientales o paisajísticas homogéneas.
3. Los municipios afectados por este Plan de Acción Territorial son los siguientes: Alacant, Albalat dels Sorells, Alboraia, Albuixech, Alcalà de Xivert, Alfafar, l'Alfàs del Pi, Almàspera, Almassora, Almenara, Altea, Bellreguard, Benavites, Benicarló, Benicàssim, Benidorm, Benissa, Borriana, Cabanes, Calp, el Campello, Canet d'En Berenguer, Castelló de la Plana, Chilches, Cullera, Daimús, Dénia, Elx, Finestrat, Foios, Gandia, Guardamar de la Safor, Guardamar del Segura, Llocnou de la Corona, la Llosa, Massalfassar, Massamagrell, Massanassa, Meliana, Miramar, Moncofa, Nules, Oliva, Ondara, Orihuela, Oropesa, Pego, Peníscola, Pilar de la Horadada, Piles, la Poble de Farnals, el Poble Nou de Benitatxell, els Poblets, Puçol, Puig de Santa Maria, Quartell, Sagunt, San Fulgencio, Sant Joan d'Alacant, Santa Pola, Sedaví, Sueca, Tavernes de la Vallidigna, Teulada, Torreblanca, Torrevieja, València, el Verger, la Vila Joiosa, Vinaròs, Xàbia, Xeraco y Xeresa.

Artículo 4. Vigencia, divulgación, revisión y modificación del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral.

1. La vigencia de este plan es indefinida, en tanto no se revise.
2. La conselleria con competencias en ordenación del territorio y paisaje impulsará las acciones necesarias para su divulgación y conocimiento público. Sin perjuicio de las publicaciones que se realicen, de todo o parte de su contenido, la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje facilitará el acceso al mismo desde su página web.
3. La conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje, de oficio o a instancia de los municipios afectados, podrá proceder a modificarlo puntualmente cuando concurren circunstancias territoriales o medioambientales que así lo aconsejen. En cualquier caso, solo podrán aprobarse modificaciones que tengan como finalidad mejorar la consecución de los objetivos del plan.
4. La conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje, de oficio o a instancia de los municipios afectados, podrá proceder a revisar el plan con el fin de adaptar nuevos criterios respecto de sus determinaciones sustanciales. Concretamente, son causa de revisión:
 - a) La adopción de nuevas políticas territoriales de incidencia sobre el litoral que supongan la modificación sustancial de los objetivos del plan.
 - b) Una evolución de la realidad socioeconómica o territorial, del paisaje, del patrimonio cultural o de los recursos naturales, que entren en contradicción con los objetivos del plan.
 - c) El transcurso de veinte años desde su aprobación definitiva.
 En todo caso, la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje deberá analizar si concurre alguna de las dos primeras circunstancias a los diez años de la aprobación del plan.
5. Las modificaciones o revisiones de este plan se someterán al mismo procedimiento legal que el previsto para su aprobación.
6. No tendrá el carácter de modificación de este plan:
 - a) La concreción de la Vía del Litoral y la inclusión de otros recursos paisajísticos, culturales y de dinamización del territorio.
 - b) La adecuación a una realidad física diferente de la manifestada en el propio plan, consecuencia de un error material o de hecho.

- c) Las alteraciones derivadas del cambio de escala, para ajustarse al planeamiento territorial, urbanístico y sectorial o para adecuarse a las características topográficas y morfológicas de los terrenos, a la existencia de otros elementos de la infraestructura verde o a las redes de infraestructuras de servicios. En estos casos, se podrán redelimitar o adecuar las zonas de protección cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - i. No se altere, de forma sustancial, la funcionalidad y la forma de cada zona.
 - ii. El ajuste no podrá ser superior a un 5 % de aumento o disminución de la superficie de cada zona.
 En estos supuestos, la adecuación del plan requerirá la resolución de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje, previa consulta pública e informe de los ayuntamientos afectados

2 CAPÍTULO II: RÉGIMEN DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN

Artículo 5. Definición y categorías de las zonas de protección.

1. Se definen como zonas de protección los ámbitos territoriales homogéneos del litoral delimitados en los planos de ordenación por sus valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgos naturales e inducidos y del cambio climático.
2. Las categorías de protección son las siguientes:
 - a) Suelos litorales de protección ambiental.
 - b) Suelos litorales regulados por otros planes de acción territorial.
 - c) Suelos no urbanizables de protección litoral.
 - d) Suelos no urbanizables de refuerzo del litoral.
 - e) Corredores ecológicos y funcionales.

Artículo 6. Suelos litorales de protección ambiental.

