

PLAN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN DEL LITORAL (PATIVEL). (AMPLIACIÓN)



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

14 de mayo de 2018

Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana y el Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana.

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 la ciudadanía 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 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, 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 10 de octubre. 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 el límite interior de 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 fosilizar 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 el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. 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, que se incorpora como anexo I de este decreto, consta de 17 artículos desarrollados en seis capítulos, tres disposiciones adicionales y tres transitorias. 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 el límite interior de 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 transcurridos 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 regirán por los mismos. Sin perjuicio de ello, estos suelos deberán mantener su estado rural en aquellos supuestos en que exista coincidencia con los regulados por el presente plan. 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 con algunas especificidades en el caso de aprobación de un plan de acción territorial en el ámbito de la Huerta de Valencia.

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 el límite interior de la ribera del mar medidos en proyección horizontal tierra adentro, no se permiten con carácter general nuevas edificaciones pero sí 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 el límite interior de 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 y asistenciales con baja ocupación de parcela y ambiente rural. De la misma forma que los anteriores, estos podrán incorporarse a la red primaria de zonas verdes de los municipios.

Por último, en los suelos denominados corredores ecológicos y funcionales, que se concretarán por la planificación municipal, solo 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 el límite interior de la ribera del mar. También establece condiciones para los suelos afectados por una posible desafección 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 dentro del marco establecido por la legislación de costas.

El capítulo cinco regula el Catálogo de Playas 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, los programas deberán



ejecutarse en los plazos establecidos en la legislación vigente en el momento de su aprobación, sin que en ningún caso, el inicio de las obras pueda exceder de 5 años desde la aprobación de este 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 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 la ciudadanía 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 Valenciana. 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 la ciudadanía de la Comunitat Valenciana como el turismo y personas visitantes, perciban y sientan este espacio como propio, singular y diferenciado.

Por último, reseñar que, durante el procedimiento de elaboración y tramitación de este plan, se ha realizado un exhaustivo plan de participación pública en el que, además de la ciudadanía en general, han sido consultadas distintas administraciones públicas, así como los principales agentes sociales, públicos y privados que tienen relación y están expresamente afectados por las determinaciones de este plan. Las alegaciones realizadas han sido analizadas y, en la medida de lo posible, incorporadas a la documentación. De la misma manera, se han recogido los informes pertinentes de las diferentes consellerias y administraciones públicas y del Consejo Asesor y de Participación del Medio Ambiente y los dictámenes del Comité Económico i Social de la Comunitat Valenciana y del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, habiéndose aplicado en su elaboración y tramitación los principios establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Esta disposición está incluida en el Plan normativo de la Administración de la Generalitat para 2018.

Por todo ello, de conformidad con el artículo 2.2 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, a propuesta del president de la Generalitat, en virtud de la asunción de funciones efectuada mediante Decreto 4/2018, de 26 de marzo, del president de la Generalitat, por el que se resuelve la sustitución de la titular de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, y se delegan determinadas atribuciones, oído el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, el Consell, previa deliberación en la reunión del 4 de mayo de 2018

DECRETO

Artículo único. Aprobación del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana y del Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana

1. Se aprueba el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana, cuya normativa se incluye en el anexo I de este decreto. Formando parte del mismo Plan, se aprueba igualmente el Catálogo de Playas, cuya normativa se recoge en el anexo II de este decreto.

2. La documentación íntegra del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana y del Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana se podrá consultar en la sede central de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, así como a través de internet en la página web de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, <http://www.habitatge.gva.es/pativel>.

DISPOSICIONES FINALES

D.F. 1ª. Desarrollo

Se faculta a la persona titular de la conselleria con competencias en materia de ordenación del territorio y paisaje para dictar cuantas disposiciones requiera la aplicación y desarrollo d este decreto.

D.F. 2ª. Entrada en vigor

Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

València, 4 de mayo de 2018

El president de la Generalitat,

XIMO PUIG I FERRER

ANEXO I. Normativa del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral

CAPÍTULO I. Disposiciones generales

Artículo 1. Naturaleza, objetivos y vinculación

1. El Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana es un plan de acción territorial de naturaleza sectorial 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 edificados 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.

3. Las determinaciones del presente plan prevalecen frente a las de los planes urbanísticos municipales. Sin perjuicio de ello, el planeamiento estructural municipal podrá contener determinaciones que impliquen un mayor nivel de protección.

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 de la Comunitat Valenciana y normativa.

i) Propuesta de trazado de la Vía del Litoral de la Comunitat Valenciana.

j) Catálogo de Protecciones que se tramitará y aprobará de forma independiente.

2. Son documentos de carácter vinculante la Normativa, los Planos de Ordenación, el Catálogo de Playas Naturales y Urbanas y su normativa y el catálogo de protecciones. 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: Alicante, Albalat dels Sorells, Alboraya, Albuixech, Alcalà de Xivert, Alfafar, l'Alfàs del Pi, Almàssera, Almassora, Almenara, Altea, Bellreguard, Benavites, Benicarló, Benicàssim, Benidorm, Benissa, Burriana, Cabanes, Calp, el Campello, Canet d'En Berenguer, Castellón de la Plana, Chilches, Cullera, Daimús, Dénia, Elche, Finestrat, Foios, Gandia, Guardamar de la Safor, Guardamar del Segura, la Llosa, Massalfassar, Massamagrell, Massanassa, Meliana, Miramar, Moncofa, Nules, Oliva, Ondara, Orihuela, Oropesa de la Mar, Pego, Peñíscola, Pilar de la Horadada, Piles, la Pobla de Farnals, Benitachell, els Poblets, Puçol, el Puig de Santa Maria, Quartell, Sagunto, San Fulgencio, Sant Joan d'Alacant, Santa Pola, Sedaví, Sueca, Tavernes de la Vallidigna, Teulada, Torreblanca, Torrevieja, València, el Verger, Villajoyosa, Vinaròs, Jávea, 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:

1.º. No se altere, de forma sustancial, la funcionalidad y la forma de cada zona.

2.º. El ajuste no podrá ser superior a un 5 % de aumento o disminución de la superficie de cada zona.

En estos supuestos, la adecuación o concreción del plan deberá ser aprobada por resolución de la persona titular de la conselleria con competencias en materia de ordenación del territorio y paisaje, previa consulta pública e informe de los ayuntamientos afectados y del órgano ambiental.

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 (Suelo tipo 1 en los planos de ordenación).

d) Suelos no urbanizables de refuerzo del litoral (Suelo tipo 2 en los planos de ordenación).

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 25 de julio, 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. Cuando el ámbito coincida con suelos de protección del litoral 1 y 2 se mantendrán en situación básica rural preservándolos del proceso urbanizador.

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 integrados o que efectúen un tratamiento integrado de la infraestructura verde.

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 urbanizable de protección litoral que quedarán regulados por lo dispuesto en este plan. En todo caso, los planes de acción territorial de carácter sectorial que analicen riesgos del territorio u otras variable ambientales serán de aplicación conforme a su normativa y ámbito.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, cabe señalar las siguientes excepciones:

a) Los suelos de la zona 18 Horta Nord Meliana situados al este de la autovía V-21 se regirán por este plan, y los situados al oeste se someterán a las determinaciones del Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia u otro de naturaleza similar.

b) Los suelos de la zona 19 Horta Nord Alboraia en su totalidad se someterán al régimen que se establezca en el mencionado plan de la Huerta de Valencia.

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 e infraestructuras 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 implantarán 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. Para los invernaderos será necesaria una parcela con una superficie mínima de 2.000 m² y una ocupación máxima del 40 % de la misma.

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 los supuestos establecidos en los apartados d) y e) del presente punto se solicitará informe a la conselleria competente en materia de agricultura y desarrollo rural.

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

5. 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 anteriormente, 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 los términos establecidos en la legislación en materia de urbanismo.

6. 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.

7. 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 y ambiental, 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. Este 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. 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. 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, infraestructuras, usos deportivos y recreativos al aire libre.

b) Usos hoteleros y asistenciales, 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. En ningún caso estas instalaciones podrán ser reconvertidas a usos residenciales y deberán ser demolidas, a cargo de la persona interesada, en caso de permanecer cinco años sin actividad de forma injustificada.

c) Campamentos de turismo o asimilados deberán cumplir las siguientes determinaciones:

1.º Deberán encuadrarse en la especialidad de camping ecológico de conformidad con la normativa vigente en materia de turismo.



2.º Tener una superficie máxima de 20.000 metros cuadrados.

3.º Las instalaciones permanentes solo se permitirán para la implantación de elementos comunes, no permitiéndose para alojamientos.

4.º La estancia máxima de permanencia de personas y de elementos de residencia móvil como caravanas o asimilados será de tres meses.

d) Estaciones de suministro de carburantes, vinculadas a las vías de comunicación.

e) Los usos agrarios, conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

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

5. 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.

6. 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 materia de paisaje.

7. 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.

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 10 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 solo se permitirán usos y actividades que no menoscaben su funcionalidad como elementos de conexión ecológica y funcional.

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.

4. Sin perjuicio del régimen establecido en los apartados anteriores, la regulación de usos en los ámbitos de conexión definidos en el ámbito de conexión de este plan, se regirán por lo establecido en el planeamiento municipal.

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, 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 la franja de 1.000 metros del término municipal, 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) Salvo en suelos clasificados como urbanos a la entrada en vigor del presente plan, no se podrá urbanizar ni 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 materia de paisaje.

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 las categorías de suelos no urbanizables de protección litoral y no urbanizables de refuerzo del 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. Afecciones y servidumbres de la legislación de costas y de la de servidumbres aeronáuticas

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 desafección de la zona de dominio público marítimo terrestre, el nuevo suelo desafectado 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 que en todo caso deberá respetar las limitaciones establecidas en la legislación de costas. Si los terrenos no estuvieran edificados se incorporarán al planeamiento como zonas verdes.

4. Las servidumbres determinadas por la legislación aeronáutica se regularán por lo dispuesto en la normativa vigente en la materia.

5. Cualquier actuación en la zona de servidumbre aeronáuticas y en las zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas para navegación aérea deberá cumplir lo establecido por Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

6. En los ámbitos de los sistemas generales aeroportuarios que figuran como zona de servicio aeroportuario en los Planes directores de los aeropuertos de Alicante-Elche y València el uso dominante será exclusivamente el uso público aeroportuario.

CAPÍTULO V. Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana

...

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

D.T. 1ª. Ámbitos con programa de actuación aprobado

1. 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», deberán ejecutar y finalizar las obras de urbanización en los plazos y condiciones establecidos en la legislación vigente en el momento de la aprobación del programa. En ningún caso, el inicio de las obras de urbanización podrá superar los cinco años desde la aprobación del presente plan



y la finalización y recepción de las obras de urbanización y dotaciones públicas cinco años más.

2. Transcurridos los plazos indicados sin haberse cumplido las obligaciones indicadas, el suelo quedará sujeto al régimen establecido en este plan.

3. En los programas de actuación aprobados que se ejecuten al amparo de esta disposición se podrán introducir las siguientes modificaciones con la finalidad de facilitar su gestión:

a) Forma de gestión y agente urbanizador.

b) Ordenación pormenorizada del planeamiento que ejecute.

c) Los cambios que resulten necesarios como consecuencia de informes sectoriales preceptivos y vinculantes o por modificaciones de la legislación vigente.

4. Los programas anteriormente indicados cuya ejecución esté paralizada por causas imputables a la administración o sus concesionarios, los plazos de ejecución comenzarán a computar cuando sea posible su ejecución.

D.T. 2ª. 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.

D.T. 3ª. 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.

RESUMEN

El PATIVEL propone la conservación de más de 7.500 hectáreas de suelo de elevada calidad ambiental, territorial y paisajística, distinguiendo dos categorías principales: el suelo no urbanizable de protección (hasta los 500 metros desde la ribera del mar) y el suelo no urbanizable de refuerzo (de 500 hasta 1.000 metros).

Por provincias, el suelo preservado es aproximadamente de 2.500 hectáreas en Castellón; 2.900 en Alicante y aproximadamente 2.100 en Valencia, una cifra ligeramente inferior a las de Castellón y Alicante debido a que ya cuenta con el frente litoral protegido de la Albufera.



Este plan busca conservar y poner en valor los suelos más valiosos de la costa, y deja suelo en la zona litoral para satisfacer las demandas razonables de estos municipios a medio y largo plazo.

El PATIVEL posibilita usos que compatibilizan la actividad económica con el respeto a valores ambientales y territoriales, y establece la necesidad de un informe de integración paisajística para todos los instrumentos de desarrollo urbanístico y edificatorio en los primeros 500 metros de costa.

También regula un régimen específico de incremento del índice máximo de crecimiento de suelo de la Estrategia Territorial para favorecer la actividad hotelera en los municipios de costa.

Además, se regula un régimen transitorio para suelos con valores, pero con programas de actuación aprobados, que de ser desclasificados pondrían en peligro la sostenibilidad económica del PATIVEL.

Por otra parte, se garantiza a los propietarios de edificaciones unifamiliares diseminadas en situación irregular el derecho a su regularización a través de procedimientos de integración paisajística y disminución del impacto ambiental, como el control de los vertidos irregulares de aguas fecales.

El PATIVEL también recoge el diseño de una Vía Litoral, pegada en el mar desde Vinaròs hasta Pilar de la Horadada, para la movilidad no motorizada, y que se concreta a través de los Programas de Paisaje del Litoral, de los que se han presentado los cuatro primeros: Litoral de Vinaròs-Benicarló, la Albufera, Gandia-l'Auir y Elx-Alacant (desde el Saladar de Agua Amarga hasta el Hoyo de Galvany).

Por su parte, el Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana, que forma parte del PATIVEL, tiene como objeto la delimitación de los tramos naturales y urbanos demandados por la legislación básica de costas, así como el establecimiento de unos criterios generales para los usos y actividades a implantar en estos espacios.

Para todo ello se han delimitado 90 tramos de playa natural dividida en categorías 0, 1, 2 y 3, en función de las mayores restricciones de usos y actividades (20 en la provincia de Castellón, 30 en la de Valencia, y 40 en la de Alicante).

Asimismo se ha delimitado un total de 129 tramos de playas urbanas, categorías 1 y 2, (34 en Castellón, 31 en Valencia y 64 en Alicante). <<<<

ANTECEDENTES 7 de mayo de 2018

NOTICIA ADAPTADA AL SISTEMA EDUCATIVO inmole^y.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©

PLAN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN DEL LITORAL (PATIVEL).

¿Qué aprendo?

Se analiza en la guía práctica inmoley.com de Urbanismo de la Comunidad Valenciana

Convertir conocimiento en valor añadido > Herramienta práctica > Guías prácticas

Los alumnos deberán remitir a su tutor un análisis sobre los efectos del Plan Territorial de Protección del Litoral (Pativel).