1. Se incluyen en esta categoría los suelos de la infraestructura verde del litoral que se sitúen en el ámbito de este plan y se adapten a las categorías establecidas en el artículo 5 apartados 2 a, b, c, d y g de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.
2. Estos suelos se regirán por su legislación y sus instrumentos de ordenación y gestión específicos. Su zonificación y régimen de usos vienen establecidos por la normativa ambiental y los instrumentos de planificación y gestión ambiental que les sean de aplicación. En aquellos supuestos en que estos instrumentos incluyan ámbitos cuyo régimen permita la incorporación del suelo a procesos urbanísticos, se someterán a las determinaciones de este plan.

Artículo 7. Suelos litorales regulados por otros planes de acción territorial.

1. Se incluyen en esta categoría los suelos situados en el ámbito de este plan y regulados por otros planes de acción territorial.
2. Estos suelos se regirán por lo establecido en el plan de acción territorial que lo regule, salvo en los ámbitos definidos como suelo no urbanizables de protección litoral que quedarán regulados por lo dispuesto en este plan.

Artículo 8. Suelos no urbanizables de protección litoral.

1. Se incluyen en esta categoría los suelos de mayores valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgos, situados en el ámbito de este plan y delimitados en los planos de ordenación, que no hayan sido incluidos en la categoría de suelos litorales de protección ambiental.
2. Son suelos en situación básica de suelo rural, con independencia de su clasificación urbanística, siempre que no tengan un programa de actuación aprobado o, en el caso de tenerlo, hayan transcurrido los plazos establecidos para su ejecución por causas no imputables a la administración.
3. Con carácter general, se localizan en los primeros 500 metros desde el límite interior de la ribera del mar, pudiendo extenderse hacia el interior a través de conectores ecológicos tales como cauces fluviales, vías pecuarias o suelos en general que garanticen la conectividad con espacios naturales protegidos, pudiendo ajustarse a límites reconocibles que tengan un elevado potencial de visualización.

Artículo 9. Régimen de los suelos no urbanizables de protección litoral.

1. El presente plan clasifica como suelos no urbanizables de protección litoral los grafiados con el dígito 1 en los planos de ordenación, y establece las medidas necesarias para la protección de sus valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgos. Estos suelos deberán permanecer en situación básica de suelo rural y podrán formar parte de la red primaria de zonas verdes de acuerdo con las determinaciones del planeamiento municipal, siempre y cuando se garantice su funcionalidad como infraestructura verde.
2. Con carácter general se permiten nuevos usos mineros siempre que estén previstos en un instrumento de ordenación y gestión ambiental. En caso contrario, quedan prohibidos, al igual que los movimientos de tierra que alteren el perfil del terreno excepto los necesarios para la actividad agrícola, la mejora ambiental o la funcionalidad de las infraestructuras.
3. En esta categoría de suelo se prohíben nuevas edificaciones, salvo las necesarias para implantar los siguientes usos:
 - a) Los destinados a la conservación y mantenimiento de los valores que justifican su conservación activa.
 - b) Las actividades recreativas, culturales, educativas o deportivas, siempre y cuando su funcionalidad requiera necesariamente su implantación en la franja costera.
 - c) Las dotaciones públicas que tengan que situarse necesariamente en este espacio. Entre ellas, se incluyen, con carácter excepcional, las zonas de acampada pública con un elevado grado de naturalización que se ubiquen fuera de la franja de 200 metros medidos en proyección horizontal desde el límite interior de la ribera del mar tierra adentro.





En todo caso, sus servicios se ubicarán sobre edificaciones preexistentes y, en caso de no existir, la nueva edificación no podrá superar los 200 m² de superficie en una sola planta.

d) Las instalaciones estacionales de cultivo bajo plástico no superiores a un metro de altura y los invernaderos, siendo necesaria una parcela con una superficie mínima de 2.000 m² y una ocupación máxima del 40 % de la parcela.

e) Los usos agrarios y las casas de aperos de menos de 25 m² vinculadas a la explotación agraria, con una superficie mínima de 5.000 m², pudiendo estar formada por diferentes parcelas catastrales o registrales discontinuas. Esta vinculación se hará constar en el Registro de la Propiedad. También se permite la venta directa de sus productos en la explotación, siempre y cuando no implique nueva construcción.

En todo caso, estas nuevas edificaciones no podrán situarse en pendientes de terreno superiores al 25 %.