El secretario autonómico de Vertebración del Territorio, Josep Vicent Boira, y el director general de Urbanismo, Lluís Ferrando, han presentado los cuatro primeros "Programas de Paisaje" que desarrollará la Conselleria para "conservar y poner en valor los paisajes singulares y representativos de la gran diversidad del territorio valenciano", en el marco del Plan Territorial de Protección del Litoral (Pativel). Se han desarrollado cuatro programas dirigidos a la regeneración de terrenos costeros de gran valor ambiental, paisajístico y territorial preservados por el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad (Pativel), por lo que se actuará sobre los tramos costeros de los municipios de Vinaròs-Benicarló; la Albufera de València, el frente costero del municipio de Gandía incluyendo la playa de l'Auir y el tramo que discurre entre el Saladar de Agua Amarga de Alicante y el humedal del Clot de Galvany entre Alicante y Elche.

En primer lugar, la vía litoral Alicante-Elche pretende comunicar el sur de la ciudad de Alicante con la zona húmeda del agua Amarga, protegida por el Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana, a través de un recorrido de peatones y ciclista que pone en valor todo el potencial paisajístico de este saladar y contribuye a calificar una zona de alto valor estratégico para el futuro del área funcional de Alicante.

Este tramo de la vía litoral discurre entre el sistema dunar y el saladar, para bifurcarse posteriormente en un tramo de peatones que sigue la traza del paseo marítimo, y otro que discurre por la carretera del saladar. Su adecuación y la segregación del tránsito rodado permitirá a los peatones y a los ciclistas disfrutar de un paisaje singular, cambiando y de amplio fondo escénico.

La conexión transversal de la vía del litoral desde el Saladar de Agua Amarga con la Institución Ferial Alicantina (IFA) ofrece nuevas posibilidades a los visitantes a este equipamiento y refuerza el potencial paisajístico y agrícola de una zona degradada entre la sierra de Colmenares y el aeropuerto de Alicante-Elche.

Este tramo discurre principalmente sobre infraestructuras existentes, que se tendrán que adaptar a estos nuevos usos y demandas sociales. En este ámbito la vía litoral no sólo es un eje que articula las zonas de valor ambiental y territorial por las que atraviesa, sino que mejora la calidad de vida de los ciudadanos que viven o pasan su periodo estival en las urbanizaciones de Urbanova y Arenales del Solo.



Uno de los espacios de mayor valor ambiental que tiene que ser regenerado para la mejora de la conexión de las zonas húmedas del Hoyo de Galvany y el Saladar de Agua Amarga es, sin duda, el Fondet de la Senieta, un criptohumedal por el límite del cual discurre la vía litoral, según refleja el Pativel.

La calificación y puesta en valor de este espacio, la regeneración del frente dunar y la recuperación y mejora para el uso de peatones y ciclista de la carretera del saladar son acciones de elevado contenido estratégico que contribuirán a reforzar la vocación de ciudad verde de Elche.

El enlace de la vía del litoral desde el Fondet de la Senieta hasta el parque industrial de Elche, siguiendo la traza aproximada de una cama hídrica natural, permitirá reforzar otras estrategias territoriales del Plan de Acción Territorial de las áreas metropolitanas de Alicante y de Elche, como son las relacionadas con la puesta en valor del espacio agrario del Campo de Elche, y la mejora de la imagen urbana de uno de los parques industriales de mayor calidad de la Comunidad Valenciana.

La vía del litoral tiene como objetivo fundamental la conexión entre las zonas húmedas del Fondet de la Senieta y el Clot de Galvany, protegido por el catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana. Este recorrido tiene que mejorar además los trazados de la red de sendas existentes en este humedal, sirviendo además para potenciar una zona verde municipal prevista por la planificación territorial y urbanística en el municipio de Elche.

Con estos programas, que se financiarán con fondos públicos y privados, así como de los ingresos derivados de la implantación de usos y actividades en las zonas preservadas por el Pativel, se presente "dar un paso más desde la protección a la puesta en valor y ejecución de proyectos en los ámbitos ordenados por el propio Pativel".

El director general de Urbanismo, Lluís Ferrando, ha incidido en que el elemento central de estos programas es "el diseño y ejecución de la Vía del Litoral", un proyecto estratégico para la Comunitat Valenciana a través del cual se formará un itinerario verde apto para peatones y ciclistas que discurra por las proximidades del mar, en más de 500 kilómetros, desde Vinaròs hasta Pilar de la Horadada.

"El objetivo es conectar todos los elementos e hitos de valor ambiental, paisajístico y cultural (humedales, parques naturales del litoral, torres vigía, vías verdes, parques agrarios)", ha señalado Ferrando antes de recordar que estos programas también tienen como objeto "regular la integración paisajística de elementos agrícolas (vallados, caminos, infraestructuras) y de las edificaciones, las cuales deberán ser objeto de

una minimización de impacto ambiental siguiendo la normativa urbanística"

POTENCIAR ECONÓMICAMENTE Y REVITALIZAR BARRIOS

Sobre el sistema de asentamientos, la dispersión de usos y actividades sobre el territorio amenaza el modelo de ciudad compacta mediterránea. Para mejorar la situación, se propone como áreas de oportunidad, es decir, infraestructuras obsoletas o tejidos urbanos infrautilizados, la antigua terminal del aeropuerto Alicante-Elche. Que se consideren áreas de nueva centralidad —porque saldrán beneficiadas con el plan de transporte público del PAT— la zona donde se ubica la nueva Estación del AVE de Matola y el Porta d'Elx, ubicación estratégica, donde existe un importante patrimonio de suelo público y buena conexión con la A-7. En cuanto a las áreas de regeneración, se proponen el barrio de San Antón, el barrio de Los Palmerales —sendos ya entran en los planes de rehabilitación de los Dusi— el barrio del cementerio viejo y el barrio Patilla. En cuanto a Carrús, que también está en los planes municipales con los fondos europeos, se pide regeneración y renovación de sus tejidos urbanos existentes. Para Peña de Las Águilas y Bonavista, de baja densidad, se piden actuaciones especiales.

Asimismo, se propone que el plan señale como áreas especializadas en actividades económicas a consolidar —piezas urbanas que a potenciar que pueden superar los índices de la Estrategia Territorial de la Generalitat— el Parque Empresarial, el entorno de IFA y Arenales del Sol por ser zona turística de calidad que carece de servicios públicos. También se pide que sea área de actividades económicas a transformar el área semiconsolidada existente al sur del casco urbano de Elche, alrededor de la carretera del León (CV-851), que se caracteriza por la presencia de edificaciones industriales.

AUMENTAR LA CONEXIÓN EN LA COSTA Y CON LA UMH

En lo referente a las infraestructuras de movilidad, además de los puntos que plantea la Conselleria en materia de cercanías, corredor Mediterráneo o carriles VAO, entre otras, desde Elche se sugiere mejorar las conexiones de Elche con la costa, "sobresaturadas en la época estival, como son Elche-Arenales; Elche-Santa Pola y El Altet - Santa Pola". También las redes ciclistas o de transporte público hacia los centros docentes del suelo rural, implementar el transporte público al yacimiento de La Alcudia y potenciar el acceso a la UMH mediante el transporte público de todos los pueblos incluidos en el área de influencia.

PARQUE DE LA ALBUFERA

Entre las propuestas figura la integración paisajística de los núcleos urbanos de El Saler y El Perellonet, la recuperación de itinerarios históricos



como el Camí del Tremolar, la mejora de los accesos a El Palmar o la regeneración de zonas agrícolas degradadas y sus sistemas hídricos, así como la puesta en valor del patrimonio edificado.

En el caso de El Palmar, la propuesta estudia una reconversión de la carretera donde los coches compartan espacio con los ciclistas y los peatones. En la Devesa, por ejemplo, «se pueden estudiar y diseñar propuestas imaginativas como la de un carril bici elevado sobre las zonas protegidas, acompañado de medidas de pacificación y limpieza de los márgenes de esta carretera», recoge el panel explicativo.

También se plantea un parque lineal de transición con el parque natural para integrar en el paisaje el espacio edificado en El Perellonet y los invernaderos de la CV-500.

SE DISTINGUEN DOS CATEGORÍAS DE SUELOS.

Por un lado, el suelo no urbanizable de protección del litoral, que abarcará hasta los 500 metros desde la ribera del mar. «No se podrá construir y sólo se podrán reutilizar las casas que ya están edificadas, por ejemplo, para orientarlas al turismo rural o a restauración», explicó Llin. Eso sí, necesitarán informes de integración paisajística.

Por otro lado, el denominado suelo no urbanizable de refuerzo del litoral, que es el que está situado en la franja entre los 500 y los 1.000 metros de la línea de costa. En este caso, el Pativel permitirá de forma restringida nuevos hoteles con encanto, «pequeños y con elevados parámetros calidad», además de la actividad agrícola con las determinaciones establecidas en la Lotup.

Su tramitación será más ágil al eliminarse la declaración de interés comunitario (DIC) pero se mantendrá el canon asociado a este procedimiento, que se destinará a la preservación y mejora del entorno en que se ubique, detalló el director general de Urbanismo, quien insistió en que se evita la urbanización de 7.500 hectáreas de gran valor ambiental, con mayor concentración en Alicante y Castellón que en Valencia, al contar con el parque natural de la Albufera.

Una cifra revisada al alza tras la última modificación del Pativel, ya que cuando se presentó a finales de 2016 se establecieron 6.400. Ese incremento se debe, según fuentes de la conselleria, a las peticiones de protección solicitadas durante el proceso de alegaciones y participación pública, como el caso de algunas zonas de Dénia u Orihuela.

En la denominada franja de refuerzo se permitirán de forma restringida hoteles pequeños y con encanto



Respecto a las edificaciones ya construidas, «el Pativel no opta por tumbar casas», resaltó Josep Lluís Ferrando. Es decir, no se derribarán los inmuebles ya existentes en las inmediaciones de la costa siempre que se adapten a la normativa actual «a través de la integración paisajística y eviten los vertidos».

El representante de la conselleria también recordó que el Pativel regula un régimen de crecimiento de suelo de los municipios costeros para favorecer «la industria hotelera de calidad» y fija el proyecto de la vía litoral para unificar en toda la franja costera las sendas ciclopeatonales o los carriles bici.

Por su parte, el secretario autonómico de Obras Públicas, Josep Vicent Boira, remarcó que el litoral valenciano concentra el 15% del PIB, el 85% del valor añadido turístico o diez parques naturales. «Es necesario ordenar este espacio tras las agresiones de los últimos años», comentó. Boira, al igual que Ferrando, insistió en que «las actividades restringidas permitirán mantener la oferta turística pero de calidad».

ANTECEDENTES 15 de junio de 2017

NOTICIA ADAPTADA AL SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©
LOS JUICIOS QUE OCASIONARÁ EL PATIVEL
¿Qué aprendo?

- Se analiza en la guía práctica inmoley.com de Urbanismo de la Comunidad Valenciana

Convertir conocimiento en valor añadido > Herramienta práctica > Guías prácticas

- Los alumnos deberán remitir a su tutor un análisis sobre el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral (PATIVEL) de la Comunidad Valenciana

Desde la Agrupación de Interés Urbanístico (AIU) MR-10 Vila de La Marina, en el nuevo periodo de alegaciones al Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral (PATIVEL) de la Comunidad Valenciana, se ha emitido una nota informativa acerca del sector urbanizable, según el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1998, MR-10 en la pedanía de La Marina de Elche. Por su interés procedemos a reproducirla porque clarifica la polémica existente entre promotores y Generalitat y que ocasionará muchos juicios para reclamar indemnizaciones millonarias. En este caso concreto, se informa de que en el caso de que el PATIVEL sea definitivamente aprobado conforme a la propuesta de Conselleria, que clasifica el sector como no urbanizable (en suelo no urbanizable no se pueden hacer viviendas) según el Dictamen emitido a instancias de nuestra AIU por los catedráticos de Derecho Administrativo, Alfonso Santamaría Pastor y Luciano Parejo Alfonso, la Administración, bien autonómica o bien local, va a tener que hacer frente a elevadas indemnizaciones, que esta agrupación estima podría ascender a una

cantidad cercana a los 50 millones de euros sólo en el ámbito del sector MR-10.

Qué es el PATIVEL

El PATIVEL es un instrumento de planeamiento elaborado por la Generalitat Valenciana que pretende ordenar el litoral de nuestra Comunidad, y que se muestra como un instrumento complementario de acompañamiento y mejora del planeamiento urbanístico local en los municipios del litoral. Fija un ámbito estricto, que abarca la franja de 500 metros de anchura desde el límite interior de la ribera del mar.

Entre los objetivos del PATIVEL se encuentra el apoyo a la actividad turística (hotelera y residencial) de calidad, ya que esta supone más del 15% del PIB de la Comunidad Valenciana.

El PATIVEL no pretende limitar en ningún caso el número de viviendas, sino velar porque los desarrollos urbanísticos a realizar sean respetuosos desde el punto de vista medioambiental.

Un Plan para ser consensuado

Desde la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio se ha venido manifestando la voluntad de redactar y aprobar el PATIVEL con el máximo consenso posible con los municipios afectados.

Es por ello, por lo que se han venido produciendo desde antes de su publicación inicial diferentes reuniones de los técnicos redactores del plan con representantes políticos y técnicos municipales.

Un ejemplo de este dialogo entre Conselleria y municipios lo podemos encontrar en la vecina localidad de Guardamar, donde sectores urbanizables sin programa aprobado, colindantes con el mismo ecosistema LIC «Dunas de Guardamar», prácticamente idénticos a los sectores afectados en La Marina, nunca fueron incluidos en el PATIVEL.

Con posterioridad a la publicación de la primera versión del PATIVEL, los técnicos redactores y el Director General de Territorio, a petición de los Ayuntamientos afectados que lo han solicitado, se han desplazado a los mismos con el fin de explicar y llegar al mayor consenso posible con las personas afectadas, no siendo así en Elche, donde los técnicos de Conselleria a día de hoy no se han desplazado.

El equipo de gobierno del Ayuntamiento de Elche ha venido manifestando que el PATIVEL es un plan impuesto desde Conselleria, sin que ellos puedan hacer nada, cuando se ha mostrado en contra de aceptar imposiciones reivindicando la autonomía municipal en materia urbanística, como expuso el Alcalde de Elche en la presentación pública del Plan de Acción Territorial del Entorno Metropolitano de Alicante y Elche (PATEMAE) en enero de este mismo año.

Cómo afecta el PATIVEL a La Marina

Pues bien, desde la AIU se quiere trasladar que con el PATIVEL se ve gravemente afectada la pedanía ilicitana de La Marina.

Por el contrario de lo que se ha venido diciendo desde el equipo de gobierno de Elche, el PATIVEL afecta en La Marina a un total de 650.000 m2 de superficie urbanizable, quedando únicamente 700.000 m2 más de



suelo urbanizable para desarrollos futuros, es decir, casi el 50% de la superficie urbanizable del vigente PGOU de Elche quedará afectada por este plan.

En La Marina, lejos de producirse un desarrollo urbanístico voraz, sólo se ha desarrollado un sector urbanístico en los últimos 30 años, el MR-9.

Sector MR-10

Si nos centramos en el sector MR-10, éste se encuentra clasificado como urbanizable en el vigente PGOU de Elche aprobado en 1998, con los votos a favor de PSOE y EU, calificándolo como residencial turístico de baja densidad. Desde el año 2000, y hasta en tres ocasiones, se intentó su programación, siendo rechazados por el Ayuntamiento todos los proyectos presentados hasta que en el año 2007 el propio Ayuntamiento de Elche, gobernado por PSOE y EU/Compromís, decide impulsar el desarrollo del sector.

El 11 de diciembre de 2007, en declaraciones recogidas en el periódico INFORMACIÓN, el concejal de urbanismo del partido socialista decía que «este proyecto responde a las demandas expresadas por los vecinos de la pedanía illicitana, que vienen solicitando desde hace tiempo que el ayuntamiento impulse el crecimiento de la pedanía y consolide sus posibilidades de desarrollo en materia de oferta turística», «que su departamento ha hecho un gran esfuerzo por diseñar una propuesta de urbanización que sea extraordinariamente respetuosa con el medio ambiente, haciendo compatible el desarrollo urbano y la sostenibilidad», y exponiendo «las líneas maestras de la propuesta, que contempla la ampliación de la zona exenta de edificación, con una distancia desde la costa superior incluso a la que prevé la Ley y el Plan General. De este modo, el punto más estrecho hasta la línea de los edificios será de 580 metros, quedando incluso una zona de transición de 250 metros de anchura desde la pinada». «Las cifras globales desgranadas por el entonces concejal son una superficie total de 447.383 m², de los cuales 370.436 m² se reservarán para uso público (el 82,8%), mientras que 76.947 m² serán para las parcelas privadas (el 17,2%). Las zonas verdes tendrán 224.682 m², 121.474 m² para la red viaria, 24.000 m² para equipamiento públicos y 11.952 para uso terciario. Los metros cuadrados de techo edificable, con edificios hasta cuatro alturas, son en total 146.636, de los cuales saldrán aproximadamente unas 1.200 viviendas».

La AIU del Sector Urbanístico MR-10 se presentó a dicho concurso y por resolución del Ayuntamiento en pleno, en sesión celebrada el 25 de mayo de 2009, se acordó desestimar la proposición jurídico-económica presentada por esta parte y no aprobar el PAI, declarando desierto el concurso de procedimiento de gestión indirecta para el desarrollo del Sector MR-10, por considerarse que el Proyecto de Urbanización no se ajustaba a las bases del concurso en cuanto a las conexiones a la red de agua potable.

Con posterioridad se solicitó por parte de esta Agrupación al Ayuntamiento de Elche que se volviese a impulsar el desarrollo urbanístico del Sector MR-10 de La Marina y finalmente en febrero de 2015, el Ayuntamiento de Elche admitió a trámite una nueva iniciativa de programación y se acordó



su remisión al órgano ambiental para que emitiera el Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico o el Informe Ambiental Estratégico según procediera.

La Comisión de Evaluación Ambiental de la Generalitat Valenciana, con fecha 30 de junio de 2016, informa de la viabilidad del sector MR-10 estableciendo una serie de requisitos a tener en cuenta en su posterior programación.

Actuación urbanística proyectada

La ordenación propuesta para el sector MR-10 contempla y recoge las propuestas que los propios técnicos municipales recogían en las bases del concurso de 2007 que con anterioridad se han explicado, una gran franja de protección de especies autóctonas y amortiguación medioambiental, y a más de 500 metros de la línea de la ribera del mar, otra franja edificable separada de la primera por espacios peatonales, donde se ubicaría, en primera línea, la parcela hotelera y la dotacional (colegio, centro de salud, centro social etc) con lo que las futuras viviendas quedarían en la zona más próxima al núcleo urbano de La Marina.

En el caso de que el PATIVEL sea definitivamente aprobado conforme a la propuesta de Conselleria, que clasifica el sector como no urbanizable (en suelo no urbanizable no se pueden hacer viviendas) según el Dictamen emitido a instancias de nuestra AIU por los catedráticos de Derecho Administrativo, Alfonso Santamaría Pastor y Luciano Parejo Alfonso, la Administración, bien autonómica o bien local, va a tener que hacer frente a elevadas indemnizaciones, que esta agrupación estima podría ascender a una cantidad cercana a los 50 millones de euros sólo en el ámbito del sector MR-10.

Además, y desde la AIU, se quiere trasladar que, según el informe de impacto económico elaborado por el economista Francisco A. Menargues, el desarrollo del sector MR-10 supondría un impacto en la economía local de unos 300 millones de euros por la inversión directa derivada de la urbanización y edificación de viviendas, además del impacto económico derivado del complejo hotelero previsto, con la consiguiente generación de empleo cifrada en casi 3.000 puestos de trabajo que Elche no debe permitir dejar escapar.

Se informa también desde la Agrupación que en la moción aprobada el mes de mayo por mayoría absoluta de los representantes municipales se instaba a la Junta de Gobierno Local a que presente alegaciones en defensa del PGOU de Elche, postura que coincide con las demandas de la Asociación Vecinos Pinomar de La Marina, mayoritaria en la pedanía.

Por todo esto, no podemos encontrar explicación plausible al rechazo producido contra el Sector MR-10, que garantiza un desarrollo sostenible y respetuoso con el litoral disponiendo una línea de edificación dispuesta a 500 metros de la ribera del mar, junto con la cesión de casi un 60% de la superficie que iría destinada a dominio público de espacios libres y zonas verdes de protección y amortiguación de impactos, y junto con una inversión directa real de 2.600.000 € en la preservación del litoral, cuando además se prevé un desarrollo turístico de calidad cumpliendo las



previsiones de la Generalitat en cuanto al desarrollo hotelero deseado para nuestro litoral.

Desde esta Agrupación se ha echado en falta, hasta el momento, la participación y debate público de plataformas y asociaciones locales (Asociación de Empresas Turísticas de Elche, AETE, Elche Piensa, Agora d'Elx), dados los efectos nefastos que sobre el sector turístico de la costa ilicitana podría tener la aprobación definitiva en estos términos del PATIVEL.

Por parte de esta AIU no queremos pensar que la desclasificación del sector MR-10 esté motivada por las manifestaciones recogidas en la Cadena Ser de Elche por el grupo Margalló-Ecologistas en Acción que decía «PSOE, Compromís y Partido de Elche se quedan cortos en sus alegaciones» y les recordaban que en 2011 «se comprometieron con los grupos ecologistas a desclasificar el MR-10 para impedir su urbanización». Por todo lo expuesto, desde la AIU se espera la rectificación del equipo de gobierno local y Conselleria de Territorio, y que se respete el PGOU vigente de Elche, manteniendo urbanizable el sector MR10, modelo de desarrollo urbanístico sostenible en el litoral de la Comunidad Valenciana, ejemplo de como favorecer el crecimiento turístico y económico de la ciudad respetando y mejorando su protección medioambiental.

Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori

DECRET 58/2018, de 4 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Pla d'acció territorial de la infraestructura verda del litoral de la Comunitat Valenciana i el Catàleg de platges de la Comunitat Valenciana. [2018/4631]

PREÀMBUL

L'espai litoral és un dels actius territorials més importants amb què compta la Comunitat Valenciana. Segons els experts, més del 15 % del producte interior brut (PIB) valencià, i més del 85 % del valor afegit brut (VAB) procedent del sector turístic es genera en la franja de 500 metres mesurada des del límit interior de la ribera del mar. Però, tot i ser important el seu valor econòmic, no ho és menys el seu valor ambiental o social. El litoral acull 10 parcs naturals, el 90 % de la superfície dels aiguamolls de major valor, 23 llocs d'interès comunitari, gran part del sòl agrícola d'alta capacitat productiva i diversos paisatges de rellevància regional. Des del punt de vista social, més del 80 % de la població de la Comunitat viu pròxima al litoral, en la denominada cota 100, i el seu ús i gaudi és el més massiu i valorat per la ciutadania de la Comunitat Valenciana, tal com succeeix en gran part del territori nacional i de la Unió Europea.

Aquesta rellevància de l'espai costaner i la seua ordenació i gestió ha sigut un tema recurrent en la Unió Europea que, malgrat no disposar de competències en ordenació del territori i del litoral, ha emès documents molt importants com la Recomanació 2002/413/CE sobre la gestió integrada del litoral a Europa, que ja posa l'accent en la necessitat d'una visió àmplia i global de l'ordenació i gestió dels espais costaners, i la necessitat de protecció dels trams del litoral lliures d'edificació. També és important esmentar el Conveni per a la protecció del mar Mediterrani de 1976, que encara que inicialment orientat a la lluita contra la contaminació marina, s'ha anat ampliant cap a la protecció general del medi litoral. En el seu marc s'ha elaborat el Protocol per a la gestió integrada de les zones costaneres del Mediterrani, ratificat per l'Estat espanyol en 2010. En aquest protocol ja es manifesta la importància de la protecció de les zones obertes del litoral i la limitació de l'extensió lineal del desenvolupament urbanístic costaner.

Des de les competències de l'Administració general de l'Estat, en aquests últims anys, s'ha produït una reforma legislativa sobre l'espai costaner que va tindre la seua primera fita amb l'aprovació de la Llei 2/2013, de 29 de maig, de protecció i ús sostenible del litoral i de modificació de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, i que es va completar amb l'entrada en vigor d'un nou Reglament general de costes aprovat pel Reial decret 876/2014, de 10 d'octubre. De la mateixa forma, totes les comunitats autònomes amb front costaner han regulat, en major o menor mesura, aquest espai, i són els instruments d'ordenació territorial els utilitzats de forma majoritària per a la regulació d'usos i activitats en aquesta franja, generalment més enllà de la línia que delimita el domini públic marítimoterrestre.

Però, malgrat aquest reconeixement com a espai valuós des del punt de vista econòmic, ambiental i social, el litoral de la Comunitat Valenciana és un espai fràgil i amenaçat per la gran pressió que s'exerceix sobre els seus recursos naturals, especialment el sòl, on ja la meitat dels primers 500 metres des del límit interior de la ribera del mar és urbà o urbanitzable, el 44 % és protegit per la legislació ambiental i el restant 6 % és no urbanitzable del denominat règim comú. Aquesta pressió per l'ús del territori s'ha incrementat, si més no, en els últims decennis, ja que des de 1990 fins a la fi de la bombolla immobiliària el creixement del sòl urbanitzat del litoral va créixer a un ritme superior en més de tres vegades al de la població, segellant gran quantitat de sòl estratègic per a dedicar-lo a l'habitatge de segona residència, la qual cosa ha originat un parc sobredimensionat i amb grans problemes per a ser absorbit pel mercat.

Per tot això, i amb la finalitat de preservar i fer valdre aquest espai litoral des de la perspectiva de la conservació activa promoguda per l'Estratègia Territorial Europea, cal formular un instrument d'àmbit supramunicipal que identifique els sòls costaners de major valor ambi-

Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio

DECRETO 58/2018, de 4 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana y el Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana. [2018/4631]

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 pròxima al litoral, en la denominada Cota 100, y su uso y disfrute es el más masivo y valorado por la ciudadanía 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 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, 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 10 de octubre. 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 el límite interior de 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



ental, territorial, cultural i de protecció enfront de riscos naturals i industrials, els ordene i establisca una regulació dels usos i activitats admissibles en aquests amb la finalitat de garantir un ús racional i sostenible d'aquest espai. Aquest és el gran principi rector del pla, no es tracta de fossilitzar els espais litorals d'interès sinó garantir-los un ús adequat per a garantir la seua preservació i valoració des d'un punt de vista intel·ligent i creatiu.

Aquest instrument, que adopta la forma de pla d'acció territorial, contribuirà de manera decisiva al necessari procés de requalificació de l'oferta turística de la Comunitat Valenciana, preservant els valors del litoral i dotant de major qualitat l'espai urbà ja construït, la qual cosa permetrà satisfer les demandes de determinats segments turístics del litoral que, davant la gran competència d'escala mundial, valoren les característiques diferencials i identitàries dels territoris i la presència d'espais verds i oberts que permeten conviure amb un paisatge de qualitat en la primera línia del mar. Això permet, a més, desenvolupar activitats recreatives complementàries a la modalitat tradicional del turisme de sol i platja, dins d'un mercat turístic cada vegada més exigent pel que fa a un medi ambient adequat i uns paisatges d'elevada qualitat.

En aquest marc, tant la Constitució com l'Estatut d'Autonomia atorguen a la Comunitat Valenciana competències exclusives en matèria d'ordenació del territori i del litoral. Aquestes competències estan desenvolupades per la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, la qual en l'article 16 regula els plans d'acció territorial, definits com a instruments d'ordenació que desenvolupen els objectius, principis i criteris de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, aprovada pel Decret 1/2011, de 13 de gener, del Consell, pel qual s'aprova l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana. En aquest marc legislatiu ja s'apunta, d'una banda, la introducció de la infraestructura verda del territori com un element clau de l'ordenació urbana, tant estructural com detallada i, d'una altra, la necessitat d'ordenar i gestionar aquesta infraestructura en l'àmbit dels 1.000 metres terra endins des de la ribera del mar.

Aquest pla d'acció territorial de caràcter sectorial, que s'incorpora com a annex I d'aquest decret, consta de 17 articles desenvolupats en sis capítols, tres disposicions addicionals i tres transitòries. El primer capítol estableix les disposicions generals que són de naturalesa i aplicació a aquest tipus de plans i proposa un àmbit d'aplicació del pla, que regularà únicament el sòl en situació bàsica de sòl rural, dividit en tres franges de sòl, que comptaran amb una major permissivitat d'usos a mesura que ens allunyem de la ribera del mar. Aquestes franges són, amb caràcter general, les delimitades pels 500, 1.000 i 2.000 metres mesurats en projecció horitzontal des del límit interior de la ribera del mar.

El capítol segon defineix les categories de protecció dels sòls del litoral sota el principi de la conservació activa. Són els sòls que ja compten amb protecció ambiental, els sòls regulats per altres instruments d'ordenació territorial, els sòls no urbanitzables de protecció del litoral, els sòls de reforç del litoral i els corredors ecològics i funcionals.

Tots ells en situació bàsica de sòl rural, sense programa d'actuació aprovat o, si en tenen, que han transcorregut els terminis determinats per a executar-lo sense que això siga imputable a les administracions públiques. En aquest context, els sòls ja regulats per instruments d'ordenació i gestió ambientals es regiran per aquests. Sense perjudici d'això, aquests sòls hauran de mantindre el seu estat rural en aquells supòsits en què hi haja coincidència amb els regulats per aquest pla. També es preveu la possibilitat de sòls regulats per uns altres plans d'acció territorial sobre aquest àmbit, en aquest cas es garanteix la prevalença d'aquest pla en els sòls denominats sòls no urbanitzables de protecció del litoral amb algunes especificitats en el cas d'aprovació d'un pla d'acció territorial en l'àmbit de l'Horta de València.

Els sòls regulats amb major detall, per ser específics d'aquest pla, són els ja esmentats no urbanitzables de protecció del litoral i no urbanitzables de reforç del litoral. En els primers, que se situen amb caràcter general en els primers 500 metres des del límit interior de la ribera del mar mesurats en projecció horitzontal terra endins, no es permeten amb caràcter general noves edificacions però sí la rehabilitació i adequació de les existents per a usos residencials i terciaris relacionats amb la proximitat del mar i l'activitat turística dins de paràmetres d'elevada

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 requalificación 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 el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. 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, que se incorpora como anexo I de este decreto, consta de 17 artículos desarrollados en seis capítulos, tres disposiciones adicionales y tres transitorias. 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 el límite interior de 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 regirán por los mismos. Sin perjuicio de ello, estos suelos deberán mantener su estado rural en aquellos supuestos en que exista coincidencia con los regulados por el presente plan. 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 con algunas especificidades en el caso de aprobación de un plan de acción territorial en el ámbito de la Huerta de Valencia.

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 el límite interior de la ribera del mar medidos en proyección horizontal tierra adentro, no se permiten con carácter general nuevas edificaciones pero sí la rehabilitación y adecuación de las existentes para usos residenciales y terciarios relacionados con la proximidad del mar y la actividad turística dentro de

sostenibilitat. També són compatibles els usos agraris, als quals es dota d'un règim específic respecte de les instal·lacions admissibles, així com les dotacions públiques de nova planta que necessàriament hagen d'implantar-se en la franja del litoral. A més, aquests sòls podran incorporar-se a la xarxa primària de zones verdes del municipi i ser adscrits als processos de gestió urbanística del planejament municipal.

Pel que fa als sòls no urbanitzables de reforç del litoral, situats entre els 500 i 1.000 metres mesurats en projecció horitzontal terra endins des del límit interior de la ribera del mar, són els que reforcen la protecció dels sòls de la categoria precedent dotant-los de continuïtat física i funcional. En aquests sòls, juntament amb els usos i activitats permesos en els anteriors també es podran autoritzar campaments de turisme, usos esportius oberts que no comporten la construcció d'habitatges, estacions de subministrament de carburants vinculades a vies de comunicació i establiments hotelers i assistencials amb baixa ocupació de parcel·la i ambient rural. De la mateixa forma que els anteriors, aquests podran incorporar-se a la xarxa primària de zones verdes dels municipis.

Finalment, en els sòls denominats corredors ecològics i funcionals, que es concretaran per la planificació municipal, només s'autoritzaran aquelles actuacions que no suposen un menyscapte per a aquesta funció connectora del territori.

El capítol tercer regula els sòls denominats comuns del litoral, que són els no inclosos en les categories precedents dins dels 1.000 metres des de la ribera del mar i mesurats en projecció horitzontal terra endins. En aquests predominen amb caràcter general les determinacions del planejament urbanístic, amb algunes excepcions per a evitar la implantació d'usos i activitats que suposen una hipoteca per a la qualitat del litoral, no es permeten els nous usos industrials en aquest àmbit excepte els relacionats amb l'activitat logística portuària que són de per si estratègics per a la Comunitat Valenciana. També s'estableixen determinacions relatives a la incorporació d'aquests sòls als processos de transformació urbanística que hauran de seguir els criteris de sostenibilitat urbanística i territorial emanats de la legislació vigent en aquesta matèria, i especialment de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana.

El capítol quart, i amb la finalitat d'harmonitzar els nous desenvolupaments en el litoral, estableix un conjunt de condicions generals per a garantir la funcionalitat i connectivitat de la infraestructura verda, tant la rural com la urbana, la conveniència del manteniment de la qualificació de les zones verdes localitzades en les proximitats del mar i la necessitat que siga el departament competent en paisatge de la Generalitat l'encarregat d'informar sobre els estudis d'integració paisatgística de qualsevol instrument d'ordenació dins de la franja dels 500 metres mesurats des del límit interior de la ribera del mar. També estableix condicions per als sòls afectats per una possible desafecció de la línia del domini públic marítimoterrestre, evitant que aquests puguin quedar en uns limbs jurídics i donant prioritat a la seua adscripció al règim del sòl protegit o com a zona verda del municipi. En el cas que aquestes zones comptaren amb edificació consolidada el seu règim seria el regulat pel planejament urbanístic dins del marc establert per la legislació de costes.

El capítol cinc regula el Catàleg de platges de la Comunitat Valenciana seguint les determinacions de la legislació estatal en matèria de costes, i a l'efecte de les autoritzacions de les activitats que s'han d'implantar en el domini públic marítimoterrestre. En aquest sentit, el catàleg identifica aquestes tipologies de costa i regula un règim específic per a les activitats que s'han d'implantar, tot això dins de la cobertura legal que ofereixen les competències exclusives de la Generalitat en matèria d'ordenació del territori i del litoral i la legislació bàsica estatal en matèria de costes.

El capítol sisé està dedicat a la via del litoral, un itinerari apte per a sistemes de transport no motoritzat, que permet recórrer tota la franja costanera de la Comunitat Valenciana, des de Vinaròs fins a Pilar de la Horadada, el qual connecta tots els espais litorals de major valor ambiental, territorial i cultural de la costa i, al seu torn, pot posar-se en relació amb unes altres rutes interiors. La planificació territorial i urbana haurà d'incorporar aquesta infraestructura verda en els seus instruments d'ordenació i gestió i dotar-la de la necessària continuïtat.

En les disposicions addicionals del pla s'estableix una excepció del compliment de l'índex màxim de creixement de sòl de l'Estratègia

paràmetres de elevada sostenibilitat. 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 el límite interior de 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 y asistenciales con baja ocupación de parcela y ambiente rural. De la misma forma que los anteriores, estos podrán incorporarse a la red primaria de zonas verdes de los municipios.

Por último, en los suelos denominados corredores ecológicos y funcionales, que se concretarán por la planificación municipal, solo 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 sobre los estudios de integración paisajística de cualquier instrumento de ordenación dentro de la franja de los 500 metros medidos desde el límite interior de la ribera del mar. También establece condiciones para los suelos afectados por una posible desafección 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 dentro del marco establecido por la legislación de costas.

El capítulo cinco regula el Catálogo de Playas 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

Territorial de la Comunitat Valenciana per als nous desenvolupaments en l'àmbit del litoral que implanten usos dominants hotelers, seguint un objectiu de foment d'aquest tipus d'instal·lació turística, i el desenvolupament futur d'un programa d'actuació per a fer valer l'espai litoral.

Pel que fa a les disposicions transitòries, la primera té una gran importància perquè es refereix a sòls de valor del litoral però que tenen un programa d'actuació aprovat. En aquests casos, els programes hauran d'executar-se en els terminis establerts en la legislació vigent en el moment de la seua aprovació, sense que en cap cas, l'inici de les obres puga excedir de 5 anys des de l'aprovació d'aquest pla. La segona disposició transitòria es refereix a aquelles declaracions d'interès comunitari, relatives a activitats terciàries o de serveis, que hagen iniciat la seua informació pública abans del 16 de novembre de 2016, les quals quedaran exemptes de l'aplicació de les determinacions del pla i la tercera regula les activitats extractives en funcionament.

En resum es tracta d'un pla que corregeix una absència de planificació supramunicipal en un àmbit d'elevat valor i fragilitat. El pla està justificat en una gran demanda social per la qualitat d'un espai que és el més utilitzat per la ciutadania de la Comunitat Valenciana com a forma d'esbargiment i oci però que, a més, suposa la base d'una activitat econòmica estratègica com el turisme, que comptabilitza un elevat percentatge del PIB i de l'ocupació a la Comunitat Valenciana. Es tracta d'un pla que té com a objectiu preservar els valors ambientals, culturals i territorials del litoral però sobretot fer-los valdre, des del principi de la conservació activa, i permetre que tant la ciutadania de la Comunitat Valenciana com el turisme i persones visitants perceben i senten aquest espai com a propi, singular i diferenciat.

Finalment, s'ha de ressenyar que durant el procediment d'elaboració i tramitació d'aquest pla, s'ha realitzat un exhaustiu pla de participació pública en el qual, a més de la ciutadania en general, han estat consultades diferents administracions públiques, així com els principals agents socials, públics i privats que tenen relació i estan expressament afectats per les determinacions d'aquest pla. Les alegacions realitzades han estat analitzades i, en la mesura del que ha estat possible, incorporades a la documentació. De la mateixa manera, s'han recollit els informes pertinents de les diferents conselleries i administracions públiques i del Consell Assessor i de Participació del Medi Ambient i els dictàmens del Comitè Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana i del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, i s'han aplicat en la seua elaboració i tramitació els principis establerts en l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Aquesta disposició està inclosa en el Pla normatiu de l'Administració de la Generalitat per a 2018.

Per tot això, de conformitat amb l'article 2.2 del Decret 8/2016, de 5 de febrer, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, a proposta del president de la Generalitat, en virtut de l'assumpció de funcions efectuada mitjançant Decret 4/2018, de 26 de març, del president de la Generalitat, pel qual es resol la substitució de la titular de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, i es deleguen determinades atribucions, oït el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, el Consell, amb la deliberació prèvia, en la reunió del 4 de maig de 2018

DECRETE

Article únic. Aprovació del Pla d'acció territorial de la infraestructura verda del litoral de la Comunitat Valenciana i del Catàleg de platges de la Comunitat Valenciana

1. S'aprova el Pla d'acció territorial de la infraestructura verda de la Comunitat Valenciana, la normativa del qual s'inclou en l'annex I d'aquest decret. Formant part del mateix Pla, s'aprova igualment el Catàleg de Platges, la normativa del qual es recull en l'annex II d'aquest decret.

2. La documentació íntegra del Pla d'acció territorial de la infraestructura verda del litoral de la Comunitat Valenciana i del Catàleg de platges de la Comunitat Valenciana es podrà consultar en la seu central de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Ter-

ritorio 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, los programas deberán ejecutarse en los plazos establecidos en la legislación vigente en el momento de su aprobación, sin que en ningún caso, el inicio de las obras pueda exceder de 5 años desde la aprobación de este 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 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 la ciudadanía de la Comunitat Valenciana como forma de recreo y ocio pero que, además, supone la base de una actividad económica estratègica como el turismo, que contabiliza un elevado porcentaje del PIB y del empleo en la Comunitat Valenciana. 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 la ciudadanía de la Comunitat Valenciana como el turismo y personas visitantes, perciban y sientan este espacio como propio, singular y diferenciado.

Por último, reseñar que, durante el procedimiento de elaboración y tramitación de este plan, se ha realizado un exhaustivo plan de participación pública en el que, además de la ciudadanía en general, han sido consultadas distintas administraciones públicas, así como los principales agentes sociales, públicos y privados que tienen relación y están expresamente afectados por las determinaciones de este plan. Las alegaciones realizadas han sido analizadas y, en la medida de lo posible, incorporadas a la documentación. De la misma manera, se han recogido los informes pertinentes de las diferentes consellerias y administraciones públicas y del Consejo Asesor y de Participación del Medio Ambiente y los dictámenes del Comité Económico i Social de la Comunitat Valenciana y del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, habiéndose aplicado en su elaboración y tramitación los principios establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Esta disposición está incluida en el Plan normativo de la Administración de la Generalitat para 2018.

Por todo ello, de conformidad con el artículo 2.2 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, a propuesta del presidente de la Generalitat, en virtud de la asunción de funciones efectuada mediante Decreto 4/2018, de 26 de marzo, del presidente de la Generalitat, por el que se resuelve la sustitución de la titular de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, y se delegan determinadas atribuciones, oído el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, el Consell, previa deliberación en la reunión del 4 de mayo de 2018

DECRETO

Artículo único. Aprobación del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana y del Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana

1. Se aprueba el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana, cuya normativa se incluye en el anexo I de este decreto. Formando parte del mismo Plan, se aprueba igualmente el Catálogo de Playas, cuya normativa se recoge en el anexo II de este decreto.

2. La documentación íntegra del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana y del Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana se podrá consultar en la sede central de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Ter-

ritori, així com a través d'internet en la pàgina web de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, <http://www.habitatge.gva.es/pativel>.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Desenvolupament

Es faculta la persona titular de la conselleria amb competències en matèria d'ordenació del territori i paisatge per a dictar totes les disposicions que requerisca l'aplicació i el desenvolupament d'aquest decret.

Segona. Entrada en vigor

Aquest decret entrarà en vigor l'endemà de la publicació d'en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

València, 4 de maig de 2018

El president de la Generalitat
XIMO PUIG I FERRER

ANNEX I

Normativa del Pla d'Acció Territorial de la Infraestructura Verda del Litoral

Índex

Capítol I. Disposicions generals

Article 1. Naturalesa, objectius i vinculació

Article 2. Contingut del Pla d'acció territorial de la infraestructura verda del litoral

Article 3. Àmbit del Pla d'acció territorial de la infraestructura verda del litoral

Article 4. Vigència, divulgació, revisió i modificació del Pla d'acció territorial de la infraestructura verda del litoral

Capítol II. Règim de les zones de protecció

Article 5. Definició i categories de les zones de protecció

Article 6. Sòls litorals de protecció ambiental

Article 7. Sòls litorals regulats per altres plans d'acció territorial

Article 8. Sòls no urbanitzables de protecció litoral

Article 9. Règim dels sòls no urbanitzables de protecció litoral

Article 10. Sòls no urbanitzables de reforç del litoral

Article 11. Règim dels sòls no urbanitzables de reforç del litoral

Article 12. Corredors ecològics i funcionals. Definició i règim

Capítol III. Règim urbanístic del sòl comú del litoral

Article 13. Sòl comú del litoral. Definició i règim

Capítol IV. Condicions generals d'ordenació del litoral

Article 14. Determinacions generals i instruments de paisatge

Article 15. Afeccions i servituds de la legislació de costes i de la de servituds aeronàutiques

Capítol V. Catàleg de platges de la Comunitat Valenciana

Article 16. Catàleg de platges de la Comunitat Valenciana

Capítol VI. La via del litoral de la Comunitat Valenciana

Article 17. Ordenació i gestió de la via del litoral de la Comunitat Valenciana

Disposició adicional primera. Flexibilització de l'índex d'ocupació de sòl per a activitats econòmiques de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana.

Disposició adicional segona. Programa d'actuacions en el litoral

Disposició adicional tercera. Adaptació al canvi climàtic.

Disposició transitòria primera. Àmbits amb programa d'actuació aprovat

Disposició transitòria segona. Declaracions d'interès comunitari en tramitació

Disposició transitòria tercera. Activitats extractives.

ción del Territorio, así como a través de internet en la página web de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, <http://www.habitatge.gva.es/pativel>.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Desarrollo

Se faculta a la persona titular de la conselleria con competencias en materia de ordenación del territorio y paisaje para dictar cuantas disposiciones requiera la aplicación y desarrollo d este decreto.

Segunda. Entrada en vigor

Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

València, 4 de mayo de 2018

El president de la Generalitat,
XIMO PUIG I FERRER

ANEXO I

Normativa del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral

Índice

Capítulo I. Disposiciones generales

Artículo 1. Naturaleza, objetivos y vinculación

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, divulgación, revisión y modificación 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. Afecciones y servidumbres de la legislación de costas y de la de servidumbres aeronáuticas

Capítulo V. Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana

Artículo 16. Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana

Capítulo VI. La Vía del Litoral de la Comunitat Valenciana

Artículo 17. Ordenación y gestión de la Vía del Litoral de la Comunitat Valenciana

Disposición adicional primera. Flexibilización del índice de ocupación de suelo para actividades económicas de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

Disposición adicional segunda. Programa de Actuaciones en el litoral

Disposición adicional tercera. Adaptación al cambio climático.

Disposición transitoria primera. Ámbitos con programa de actuación aprobado

Disposición transitoria segunda. Declaraciones de interés comunitario en tramitación

Disposición transitoria tercera. Actividades extractivas.

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 1. Naturalesa, objectius i vinculació

1. El Pla d'acció territorial de la infraestructura verda del litoral de la Comunitat Valenciana és un pla d'acció territorial de naturalesa sectorial dels regulats en l'article 16 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, de la Comunitat Valenciana.

2. Els objectius del pla són els següents:

a) Definir i ordenar la infraestructura verda supramunicipal del litoral, i protegir els seus valors ambientals, territorials, paisatgístics, culturals, educatius i de protecció avant els riscos naturals i induïts i del canvi climàtic.

b) Garantir la connectivitat ecològica i funcional entre els espais del litoral i l'interior, i evitar la fragmentació de la infraestructura verda.

c) Potenciar el manteniment d'espais lliures d'edificació i urbanització en la franja litoral, i evitar la consolidació de continus edificats i de barreres urbanes que afecten els valors de l'espai litoral.

d) Garantir l'efectivitat de la protecció de les servituds del domini públic marítimoterrestre i de les seues zones de protecció.

e) Harmonitzar el règim jurídic general dels sòls de l'espai litoral.

f) Millorar la qualitat i funcionalitat dels espais del litoral ja urbanitzats, de gran importància econòmica, social i ambiental, i especialment per al foment d'un turisme de qualitat.

g) Facilitar l'accessibilitat i la mobilitat de vianants i ciclistes en el litoral i en les seues connexions amb l'interior del territori.

3. Les determinacions d'aquest pla prevalen davant de les dels plans urbanístics municipals. Sense perjudici d'això, el planejament estructural municipal podrà contindre determinacions que impliquen un major nivell de protecció.

Article 2. Contingut del Pla d'acció territorial de la infraestructura verda del litoral

1. El pla consta de la documentació següent:

a) Memòria informativa, que conté una anàlisi i diagnòstic del litoral de la Comunitat Valenciana i una avaluació dels escenaris territorials a curt, mitjà i llarg termini.

b) Memòria justificativa de la proposta de conservació activa dels sòls del litoral, les seues diferents categories de protecció i la funcionalitat dels diferents sòls atenent el seu protagonisme en el disseny i gestió de la infraestructura verda del litoral.

c) Plans d'ordenació, a escala 1:20.000, que defineixen l'àmbit del pla, la delimitació dels sòls no urbanitzables de protecció litoral, dels sòls no urbanitzables de reforç del litoral i els corredors ecològics i funcionals.

d) Estudi de paisatge, que delimita unitats de paisatge, objectius i propostes d'ordenació i gestió del territori des del punt de vista del paisatge.

e) Normativa, on s'estableixen les determinacions de regulació, protecció i desenvolupament del pla.

f) Memòria de sostenibilitat econòmica.

g) Documentació per a l'avaluació ambiental i territorial estratègica, que inclou l'estudi ambiental i territorial estratègic.

h) Catàleg de platges de la Comunitat Valenciana i normativa.

i) Proposta de traçat de la via del litoral de la Comunitat Valenciana.

j) Catàleg de proteccions que es tramitarà i aprovarà de forma independent.

2. Són documents de caràcter vinculant la normativa, els plànols d'ordenació, el catàleg de platges naturals i urbanes i la seua normativa i el catàleg de proteccions. Prevaldrà la documentació escrita sobre la gràfica i, en cas de discrepància entre els documents del pla, l'ordre de prevalença serà: normativa, plànols d'ordenació, memòria justificativa i memòria informativa. En cas de discrepància entre plànols, prevaldrà el de major detall. En qualsevol cas, prevaldran les determinacions que tinguen com a finalitat millorar la consecució dels objectius del pla.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Naturaleza, objetivos y vinculación

1. El Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana es un plan de acción territorial de naturaleza sectorial 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 edificados 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.

3. Las determinaciones del presente plan prevalecen frente a las de los planes urbanísticos municipales. Sin perjuicio de ello, el planeamiento estructural municipal podrá contener determinaciones que impliquen un mayor nivel de protección.

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 de la Comunitat Valenciana y normativa.

i) Propuesta de trazado de la Vía del Litoral de la Comunitat Valenciana.

j) Catálogo de Protecciones que se tramitará y aprobará de forma independiente.

2. Son documentos de carácter vinculante la Normativa, los Planos de Ordenación, el Catálogo de Playas Naturales y Urbanas y su normativa y el catálogo de protecciones. Prevalcerá 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.

Article 3. Àmbit del Pla d'acció territorial de la infraestructura verda del litoral

1. El pla, que regula els sòls en situació bàsica de sòl rural, presenta els àmbits següents:

a) Àmbit estricte, que comprèn els sòls situats en la franja de 500 metres d'amplitud, mesurats en projecció horitzontal terra endins des del límit interior de la ribera del mar i coincident amb la zona d'influència de la legislació de costes.

b) Àmbit ampliat, que comprèn els sòls situats en la franja entre els 500 metres i els 1.000 metres d'amplitud, mesurats en projecció horitzontal terra endins des del límit interior de la ribera del mar i dota de reforç i continuïtat ecològica, funcional i visual els sòls definits en l'apartat anterior i garanteix l'amortiment dels impactes sobre aquests.

c) Àmbit de connexió, que comprèn els sòls situats en la franja entre els 1.000 metres i els 2.000 metres d'amplitud, mesurats en projecció horitzontal terra endins des del límit interior de la ribera del mar, on s'analitzarà, ordenarà i garantirà la connectivitat ecològica i funcional de l'espai litoral amb la resta del territori.

2. Els àmbits territorials delimitats en el pla podran ampliar-se o reduir-se justificadament amb la finalitat d'adaptar-se a límits recognoscibles, per tractar-se de sòls contigus a un espai natural protegit o per presentar característiques físiques, ambientals o paisatgístiques homogènies.

3. Els municipis afectats per aquest Pla d'acció territorial són els següents: Alacant, Albalat dels Sorells, Alboraya, Albuixech, Alcalà de Xivert, Alfafar, l'Alfàs del Pi, Almàssera, Almassora, Almenara, Altea, Bellreguard, Benavites, Benicarló, Benicàssim, Benidorm, Benissa, Borriana, Cabanes, Calp, el Campello, Canet d'En Berenguer, Castelló de la Plana, Xilxes, Cullera, Daimús, Dénia, Elx, Finestrat, Foios, Gandia, Guardamar de la Safor, Guardamar del Segura, la Llosa, Massalfassar, Massamagrell, Massanassa, Meliana, Miramar, Moncofa, Nules, Oliva, Ondara, Orihuela, Orpesa, Pego, Peníscola, Pilar de la Horadada, Piles, la Pobla de Farnals, el Poble Nou de Benitatxell, els Poblets, Puçol, el 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 i Xeresa.

Article 4. Vigència, divulgació, revisió i modificació del Pla d'acció territorial de la infraestructura verda del litoral

1. La vigència d'aquest pla és indefinida, fins que no es revise.

2. La conselleria amb competències en ordenació del territori i paisatge impulsarà les accions necessàries per a la seua divulgació i coneixement públic. Sense perjudici de les publicacions que es realitzen, de tot o part del seu contingut, la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i paisatge facilitarà l'accés al pla des de la seua pàgina web.

3. La conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i paisatge, d'ofici o a instàncies dels municipis afectats, podrà modificar-lo puntualment quan concórreguen circumstàncies territorials o mediambientals que així ho aconsellen. En tot cas, només podran aprovar-se modificacions que tinguin com a finalitat millorar la consecució dels objectius del pla.

4. La conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i paisatge, d'ofici o a instàncies dels municipis afectats, podrà revisar el pla amb la finalitat d'adaptar nous criteris respecte de les seues determinacions substancials. Concretament, són causa de revisió:

a) L'adopció de noves polítiques territorials d'incidència sobre el litoral que suposen la modificació substancial dels objectius del pla.

b) Una evolució de la realitat socioeconòmica o territorial, del paisatge, del patrimoni cultural o dels recursos naturals, que entren en contradicció amb els objectius del pla.

c) El transcurs de vint anys des de la seua aprovació definitiva.

En tot cas, la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i paisatge haurà d'analitzar si concorre alguna de les dues primeres circumstàncies als deu anys de l'aprovació del pla.

5. Les modificacions o revisions d'aquest pla se sotmetran al mateix procediment legal que el previst per a aprovar-lo.

6. No tindrà el caràcter de modificació d'aquest pla:

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: Alicante, Albalat dels Sorells, Alboraya, Albuixech, Alcalà de Xivert, Alfafar, l'Alfàs del Pi, Almàssera, Almassora, Almenara, Altea, Bellreguard, Benavites, Benicarló, Benicàssim, Benidorm, Benissa, Burriana, Cabanes, Calp, el Campello, Canet d'En Berenguer, Castellón de la Plana, Chilches, Cullera, Daimús, Dénia, Elche, Finestrat, Foios, Gandia, Guardamar de la Safor, Guardamar del Segura, la Llosa, Massalfassar, Massamagrell, Massanassa, Meliana, Miramar, Moncofa, Nules, Oliva, Ondara, Orihuela, Orpesa de la Mar, Pego, Peñíscola, Pilar de la Horadada, Piles, la Pobla de Farnals, Benitachell, els Poblets, Puçol, el Puig de Santa Maria, Quartell, Sagunto, San Fulgencio, Sant Joan d'Alacant, Santa Pola, Sedaví, Sueca, Tavernes de la Vallidigna, Teulada, Torreblanca, Torrevieja, València, el Verger, Villajoyosa, Vinaròs, Jávea, 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 concreció de la via del litoral i la inclusió d'altres recursos paisatgístics, culturals i de dinamització del territori.

b) L'adequació a una realitat física diferent de la manifestada en el mateix pla, conseqüència d'un error material o de fet.

c) Les alteracions derivades del canvi d'escala, per a ajustar-se al planejament territorial, urbanístic i sectorial o per a adequar-se a les característiques topogràfiques i morfològiques dels terrenys, a l'existència d'altres elements de la infraestructura verda o a les xarxes d'infraestructures de serveis. En aquests casos, es podran re-delimitar o adequar les zones de protecció quan es complisquen les condicions següents:

1r. No s'altere, de forma substancial, la funcionalitat i la forma de cada zona.

2n. L'ajust no podrà ser superior a un 5 % d'augment o disminució de la superfície de cada zona.

En aquests supòsits, l'adequació o concreció del pla haurà de ser aprovada per resolució de la persona titular de la conselleria amb competències en matèria d'ordenació del territori i paisatge, amb consulta pública prèvia i informe dels ajuntaments afectats i de l'òrgan ambiental.

CAPÍTOL II

Règim de les zones de protecció

Article 5. Definició i categories de les zones de protecció

1. Es defineixen com a zones de protecció els àmbits territorials homogenis del litoral delimitats en els plànols d'ordenació pels seus valors ambientals, territorials, paisatgístics, culturals, educatius i de protecció enfront de riscos naturals i induïts i del canvi climàtic.

2. Les categories de protecció són les següents:

a) Sòls litorals de protecció ambiental.

b) Sòls litorals regulats per altres plans d'acció territorial.

c) Sòls no urbanitzables de protecció litoral (Sòl tipus 1 en els plànols d'ordenació).

d) Sòls no urbanitzables de reforç del litoral (Sòl tipus 2 en els plànols d'ordenació).

e) Corredors ecològics i funcionals.

Article 6. Sòls litorals de protecció ambiental

1. S'inclouen en aquesta categoria els sòls de la infraestructura verda del litoral que se situen en l'àmbit d'aquest pla i s'adapten a les categories establertes en l'article 5, apartats 2, a, b, c, d i g de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, de la Comunitat Valenciana.

2. Aquests sòls es regiran per la seua legislació i els seus instruments d'ordenació i gestió específics. La seua zonificació i règim d'usos estan establerts per la normativa ambiental i els instruments de planificació i gestió ambiental. Quan l'àmbit coincidisca amb sòls de protecció del litoral 1 i 2 es mantindran en situació bàsica rural preservant-los del procés urbanitzador.

Article 7. Sòls litorals regulats per altres plans d'acció territorial

1. S'inclouen en aquesta categoria els sòls situats en l'àmbit d'aquest pla i regulats per altres plans d'acció territorial integrats o que efectuen un tractament integrat de la infraestructura verda.

2. Aquests sòls es regiran pel que estableix el pla d'acció territorial que els regule, excepte en els àmbits definits com a sòl no urbanitzable de protecció litoral que quedaran regulats pel que disposa aquest pla. En tot cas, els plans d'acció territorial de caràcter sectorial que analitzen riscos del territori o altres variables ambientals seran aplicables conforme a la seua normativa i àmbit.

3. Sense perjudici del que estableix l'apartat anterior, cal assenyalar les excepcions següents:

a) Els sòls de la zona 18 Horta Nord Meliana situats a l'est de l'autovia V-21 es regiran per aquest pla, i els situats a l'oest se sotmetran a les determinacions del Pla d'acció territorial d'ordenació i dinamització de l'Horta de València o un altre de naturalesa similar.

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:

1.º. No se altere, de forma sustancial, la funcionalidad y la forma de cada zona.

2.º. El ajuste no podrá ser superior a un 5 % de aumento o disminución de la superficie de cada zona.

En estos supuestos, la adecuación o concreción del plan deberá ser aprobada por resolución de la persona titular de la conselleria con competencias en materia de ordenación del territorio y paisaje, previa consulta pública e informe de los ayuntamientos afectados y del órgano ambiental.

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 (Suelo tipo 1 en los planos de ordenación).

d) Suelos no urbanizables de refuerzo del litoral (Suelo tipo 2 en los planos de ordenación).

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 sitúan en el ámbito de este plan y se adaptan a las categorías establecidas en el artículo 5, apartados 2, a, b, c, d y g de la Ley 5/2014, de 25 de julio, 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. Cuando el ámbito coincida con suelos de protección del litoral 1 y 2 se mantendrán en situación básica rural preservándolos del proceso urbanizador.

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 integrados o que efectúen un tratamiento integrado de la infraestructura verde.

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 urbanizable de protección litoral que quedarán regulados por lo dispuesto en este plan. En todo caso, los planes de acción territorial de carácter sectorial que analicen riesgos del territorio u otras variable ambientales serán de aplicación conforme a su normativa y ámbito.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, cabe señalar las siguientes excepciones:

a) Los suelos de la zona 18 Horta Nord Meliana situados al este de la autovía V-21 se regiran por este plan, y los situados al oeste se someteran a las determinaciones del Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia u otro de naturaleza similar.

b) Els sòls de la zona 19 Horta Nord Alboraya íntegrament se sotmetran al règim que s'establisca en l'esmentat pla de l'Horta de València.

Article 8. Sòls no urbanitzables de protecció litoral

1. S'inclouen en aquesta categoria els sòls de majors valors ambientals, territorials, paisatgístics, culturals, educatius i de protecció enfront de riscos, situats en l'àmbit d'aquest pla i delimitats en els plànols d'ordenació, que no hagen sigut inclosos en la categoria de sòls litorals de protecció ambiental.

2. Són sòls en situació bàsica de sòl rural, amb independència de la seua classificació urbanística, sempre que no tinguen un programa d'actuació aprovat o, si en tenen, que hagen transcorregut els terminis establerts per a la seua execució per causes no imputables a l'Administració.

3. Amb caràcter general, es localitzen en els primers 500 metres des del límit interior de la ribera del mar, i poden estendre's cap a l'interior a través de connectors ecològics com ara llits fluvials, vies pecuàries o sòls en general que garantisquen la connectivitat amb espais naturals protegits, i poden ajustar-se a límits recognoscibles que tinguen un elevat potencial de visualització.

Article 9. Règim dels sòls no urbanitzables de protecció litoral

1. Aquest pla classifica com a sòls no urbanitzables de protecció litoral els grafiats amb el dígit 1 en els plànols d'ordenació, i estableix les mesures necessàries per a la protecció dels seus valors ambientals, territorials, paisatgístics, culturals, educatius i de protecció enfront de riscos. Aquests sòls hauran de romandre en situació bàsica de sòl rural i podran formar part de la xarxa primària de zones verdes d'acord amb les determinacions del planejament municipal, sempre que es garantisca la seua funcionalitat com a infraestructura verda.

2. Amb caràcter general es permeten nous usos miners sempre que estiguen previstos en un instrument d'ordenació i gestió ambiental. En cas contrari, queden prohibits, igual que els moviments de terra que alteren el perfil del terreny excepte els necessaris per a l'activitat agrícola, la millora ambiental o la funcionalitat de les infraestructures.

3. En aquesta categoria de sòl es prohibeixen noves edificacions, excepte les necessàries per a implantar els usos següents:

a) Els destinats a la conservació i manteniment dels valors que justifiquen la seua conservació activa.

b) Les activitats recreatives, culturals, educatives o esportives, sempre que la seua funcionalitat requereixca necessàriament la seua implantació en la franja costanera.

c) Les dotacions públiques i infraestructures que hagen de situar-se necessàriament en aquest espai. Entre aquestes, s'inclouen, amb caràcter excepcional, les zones d'acampada pública amb un elevat grau de naturalització que se situen fora de la franja de 200 metres mesurats en projecció horitzontal des del límit interior de la ribera del mar terra endins. En tot cas, els seus serveis s'implantarán sobre edificacions preexistents i, si no n'hi ha, la nova edificació no podrà superar els 200 m² de superfície en una sola planta.

d) Les instal·lacions estacionals de cultiu sota plàstic no superiors a un metre d'alçada i els hivernacles. Per als hivernacles serà necessària una parcel·la amb una superfície mínima de 2.000 m² i una ocupació màxima del 40 % d'aquesta.

e) Els usos agraris i les casetes d'eines de menys de 25 m² vinculades a l'explotació agrària, amb una superfície mínima de 5.000 m², que pot estar formada per diferents parcel·les cadastrals o registrals discontinues. Aquesta vinculació es farà constar en el Registre de la Propietat. També es permet la venda directa dels seus productes en l'explotació, sempre que no implique una nova construcció.

En els supòsits establerts en els apartats d i e d'aquest punt se sol·licitarà informe a la conselleria competent en matèria d'agricultura i desenvolupament rural.

4. En tot cas, aquestes noves edificacions no podran situar-se en pendents de terreny superiors al 25 %.

5. Es permet la rehabilitació i adequació dels edificis existents en el moment de l'entrada en vigor d'aquest pla, a més de per a la implantació dels usos esmentats anteriorment, per al seu ús com a habitatges, restauració, allotjaments turístics, ús educatiu, comercial amb menys

b) Los suelos de la zona 19 Horta Nord Alboraya en su totalidad se someterán al régimen que se establezca en el mencionado plan de la Huerta de Valencia.

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 e infraestructuras 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 implantarán 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. Para los invernaderos será necesaria una parcela con una superficie mínima de 2.000 m² y una ocupación máxima del 40 % de la misma.

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 los supuestos establecidos en los apartados d) y e) del presente punto se solicitará informe a la conselleria competente en materia de agricultura y desarrollo rural.

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

5. 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 anteriormente, para su uso como viviendas, restauración, alojamientos turísticos, uso educativo,

de 100 metres quadrats de superfície de venda, així com qualsevol altra activitat d'interès públic vinculada a l'ús i gaudi del litoral, i es justifique la impossibilitat d'implantar-los en una altra categoria de sòl litoral menys restrictiva quant al règim de protecció. En edificacions catalogades es permetran ampliacions de fins al 20 % de la seua superfície. Si escau, serà necessari que les edificacions existents estiguen legalment implantades o se sotmeten al procés de minimització d'impactes ambientals en els termes establerts en la legislació en matèria d'urbanisme.

6. Tots els projectes de rehabilitació i nova implantació de construccions i instal·lacions en aquesta categoria de sòl hauran de justificar la seua adequació a les afeccions ambientals i territorials i elaborar estudi d'integració paisatgística. Els òrgans de la Generalitat competents en la matèria hauran d'informar sobre aquests projectes.

7. El planejament urbanístic haurà de definir els elements de comunicació de vianants i ciclistes en què es materialitze la connectivitat funcional que han de complir aquests espais. Aquests elements hauran de tindre una amplària mínima de 3 metres, llevat que es justifique la impossibilitat de complir aquesta condició.

Article 10. Sòls no urbanitzables de reforç del litoral

1. S'inclouen en aquesta categoria els sòls inclosos en l'àmbit d'aquest pla, que presenten valors ambientals, territorials, paisatgístics, culturals, educatius i de protecció enfront de riscos, la vocació territorial dels quals és reforçar la protecció i amortiment d'impactes sobre els sòls no urbanitzables de protecció litoral i ambiental, i garantir la seua continuïtat ecològica, funcional i visual.

2. Són sòls en situació bàsica de sòl rural, amb independència de la seua classificació urbanística, sempre que no tinguen un programa d'actuació aprovat o, si en tenen, que hagen transcorregut els terminis establerts per a la seua execució per causes no imputables a l'Administració.

3. Amb caràcter general, aquests sòls se situen entre la franja de 500 metres i la de 1.000 metres mesurats des del límit interior de la ribera del mar, i poden ajustar-se a límits recognoscibles que tinguen un elevat potencial de visualització.

Article 11. Règim dels sòls no urbanitzables de reforç del litoral

1. Aquest pla classifica com a sòls no urbanitzables els grafiats amb el dígit 2 en els plànols d'ordenació, i estableix les mesures necessàries per a la protecció dels seus valors ambientals, territorials, paisatgístics, culturals, educatius i de protecció enfront de riscos. Aquests sòls hauran de romandre en situació bàsica de sòl rural i podran formar part de la xarxa primària de zones verdes d'acord amb les determinacions del planejament municipal, sempre que es garantisca la seua funcionalitat com a infraestructura verda.

2. Amb caràcter general es permeten nous usos miners sempre que estiguen previstos en un instrument d'ordenació i gestió ambiental. En cas contrari, queden prohibits, igual que els moviments de terra que alteren el perfil del terreny excepte els necessaris per a l'activitat agrícola, la millora ambiental o la funcionalitat de les infraestructures.

3. Aquests sòls hauran de romandre en la situació bàsica de sòl rural i, a més dels usos i activitats permesos en la categoria de sòl anterior, es podran autoritzar:

a) Dotacions públiques, infraestructures, usos esportius i recreatius a l'aire lliure.

b) Usos hotelers i assistencials, sempre que l'ocupació de l'edificació no supere el 10 % de la parcel·la, amb una alçària màxima de dues plantes, i poden ocupar fins a un 25 % de la parcel·la amb usos complementaris a l'activitat que no comporten obres sobre rasant. La resta de la parcel·la haurà de mantindre's amb les seues característiques naturals pròpies o en cultiu. En cap cas aquestes instal·lacions podran ser reconvertides a usos residencials i hauran de ser demolides, a càrrec de la persona interessada, en cas de romandre cinc anys sense activitat de forma injustificada.

c) Campaments de turisme o assimilats hauran de complir les determinacions següents:

1r S'hauran d'enquadrar en l'especialitat de càmping ecològic de conformitat amb la normativa vigent en matèria de turisme.

2n Tindre una superfície màxima de 20.000 metres quadrats.

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 los términos establecidos en la legislación en materia de urbanismo.

6. 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.

7. 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 y ambiental, 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. Este 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. 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. 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, infraestructuras, usos deportivos y recreativos al aire libre.

b) Usos hoteleros y asistenciales, 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. En ningún caso estas instalaciones podrán ser reconvertidas a usos residenciales y deberán ser demolidas, a cargo de la persona interesada, en caso de permanecer cinco años sin actividad de forma injustificada.

c) Campamentos de turismo o asimilados deberán cumplir las siguientes determinaciones:

1.º Deberán encuadrarse en la especialidad de camping ecológico de conformidad con la normativa vigente en materia de turismo.

2.º Tener una superficie máxima de 20.000 metros cuadrados.

3r Les instal·lacions permanents només es permetran per a la implantació d'elements comuns, no es permetran per a allotjaments.

4t L'estada màxima de permanència de persones i d'elements de residència mòbil com ara caravanes o assimilats haurà de ser de tres mesos.

d) Estacions de subministrament de carburants, vinculades a les vies de comunicació.

e) Els usos agraris, conforme al que estableix la legislació urbanística.

4. En tot cas, aquestes noves edificacions no podran situar-se en pendents de terreny superiors al 25 %.

5. La implantació de qualsevol ús haurà de garantir que no s'alteren les condicions paisatgístiques i funcionals de l'àmbit, considerant la seua magnitud, efectes acumulatius, grau de segellament de sòl i visibilitat i integració en la morfologia del territori i el paisatge.

6. Tots els projectes de rehabilitació i nova implantació de construccions i instal·lacions en aquesta categoria de sòl hauran de justificar la seua adequació a les afeccions ambientals i territorials i elaborar estudi d'integració paisatgística. Els òrgans de la Generalitat competents en matèria de paisatge hauran d'informar sobre aquests projectes.

7. El planejament territorial i urbanístic haurà de definir els elements de comunicació de vianants i ciclistes en els quals es materialitze la connectivitat funcional que han de complir aquests espais. Aquests elements tindran una amplària mínima de 3 metres, tret que es justifique la impossibilitat de complir aquesta condició.

Article 12. Corredors ecològics i funcionals. Definició i règim

1. Són sòls que, amb independència de la seua classificació urbanística, hauran de ser concretats i ordenats pel planejament territorial i urbanístic per a garantir la connectivitat ecològica i funcional dels sòls esmentats en els articles 8 i 10 d'aquesta normativa amb l'interior del territori. Apareixen grafiats en els plànols d'ordenació com a vectors de localització aproximada per a la seua concreció pel planejament territorial i urbanístic.

2. Amb caràcter general, romandran en la situació bàsica de sòl rural, i només es permetran usos i activitats que no menyscaben la seua funcionalitat com a elements de connexió ecològica i funcional.

3. Els connectors fluvials han de tindre una amplitud mínima de 20 metres en sòls en situació bàsica d'urbanitzats, que podrà augmentar fins a 50 metres en el sòl en situació bàsica de sòl rural, mesurats des de la ribera del llit, en tots dos marges d'aquest.

4. Sense perjudici del règim establert en els apartats anteriors, la regulació d'usos en els àmbits de connexió definits en l'àmbit de connexió d'aquest pla, es regiran pel que estableix el planejament municipal.

CAPÍTOL III

Règim urbanístic del sòl comú del litoral

Article 13. Sòl comú del litoral. Definició i règim

1. S'inclouen en aquesta categoria els sòls en situació bàsica rural en la franja de 1.000 metres, mesurats des del límit interior de la ribera del mar terra endins i que no han sigut inclosos en cap de les categories precedents i no tinguen un programa d'actuació aprovat o, si en tenen, que hagen transcorregut els terminis establerts per a la seua execució per causes no imputables a l'Administració.

2. Amb caràcter general, es regiran per la legislació urbanística vigent i el planejament urbanístic municipal, amb les especificitats següents:

a) Abans de classificar nous sòls es prioritzarà la culminació dels desenvolupaments existents, les actuacions de rehabilitació i renovació urbana enfront de les noves ocupacions del territori.

b) No es podran classificar nous sòls com a urbanitzables o urbans fins que s'haja consolidat per l'edificació el 70 % dels sòls urbans i urbanitzables existents en la franja de 1.000 metres del terme municipal, i podran eximir-se d'aquesta condició quan es tracte d'ampliacions de sòl per a usos productius no industrials o dotacions públiques. L'índex d'edificabilitat bruta dels nous sectors no haurà de ser superior a l'índex d'edificabilitat bruta mitjana de les zones ja consolidades en la franja de 500 metres, mesurats des del límit interior de la ribera del mar, en el terme municipal.

3.º Las instalaciones permanentes solo se permitirán para la implantación de elementos comunes, no permitiéndose para alojamientos.

4.º La estancia máxima de permanencia de personas y de elementos de residencia móvil como caravanas o asimilados será de tres meses.

d) Estaciones de suministro de carburantes, vinculadas a las vías de comunicación.

e) Los usos agrarios, conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

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

5. 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.

6. 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 materia de paisaje.

7. 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.

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 10 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 solo se permitirán usos y actividades que no menoscaben su funcionalidad como elementos de conexión ecológica y funcional.

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.

4. Sin perjuicio del régimen establecido en los apartados anteriores, la regulación de usos en los ámbitos de conexión definidos en el ámbito de conexión de este plan, se regirán por lo establecido en el planeamiento municipal.

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, 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 la franja de 1.000 metros del término municipal, 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) Es prioritzaran aquells desenvolupaments contigus als teixits urbans existents que siguin adjacents almenys en un 35 % del seu perímetre amb sòls urbans o urbanitzables amb ordenació detallada.

d) Excepte en sòls classificats com a urbans a l'entrada en vigor d'aquest pla, no es podrà urbanitzar ni edificar en pendents de terreny superiors al 25 %, amb l'excepció de sectors amb tipologia d'habitatges aïllats, en els quals es permetrà un pendent de fins al 30 %. Quant a les pautes d'urbanització i edificació se subjectaran al que estableixen les directrius 145 i 146 de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana.

e) Amb caràcter preferent, els espais lliures d'edificació i zones verdes urbanes se situaran confrontants amb el domini públic marítimoterrestre i hidràulic i facilitaran l'accés al litoral.

f) Amb caràcter preferent, les masses arborades i els espais naturals d'interès existents dins d'un sector s'hauran d'incorporar al sistema de zones verdes.

3. En aquesta categoria de sòl no es permetran:

a) Declaracions d'interès comunitari per a usos i activitats de naturalesa industrial, ni d'estacionament de maquinària i vehicles.

b) Nous sectors d'usos industrials excepte els vinculats als usos portuaris i logístics.

4. Tots els instruments de planejament i declaracions d'interès comunitari en aquesta categoria de sòl hauran d'elaborar un estudi d'integració paisatgística. L'òrgan de la Generalitat competent en matèria de paisatge haurà d'informar sobre aquests.

CAPÍTOL IV

Condicions generals d'ordenació del litoral

Article 14. Determinacions generals i instruments de paisatge

1. Amb la finalitat d'aconseguir un desenvolupament harmònic de l'espai litoral, en tot l'àmbit d'aquest pla s'aplicaran les determinacions següents:

a) S'haurà de garantir la connectivitat funcional i ecològica de la infraestructura verda en tots els àmbits assenyalats en el pla, així com la comunicació no motoritzada mitjançant un element apte per a aquesta, amb una amplària mínima de 3 metres.

b) Les zones verdes de xarxa primària qualificades en la franja dels 500 metres del litoral, mesurats des del límit interior de la ribera del mar, hauran de mantindre la seua qualificació.

c) Podran adscriure's als sòls urbanitzables o urbans, sòls de les categories de sòls no urbanitzables de protecció litoral i no urbanitzables de reforç del litoral, que formaran part de la xarxa primària de zones verdes.

2. L'òrgan de la Generalitat competent en matèria de paisatge haurà d'informar sobre els estudis d'integració paisatgística de qualsevol instrument de planejament urbanístic en la franja de 500 metres d'amplitud, mesurada en projecció horitzontal terra endins des del límit interior de la ribera del mar.

Article 15. Afeccions i servituds de la legislació de costes i de la de servituds aeronàutiques

1. Les afeccions i servituds determinades per la legislació de costes es regularan pel que disposa la normativa vigent en la matèria.

2. Qualsevol actuació en la zona de servitud de protecció haurà de complir el que estableix la Llei 22/1988, 28 juliol, de costes i el Reial decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de costes.

3. En el cas de desafecció de la zona de domini públic marítimoterrestre, el nou sòl desafectat s'haurà de sotmetre a les regles següents:

a) Si està confrontant amb sòls protegits pel planejament urbanístic o territorial o amb sòls de protecció ambiental s'aplicarà el règim aplicable a aquests sòls.

b) Si està confrontant amb sòls urbans o urbanitzables, es regularan pel planejament aplicable a aquests sòls. Si els terrenys estan ocupats per edificacions públiques o privades, el planejament municipal determinarà lliurement el règim d'usos i llicències que en tot cas haurà de respectar les limitacions establertes en la legislació de costes. Si els

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) Salvo en suelos clasificados como urbanos a la entrada en vigor del presente plan, no se podrá urbanizar ni 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 materia de paisaje.

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 las categorías de suelos no urbanizables de protección litoral y no urbanizables de refuerzo del 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. Afecciones y servidumbres de la legislación de costas y de la de servidumbres aeronáuticas

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 desafección de la zona de dominio público marítimo terrestre, el nuevo suelo desafectado 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 que en todo caso deberá respetar las limitaciones establecidas en la legislación

terrenys no estan edificats, s'incorporaran al planejament com a zones verdes.

4. Les servituds determinades per la legislació aeronàutica es regularan pel que disposa la normativa vigent en la matèria.

5. Qualsevol actuació en la zona de servituds aeronàutiques i en les zones de seguretat de les instal·lacions radioelèctriques per a navegació aèria haurà de complir el que estableix el Decret 584/1972, de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques.

6. En els àmbits dels sistemes generals aeroportuaris que figuren com a zona de servei aeroportuari en els plans directors dels aeroports d'Alacant-Elx i València l'ús dominant haurà de ser exclusivament l'ús públic aeroportuari.

CAPÍTOL V

Catàleg de Platges de la Comunitat Valenciana

Article 16. Catàleg de Platges de la Comunitat Valenciana

El Catàleg de Platges de la Comunitat Valenciana, segons allò que ha regulat la legislació en matèria de costes, forma part d'aquest pla i es regirà per les seues pròpies disposicions normatives.

CAPÍTOL VI

La via del litoral de la Comunitat Valenciana

Article 17. Ordenació i gestió de la via del litoral de la Comunitat Valenciana

1. La via del litoral és un eix estructural que articula els nuclis costaners i forma part de la infraestructura verda del litoral. És un itinerari apte per als sistemes de mobilitat no motoritzada, possibilita el recorregut íntegre del litoral i connecta físicament i funcionalment els elements i espais de major valor ambiental, cultural i paisatgístic d'aquest àmbit.

2. La planificació territorial i urbanística haurà d'integrar en la seua ordenació i gestió la via del litoral, podrà proposar alternatives al seu traçat i establir connexions amb eixos verds de semblants característiques. En la mesura del que siga possible el traçat discorrerà per la zona de servitud de trànsit.

3. El disseny del traçat de la via del litoral haurà de seguir els criteris establerts en la Directriu 137 de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana i es realitzarà a través dels programes de paisatge o dels instruments de planificació municipal que hauran de garantir la seua continuïtat i una amplària mínima de 3 metres i màxima de 6.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Flexibilització de l'índex d'ocupació de sòl per a activitats econòmiques de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana

Es podrà aplicar un factor de flexibilitat de l'índex d'ocupació de sòl per a activitats econòmiques, tal com es defineix en l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana de fins al 100 per cent, sempre que es justifique la necessitat de major superfície per a la implantació d'usos hotelers en la franja del terme municipal inclosa en l'àmbit d'aquest pla. Amb caràcter excepcional, i amb la finalitat de fomentar el model urbà compacte, es podrà admetre un percentatge d'ús residencial, que en cap cas podrà superar el 25 per cent.

El percentatge de factor corrector de flexibilitat de sòl serà concretat cas a cas en funció de l'avaluació de les característiques ambientals i territorials de l'àmbit d'actuació, de les alternatives que comporten un menor segellament de sòl i de l'adaptació del planejament municipal a l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana i a legislació vigent.

Segona. Programa d'actuacions en el litoral

1. En desenvolupament d'aquest pla s'haurà d'elaborar un programa d'actuacions en àrees prioritàries del litoral. El programa anirà encaminat a la regeneració i qualificació del patrimoni natural, paisatgístic i cultural del litoral, incloent-hi la millora de l'entorn urbà i la regene-

de costas. Si los terrenos no estuvieran edificados se incorporarán al planeamiento como zonas verdes.

4. Las servidumbres determinadas por la legislación aeronáutica se regularán por lo dispuesto en la normativa vigente en la materia.

5. Cualquier actuación en la zona de servidumbre aeronáutica y en las zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas para navegación aérea deberá cumplir lo establecido por Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

6. En los ámbitos de los sistemas generales aeroportuarios que figuren como zona de servicio aeroportuario en los Planes directores de los aeropuertos de Alicante-Elche y Valencia el uso dominante será exclusivamente el uso público aeroportuario.

CAPÍTULO V

Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana

Artículo 16. Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana

El Catálogo de Playas 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.

CAPÍTULO VI

La Vía del Litoral de la Comunitat Valenciana

Artículo 17. Ordenación y gestión de la Vía del Litoral de la Comunitat Valenciana

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. En la medida de lo posible el trazado discurrirá por la zona de servidumbre de tránsito.

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 y se realizará a través de los programas de paisaje o de los instrumentos de planificación municipal que deberán garantizar su continuidad y una anchura mínima de 3 metros y máxima de 6.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Flexibilización del índice de ocupación de suelo para actividades económicas de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana

Se podrá aplicar un factor de flexibilidad del índice de ocupación de suelo para actividades económicas, tal y como se define en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana de hasta el 100 por ciento, siempre que se justifique la necesidad de mayor superficie para la implantación de usos hoteleros en la franja del término municipal incluida en el ámbito del presente plan. Con carácter excepcional y con la finalidad de fomentar el modelo urbano compacto, se podrá admitir un porcentaje de uso residencial, que en ningún caso podrá superar el 25 por ciento.

El porcentaje de factor corrector de flexibilidad de suelo será concretado caso a caso en función de la evaluación de las características ambientales y territoriales del ámbito de actuación, de las alternativas que comporten un menor sellado de suelo y de la adaptación del planeamiento municipal a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y a legislación vigente.

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

ració de l'espai públic. Preferentment, es desenvoluparà en els sòls no urbanitzables de protecció litoral.

2. Haurà d'incorporar un conjunt de projectes i actuacions pilot en el qual tindran prioritat els sòls de titularitat de les administracions públiques.

3. Haurà d'establir un marc temporal i pressupostari, i identificar els diferents agents inversors per a cada projecte.

4. S'haurà d'integrar dins d'estratègies o programes que es financen amb fons europeus.

5. Aquestes actuacions s'hauran de tramitar com a programes de paisatge de conformitat amb el que estableix la legislació vigent en la matèria. Els ingressos públics derivats de la implantació d'usos i activitats en les zones 1 i 2 contribuirán al finançament d'aquests programes.

Tercera. Adaptació al canvi climàtic

Tots els sòls que es troben per davall d'1 metre del nivell del mar han de mantindre's en situació bàsica de sòl rural. En cas que tinguen la condició de sòl urbanitzable sense programa aprovat a l'entrada en vigor d'aquest pla, podran desclassificar-se, formar part de la xarxa primària de zones verdes o modificar la seua ordenació per a adaptar-se al futur Pla d'adaptació de la costa al canvi climàtic.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Àmbits amb programa d'actuació aprovat

1. Els sòls amb programa d'actuació aprovat inclosos en l'àmbit d'aquest pla, i identificats en els plànols d'ordenació amb el rètol «Disposició transitòria», hauran d'executar i finalitzar les obres d'urbanització en els terminis i condicions establerts en la legislació vigent en el moment de l'aprovació del programa. En cap cas, l'inici de les obres d'urbanització podrà superar els cinc anys des de l'aprovació d'aquest pla i la finalització i recepció de les obres d'urbanització i dotacions públiques cinc anys més.

2. Si transcorreguts els terminis indicats no s'han complert les obligacions indicades, el sòl quedarà subjecte al règim establert en aquest pla.

3. En els programes d'actuació aprovats que s'executen a l'empara d'aquesta disposició es podran introduir les modificacions següents amb la finalitat de facilitar la seua gestió:

a) Forma de gestió i agent urbanitzador.

b) Ordenació detallada del planejament que execute.

c) Els canvis que resulten necessaris com a conseqüència d'informes sectorials preceptius i vinculants o per modificacions de la legislació vigent.

4. En els programes anteriorment indicats, l'execució dels quals estiga paralitzada per causes imputables a l'administració o els seus concessionaris, els terminis d'execució començaran a computar quan siga possible executar-los.

Segona. Declaracions d'interès comunitari en tramitació

Als expedients de declaració d'interès comunitari relatius a activitats terciàries o de serveis que hagen iniciat la seua informació pública abans del 16 de novembre de 2016, i se situen en l'àmbit estricte i ampliat d'aquest pla, no se'ls aplicaran les determinacions d'aquest pla.

Tercera. Activitats extractives

Qualsevol activitat extractiva legalment establerta i en funcionament a l'entrada en vigor d'aquest pla, podrà continuar desenvolupant-se conforme al seu pla d'explotació i a la llicència concedida. Durant el desenvolupament d'aquesta activitat haurà de dur-se a terme el compliment del projecte de restauració.

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 estrategias o programas a financiar con fondos europeos.

5. Estas actuaciones se tramitarán como programas de paisaje de conformidad con lo establecido en la legislación vigente en la materia. Los ingresos públicos derivados de la implantación de usos y actividades en las zonas 1 y 2 contribuirán a la financiación de estos programas.

Tercera. Adaptación al cambio climático

Todos los suelos que se encuentren por debajo de 1 metro del nivel del mar deben mantenerse en situación básica de suelo rural. En caso de que tengan la condición de suelo urbanizable sin programa aprobado a la entrada en vigor del presente plan, podrán desclasificarse, formar parte de la red primaria de zonas verdes o modificar su ordenación para adaptarse al futuro Plan de Adaptación de la Costa al Cambio Climático.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Ámbitos con programa de actuación aprobado

1. 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», deberán ejecutar y finalizar las obras de urbanización en los plazos y condiciones establecidos en la legislación vigente en el momento de la aprobación del programa. En ningún caso, el inicio de las obras de urbanización podrá superar los cinco años desde la aprobación del presente plan y la finalización y recepción de las obras de urbanización y dotaciones públicas cinco años más.

2. Transcurridos los plazos indicados sin haberse cumplido las obligaciones indicadas, el suelo quedará sujeto al régimen establecido en este plan.

3. En los programas de actuación aprobados que se ejecuten al amparo de esta disposición se podrán introducir las siguientes modificaciones con la finalidad de facilitar su gestión:

a) Forma de gestión y agente urbanizador.

b) Ordenación pormenorizada del planeamiento que execute.

c) Los cambios que resulten necesarios como consecuencia de informes sectoriales preceptivos y vinculantes o por modificaciones de la legislación vigente.

4. Los programas anteriormente indicados cuya ejecución esté paralizada por causas imputables a la administración o sus concesionarios, los plazos de ejecución comenzarán a computar cuando sea posible su ejecución.

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.

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.

ANNEX II

Normativa del Catàleg de Platges de la Comunitat Valenciana

Índex

Capítol I. Objecte de la normativa

Article 1. Objecte i objectius

Capítol II. Normativa de caràcter general.

Article 2. Categories dels trams de costa catalogats

Article 3. Autorització d'usos en el domini públic maritimoterrestre

Article 4. Instal·lacions de caràcter fix o permanent en les platges

Article 5. Amplària mínima de platja en relació amb les possibles ocupacions

Article 6. L·lindars d'ocupació de les platges

Article 7. Zona activa de platja

Article 8. Trams lliures d'ocupació

Article 9. Trànsit per als vianants i no desnaturalització del principi d'ús públic de les platges

Article 10. Àmbit dels plans d'usos de temporada

Article 11. Autorització d'usos diferents dels comuns en trams de platja que alberguen elements mereixedors de protecció ambiental

Article 12. Compromís de millora ambiental i de salvaguarda de les platges

Article 13. Autorització d'usos en domini públic maritimoterrestre fora de les platges

Article 14. Vigència i revisió de les autoritzacions

Article 15. Règim transitori

Capítol III. Normativa relativa als trams naturals

Article 16. Caràcter temporal o permanent de les instal·lacions en trams naturals

Article 17. L·lindar d'ocupació en trams naturals

Article 18. Establiments expenedors de menjars i begudes en trams naturals

Article 19. Usos no permesos en trams naturals

Article 20. Zones de protecció integral (N0)

Capítol IV. Normativa relativa als trams urbans

Article 21. L·lindar d'ocupació en trams urbans

Article 22. Instal·lacions expenedores de menjar i beguda en trams urbans

Article 23. Instal·lacions fixes o de caràcter permanent en trams urbans

Article 24. Instal·lacions destinades a activitats esportives de caràcter nàutic federat en trams urbans subjectes a autorització

Article 25. Realització d'esdeveniments en trams urbans

Capítol V. Efectes, revisió i modificació del Catàleg

Article 26. Efectes del Catàleg

Article 27. Revisió o modificació del Catàleg

CAPÍTOL I

Objecte de la normativa

Article 1. Objecte i objectius

La normativa següent té per objecte establir uns criteris generals per a les autoritzacions i concessions d'obres, instal·lacions, usos o activitats que es pretenguin implantar en el domini públic maritimoterrestre de la Comunitat Valenciana, en desenvolupament dels objectius generals expressats en la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes i en el Reglament general de costes aprovat per Reial decret 876/2014, de 10 d'octubre, això és:

a) Dotar els trams naturals de les platges d'un elevat nivell de protecció que restringisca les ocupacions, i autoritzar únicament les que siguin indispensables o estiguen previstes en la normativa aplicable.

b) Regular l'ocupació i ús dels trams urbans de les platges de manera que es garantisca una adequada prestació dels serveis que siga compatible amb l'ús comú.

ANEXO II

Normativa del Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana

Índice

Capítulo I. Objeto de la normativa

Artículo 1. Objeto y objetivos

Capítulo II. Normativa de Carácter general

Artículo 2. Categorías de los tramos de costa catalogados

Artículo 3. Autorización de usos en el dominio público marítimo-terrestre

Artículo 4. Instalaciones de carácter fijo o permanente en las playas

Artículo 5. Anchura mínima de playa en relación con las posibles ocupaciones

Artículo 6. Umbrales de ocupación de las playas

Artículo 7. Zona activa de playa

Artículo 8. Tramos libres de ocupación

Artículo 9. Tránsito peatonal y no desnaturalización del principio de uso público de las playas

Artículo 10. Ámbito de los Planes de Usos de Temporada

Artículo 11. Autorización de usos distintos de los comunes en tramos de playa que alberguen elementos merecedores de protección ambiental

Artículo 12. Compromiso de mejora ambiental y de salvaguarda de las playas

Artículo 13. Autorización de usos en dominio público marítimo-terrestre fuera de las playas

Artículo 14. Vigencia y revisión de las autorizaciones

Artículo 15. Régimen transitorio

Capítulo III. Normativa Relativa a los Tramos Naturales

Artículo 16. Carácter temporal o permanente de las instalaciones en tramos naturales

Artículo 17. Umbral de ocupación en tramos naturales

Artículo 18. Establecimientos expendedores de comidas y bebidas en tramos naturales

Artículo 19. Usos no permitidos en tramos naturales

Artículo 20. Zonas de protección integral (N0)

Capítulo IV. Normativa Relativa a los Tramos Urbanos

Artículo 21. Umbral de ocupación en tramos urbanos

Artículo 22. Instalaciones expendedoras de comida y bebida en tramos urbanos

Artículo 23. Instalaciones fijas o de carácter permanente en tramos urbanos

Artículo 24. Instalaciones destinadas a actividades deportivas de carácter náutico federado en tramos urbanos sujetas a autorización

Artículo 25. Celebración de eventos en tramos urbanos

Capítulo V. Efectos, Revisión y Modificación del Catálogo

Artículo 26. Efectos del Catálogo

Artículo 27. Revisión o modificación del Catálogo

CAPÍTULO I

Objeto de la normativa

Artículo 1. Objeto y objetivos

La siguiente normativa tiene por objeto establecer unos criterios generales para las autorizaciones y concesiones de obras, instalaciones, usos o actividades que se pretendan implantar en el dominio público marítimo-terrestre de la Comunitat Valenciana, en desarrollo de los objetivos generales expresados en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en el Reglamento General de Costas aprobado por Real decreto 876/2014, de 10 de octubre, esto es:

a) Dotar a los tramos naturales de las playas de un elevado nivel de protección que restrinja las ocupaciones, autorizando únicamente las que sean indispensables o estén previstas en la normativa aplicable.

b) Regular la ocupación y uso de los tramos urbanos de las playas de modo que se garantice una adecuada prestación de los servicios que sea compatible con el uso común.

CAPÍTOL II

Normativa de caràcter general

Article 2. Categories dels trams de costa catalogats

La categoria i subcategoria assignada a cada tram de platja en el procés de catalogació és la que estableix la fitxa corresponent del Catàleg.

Article 3. Autorització d'usos en el domini públic maritimoterrestre

1. Amb caràcter general només poden autoritzar-se aquelles activitats o instal·lacions que, per la seua naturalesa, no puguin tindre una altra ubicació, procurant que la seua ocupació siga la mínima possible.
2. Les instal·lacions de servei de la platja s'hauran de situar, preferentment, fora de la platja i de la ribera del mar.
3. No es podran autoritzar discoteques, pubs o establiments amb finalitats similars.

Article 4. Instal·lacions de caràcter fix o permanent en les platges

1. Per regla general no es permetrà en la platja l'emplaçament d'instal·lacions i edificacions de servei a les platges de caràcter fix o permanent excepte, si escau, les destinades a Creu Roja, seguretat o salvament, instal·lacions d'accessibilitat universal o altres semblants lligades a l'ús públic, sempre fora de les zones de major valor ambiental. Totes les instal·lacions i edificacions que es pretenguin situar hauran de ser desmuntables i, acabada la temporada de bany, hauran de retirar-se i deixar la platja lliure i expedita.
2. Únicament en trams urbans i en absència de limitacions derivades de la presència de valors ambientals o del risc d'inundació (pel caràcter regressiu del tram de costa considerat), podran justificar-se instal·lacions de caràcter fix o permanent diferents de les enumerades anteriorment, davant la impossibilitat física de situar-les en terrenys adjacents a la platja, en el passeig marítim o en la franja de servitud de protecció.

Article 5. Amplària mínima de platja en relació amb les possibles ocupacions

1. Amb la finalitat d'assegurar la compatibilitat dels usos que requereixen autorització amb l'ús comú de les platges, sempre que l'amplària disponible des de la ribera del mar a la línia de riba definida per la plenamar siga inferior a 35 m en el perfil d'estiu, les instal·lacions associades a aquests usos se situaran fora de la platja, en la zona de servitud de protecció o, si escau, sobre els passejos marítims.
2. No obstant això, en casos degudament justificats en què l'amplària disponible es trobe entre 25 m i 35 m, i sempre que el nivell d'afluència a la platja ho permeta, podran autoritzar-se ocupacions de domini públic respectant els l·lindars d'ocupació establerts per a cada categoria de platja.
3. Quan l'amplària disponible no supere els 25 m únicament seran autoritzables, amb justificació prèvia, instal·lacions puntuals, entenent com a tals aquelles amb una superfície inferior a 12 m².

Article 6. L·lindars d'ocupació de les platges

1. D'acord amb el que estableix la Llei de costes i el seu Reglament, la superfície de les ocupacions de domini públic maritimoterrestre serà la mínima possible, i l'ocupació total de totes aquestes, independentment de l'ús a què estiguen destinades, haurà de garantir que, com a mínim, els percentatges següents de la superfície de platja considerada en plenamar queden destinats a l'ús lliure:
 - a) 50 % en platges urbanes
 - b) 90 % en platges naturals.
2. En aquest sentit, en el càlcul de les superfícies susceptibles de ser ocupades per instal·lacions i activitats de platja, s'emprarà com a superfície computable aquella efectivament apta per a aquests usos. D'aquesta manera, per exemple, en platges amb formacions dunars o altres elements mereixedors de protecció no susceptibles de ser ocupats, s'emprarà com a superfície computable la resultant de llevar l'àrea ocupada per aquests elements de la superfície total de la platja. Tampoc serà computable la zona activa de la platja definida en l'article 7.

CAPÍTULO II

Normativa de carácter general

Artículo 2. Categorías de los tramos de costa catalogados

La categoría y subcategoría asignada a cada tramo de playa en el proceso de catalogación es la que establece la correspondiente ficha del Catálogo.

Artículo 3. Autorización de usos en el dominio público marítimo-terrestre

1. Con carácter general solo pueden autorizarse aquellas actividades o instalaciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, procurando que su ocupación sea la mínima posible.
2. Las instalaciones de servicio de la playa se ubicarán, preferentemente, fuera de la playa y de la ribera del mar.
3. No se podrán autorizar discotecas, pubs o establecimientos con fines similares.

Artículo 4. Instalaciones de carácter fijo o permanente en las playas

1. Por regla general no se permitirá en la playa el emplazamiento de instalaciones y edificaciones de servicio a las playas de carácter fijo o permanente salvo, en su caso, las destinadas a cruz roja, seguridad o salvamento, instalaciones de accesibilidad universal u otras semejantes ligadas al uso público, siempre fuera de las zonas de mayor valor ambiental. Todas las instalaciones y edificaciones que se pretendan ubicar deberán ser desmontables y, terminada la temporada de baño, deberán ser retiradas dejando la playa libre y expedita.
2. Únicamente en tramos urbanos y en ausencia de limitaciones derivadas de la presencia de valores ambientales o del riesgo de inundación (por el carácter regresivo del tramo de costa considerado), podrán justificarse instalaciones de carácter fijo o permanente distintas a las enumeradas anteriormente, ante la imposibilidad física de ubicarlas en terrenos colindantes con la playa, en el paseo marítimo o en la franja de servidumbre de protección.

Artículo 5. Anchura mínima de playa en relación con las posibles ocupaciones

1. Con el fin de asegurar la compatibilidad de los usos que requieren autorización con el uso común de las playas, siempre que la anchura disponible desde la ribera del mar a la línea de orilla definida por la pleamar sea inferior a 35 m en el perfil de verano, las instalaciones asociadas a dichos usos se ubicarán fuera de la playa, en la zona de servidumbre de protección o, en su caso, sobre los paseos marítimos.
2. No obstante, en casos debidamente justificados en que la anchura disponible se encuentre entre 25 m y 35 m, y siempre que el nivel de afluencia a la playa lo permita, podrán autorizarse ocupaciones de dominio público respetando los umbrales de ocupación establecidos para cada categoría de playa.
3. Cuando la anchura disponible no supere los 25 m únicamente serán autorizables, previa justificación, instalaciones puntuales, entendiendo como tales aquellas con una superficie inferior a 12 m².

Artículo 6. Umbrales de ocupación de las playas

1. De acuerdo con lo establecido en la Ley de Costas y su Reglamento, la superficie de las ocupaciones de dominio público marítimo-terrestre será la mínima posible, y la ocupación total de todas ellas, independientemente del uso al que estén destinadas, garantizará que como mínimo, los siguientes porcentajes de la superficie de playa considerada en pleamar queden destinados al uso libre:
 - a) 50 % en playas urbanas
 - b) 90 % en playas naturales.
2. En este sentido, en el cálculo de las superficies susceptibles de ser ocupadas por instalaciones y actividades de playa, se empleará como superficie computable aquella efectivamente apta para tales usos. De este modo, por ejemplo, en playas con formaciones dunares u otros elementos merecedores de protección no susceptibles de ser ocupados, se empleará como superficie computable la resultante de deducir el área ocupada por dichos elementos de la superficie total de la playa. Tampoco será computable la zona activa de la playa definida en el artículo 7.

Article 7. Zona activa de platja

1. Les instal·lacions que es pretenga autoritzar en les platges s'hauran de situar a no menys de 6 m de la línia de riba definida per la pleamar. D'acord amb el Reglament general de costes, aquesta franja deurà deixar-se lliure permanentment.

2. En trams de platja en els quals l'amplària disponible siga superior a 40 m, aquesta distància haurà de ser d'almenys 10 m, excepte en casos degudament justificats en què per raons lligades a la protecció de valors ambientals siga aconsellable mantindre-la entre 6 i 10 m.

Article 8. Trams lliures d'ocupació

1. Les longituds dels trams de platja lliures d'ocupació hauran de ser, com a mínim, equivalents a les que es preveu en explotació, sense que aquestes últimes puguin superar els 100 metres, tret que la configuració de la platja o la preservació dels seus valors ambientals aconselle una altra distribució.

2. En aquest sentit, la longitud de cada tram lliure d'ocupació no haurà de ser inferior a 24 metres.

Article 9. Trànsit per als vianants i no desnaturalització del principi d'ús públic de les platges

1. Amb la finalitat de garantir el trànsit per als vianants i no desnaturalitzar el principi d'ús públic de les platges, s'haurà de mantindre una distància mínima de 12 m entre les diferents unitats d'explotació dels serveis de temporada en platges, encara que es tracte de parts o lots sota una única autorització o concessió, excepte per a establiments expenedors de menjar i beguda per als quals regeixen les distàncies establertes en el Reglament general de costes.

2. Així mateix, els eixos d'accés a la platja hauran de quedar lliures d'instal·lacions de qualsevol tipus en tota la seua amplària i amb un mínim, excepte en el cas d'excepcions degudament justificades, de 12 m.

Article 10. Àmbit dels plans d'usos de temporada

Tret d'acord entre municipis adjacents, cada ajuntament únicament podrà incloure en el