4. Se permite la rehabilitación y adecuación de los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de este plan, además de para la implantación de los usos indicados en el apartado anterior, para su uso como viviendas, restauración, alojamientos turísticos, uso educativo, comercial con menos de 100 metros cuadrados de superficie de venta, así como cualquier otra actividad de interés público vinculada al uso y disfrute del litoral, y se justifique la imposibilidad de implantarlos en otra categoría de suelo litoral menos restrictiva en cuanto al régimen de protección. En edificaciones catalogadas se permitirán ampliaciones de hasta el 20 % de su superficie. En su caso, será necesario que las edificaciones existentes estén legalmente implantadas o se sometan al proceso de minimización de impactos ambientales en suelo no urbanizable.

5. Todos los proyectos de rehabilitación y nueva implantación de construcciones e instalaciones en esta categoría de suelo deberán justificar su adecuación a las afecciones ambientales y territoriales y elaborar estudio de integración paisajística. Todo ello deberá ser informado por los órganos de la Generalitat competentes en la materia.

6. El planeamiento urbanístico definirá los elementos de comunicación peatonal y ciclista en los que se materialice la conectividad funcional que han de cumplir estos espacios. Estos elementos tendrán una anchura mínima de 3 metros, salvo que se justifique la imposibilidad de cumplir esta condición.

Artículo 10. Suelos no urbanizables de refuerzo del litoral.

1. Se incluyen en esta categoría los suelos incluidos en el ámbito de este plan, que presentan valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgos, cuya vocación territorial es reforzar la protección y amortiguación de impactos sobre los suelos no urbanizables de protección litoral, garantizando su continuidad ecológica, funcional y visual.
2. Son suelos en situación básica de suelo rural, con independencia de su clasificación urbanística, siempre que no tengan un programa de actuación aprobado o, en el caso de tenerlo, hayan transcurrido los plazos establecidos para su ejecución por causas no imputables a la administración.
3. Con carácter general, estos suelos se sitúan entre la franja de 500 metros y la de 1.000 metros medidos desde el límite interior de la ribera del mar, pudiendo ajustarse a límites reconocibles que tengan un elevado potencial de visualización.

Artículo 11. Régimen de los suelos no urbanizables de refuerzo del litoral.

1. El presente plan clasifica como suelos no urbanizables los grafiados con el dígito 2 en los planos de ordenación, y establece las medidas necesarias para la protección de sus valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgos.
2. Con carácter general se permiten nuevos usos mineros siempre que estén previstos en un instrumento de ordenación y gestión ambiental. En caso contrario, quedan prohibidos, al igual que los movimientos de tierra que alteren el perfil del terreno excepto los necesarios para la actividad agrícola, la mejora ambiental o la funcionalidad de las infraestructuras.
3. Estos suelos deberán permanecer en la situación básica de suelo rural y, además de los usos y actividades permitidos en la categoría de suelo anterior, se podrán autorizar:
 - a) Dotaciones públicas, usos deportivos y recreativos al aire libre, incluyendo campos de golf no vinculados a vivienda.
 - b) Usos hoteleros, siempre que la ocupación de la edificación no supere el 10 % de la parcela, con una altura máxima de dos plantas, pudiendo ocupar hasta un 25 % de la parcela con usos complementarios a la actividad que no conlleven obras sobre rasante. El resto de la parcela deberá mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo.
 - c) Campamentos de turismo o asimilados.
 - d) Estaciones de suministro de carburantes, vinculadas a las vías de comunicación.
 - e) Los usos agrarios, conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

En todo caso, estas nuevas edificaciones no podrán situarse en pendientes de terreno superiores al 25 %.

4. La implantación de cualquier uso deberá garantizar que no se alteren las condiciones paisajísticas y funcionales del ámbito, considerando su magnitud, efectos acumulativos, grado de sellado de suelo y visibilidad e integración en la morfología del territorio y el paisaje.
 5. Todos los proyectos de rehabilitación y nueva implantación de construcciones e instalaciones en esta categoría de suelo deberán justificar su adecuación a las afecciones ambientales y territoriales y elaborar estudio de integración paisajística. Todo ello deberá ser informado por los órganos de la Generalitat competentes en la materia.
 6. El planeamiento territorial y urbanístico definirá los elementos de comunicación peatonal y ciclista en los que se materialice la conectividad funcional que han de cumplir estos espacios. Estos elementos tendrán una anchura mínima de 3 metros, salvo que se justifique la imposibilidad de cumplir esta condición.
3. Los conectores fluviales deben tener una amplitud mínima de 20 metros en suelos en situación básica de urbanizados, que podrá aumentar hasta 50 metros en el suelo en situación básica de suelo rural, medidos desde la ribera del cauce, en ambos márgenes del mismo.

Artículo 12. Corredores ecológicos y funcionales. Definición y régimen.

1. Son suelos que, con independencia de su clasificación urbanística, deberán ser concretados y ordenados por el planeamiento territorial y urbanístico para garantizar la conectividad ecológica y funcional de los suelos referidos en los artículos 8 y 9 de esta Normativa con el interior del territorio. Aparecen grafiados en los planos de ordenación como vectores de localización aproximada para su concreción por el planeamiento territorial y urbanístico.
2. Con carácter general, permanecerán en la situación básica de suelo rural, y sólo se permitirán usos y actividades que no menoscaben su funcionalidad como elementos de conexión ecológica y funcional.



3 CAPÍTULO III: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO COMÚN DEL LITORAL

Artículo 13. Suelo común del litoral. Definición y régimen.

1. Se incluyen en esta categoría los suelos en situación básica rural en la franja de 1.000 metros medidos desde el límite interior de la ribera del mar tierra adentro y que no han sido incluidos en ninguna de las categorías precedentes y no tengan un programa de actuación aprobado o, en el caso de tenerlo, hayan transcurrido los plazos establecidos para su ejecución por causas no imputables a la administración.
2. Con carácter general, se regirán por la legislación urbanística vigente y el planeamiento urbanístico municipal, con las siguientes especificidades:
 - a) Antes de clasificar nuevos suelos se priorizará la culminación de los desarrollos existentes y las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana frente a las nuevas ocupaciones del territorio.
 - b) No se podrán clasificar nuevos suelos como urbanizables o urbanos hasta que se haya consolidado por la edificación el 70 % de los suelos urbanos y urbanizables existentes en su ámbito, pudiendo eximirse esta condición cuando se trate de ampliaciones de suelo para usos productivos no industriales o dotaciones públicas. El índice de edificabilidad bruta de los nuevos sectores no será superior al índice de edificabilidad bruta promedio de las zonas ya consolidadas en la franja de 500 metros, medidos desde el límite interior de la ribera del mar, en el término municipal.
 - c) Se priorizarán aquellos desarrollos contiguos a los tejidos urbanos existentes que sean colindantes al menos en un 35 % de su perímetro con suelos urbanos o urbanizables con ordenación pormenorizada.
 - d) No se podrá edificar en pendientes de terreno superiores al 25 %, con la excepción de sectores con tipología de viviendas aisladas, en las que se permitirá una pendiente de hasta el 30 %. En cuanto a las pautas de urbanización y edificación se sujetarán a lo establecido en las directrices 145 y 146 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
 - e) Con carácter preferente, los espacios libres de edificación y zonas verdes urbanas se situarán colindantes con el dominio público marítimo terrestre e hidráulico y facilitarán el acceso al litoral.
 - f) Con carácter preferente, las masas arboladas y los espacios naturales de interés existentes dentro de un sector se deberán incorporar al sistema de zonas verdes.
3. En esta categoría de suelo no se permitirán:
 - a) Declaraciones de interés comunitario para usos y actividades de naturaleza industrial, ni de estacionamiento de maquinaria y vehículos.
 - b) Nuevos sectores de usos industriales excepto los vinculados a los usos portuarios y logísticos.
4. Todos los instrumentos de planeamiento y declaraciones de interés comunitario en esta categoría de suelo deberán elaborar estudio de integración paisajística, que será informado por el órgano de la Generalitat competente en la materia.

4 CAPÍTULO IV: CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN DEL LITORAL

Artículo 14. Determinaciones generales e instrumentos de paisaje.

1. Con el fin de lograr un desarrollo armónico del espacio litoral, en todo el ámbito del presente plan se aplicarán las siguientes determinaciones:
 - a) Se garantizará la conectividad funcional y ecológica de la infraestructura verde en todos los ámbitos señalados en el plan, así como la comunicación no motorizada mediante un elemento apto para ella, con una anchura mínima de 3 metros.
 - b) Las zonas verdes de red primaria calificadas en la franja de los 500 metros del litoral, medidos desde el límite interior de la ribera del mar, deberán mantener su calificación.
 - c) Podrán adscribirse a los suelos urbanizables o urbanos, suelos de la categoría de suelos no urbanizables de protección litoral, que formarán parte de la red primaria de zonas verdes.
2. Los estudios de integración paisajística, de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico en la franja de 500 metros de amplitud medida en proyección horizontal tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, serán informados por el órgano de la Generalitat competente en materia de paisaje.

Artículo 15. Dominio público marítimo terrestre.

1. Las afecciones y servidumbres determinadas por la legislación de costas se regularán por lo dispuesto en la normativa vigente en la materia.
2. Cualquier actuación en la zona de servidumbre de protección deberá cumplir lo establecido por la Ley 22/1988, 28 julio, de Costas y en el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.
3. En el caso de reducción de la zona de dominio público marítimo terrestre, el nuevo espacio creado se someterá a las siguientes reglas:
 - a) Si está colindando con suelos protegidos por el planeamiento urbanístico o territorial o con suelos de protección ambiental se aplicará el régimen aplicable a estos suelos.
 - b) Si está colindando con suelos urbanos o urbanizables, se regularán por el planeamiento aplicable a estos suelos. Si los terrenos estuvieran ocupados por edificaciones públicas o privadas, el planeamiento municipal determinará libremente el régimen de usos y licencias. Si los terrenos no estuvieran edificados se incorporarán al planeamiento como zonas verdes.



5 CAPÍTULO V: CATÁLOGO DE PLAYAS NATURALES Y URBANAS

Artículo 16. Catálogo de Playas Naturales y Urbanas.

El Catálogo de Playas Naturales y Urbanas de la Comunitat Valenciana, según lo regulado por la legislación en materia de costas, forma parte de este plan y se regirá por sus propias disposiciones normativas.

6 CAPÍTULO VI: PROPUESTA DE TRAZADO VÍA DEL LITORAL

Artículo 17. La propuesta de ordenación y gestión de la Vía del Litoral.

1. La Vía del Litoral es un eje estructural que articula los núcleos costeros y forma parte de la Infraestructura Verde del Litoral. Es un itinerario apto para los sistemas de movilidad no motorizada, posibilita el recorrido íntegro del litoral y conecta física y funcionalmente los elementos y espacios de mayor valor ambiental, cultural y paisajístico de este ámbito.
2. La planificación territorial y urbanística integrará en su ordenación y gestión la Vía del Litoral, podrá proponer alternativas a su trazado y establecer conexiones con ejes verdes de semejantes características.
3. El diseño del trazado de la Vía del Litoral seguirá los criterios establecidos en la Directriz 137 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

7 DISPOSICIONES

Disposición adicional primera. Exención del índice de ocupación de suelo de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

En el ámbito de este plan, los sectores con uso dominante hotelero quedarán exentos de la aplicación del índice máximo de ocupación de suelo previsto en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

Disposición adicional segunda. Programa de Actuaciones en el litoral.

1. En desarrollo de este plan se elaborará un Programa de actuaciones en áreas prioritarias del litoral. El programa irá encaminado a la regeneración y cualificación del patrimonio natural, paisajístico y cultural del litoral, incluyendo la mejora del entorno urbano y la regeneración del espacio público. Preferentemente, se desarrollará en los suelos no urbanizables de protección litoral.
2. Incorporará un conjunto de proyectos y actuaciones piloto en el que tendrán prioridad los suelos de titularidad de las Administraciones Públicas.
3. Establecerá un marco temporal y presupuestario, identificando los distintos agentes inversores para cada proyecto.
4. Se integrará dentro de las estrategias de desarrollo urbano sostenible destinadas a la captación de fondos europeos.

Disposición transitoria primera. Ámbitos con programa de actuación aprobado.

1. A los suelos con programa de actuación aprobado incluidos en el ámbito del presente plan, e identificados en los planos de ordenación con el rótulo “* Disposición transitoria”, se les concede un plazo de cinco años desde la aprobación de este plan para iniciar las obras de urbanización, debiendo ejecutar todas las dotaciones públicas que estén adscritas al sector, así como las obras de urbanización, en un plazo adicional de cinco años. En caso de que se hayan iniciado las obras de urbanización, estas deberán estar finalizadas en un plazo máximo de 5 años desde la aprobación de este plan.
2. Transcurridos los plazos indicados sin haberse cumplido las obligaciones indicadas, el suelo quedará sujeto al régimen establecido en este plan.

Disposición transitoria segunda. Declaraciones de interés comunitario en tramitación.

A los expedientes de declaración de interés comunitario relativos a actividades terciarias o de servicios que hubieran iniciado su información pública con anterioridad al 16 de noviembre de 2016, y se sitúen en los ámbitos estricto y ampliado del presente plan, no les será de aplicación las determinaciones de este plan.

Disposición transitoria tercera. Actividades extractivas.

Cualquier actividad extractiva legalmente establecida y en funcionamiento a la entrada en vigor de este plan, podrá continuar desarrollándose conforme a su plan de explotación y a la licencia concedida. Durante el desarrollo de esta actividad deberá llevarse a cabo el cumplimiento del proyecto de restauración.

Disposición final única. Entrada en vigor.

El Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana entrará en vigor el día siguiente de la publicación del Decreto aprobatorio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, con la transcripción de su Normativa.



PAT INFRAESTRUCTURA VERDA
DEL LITORAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA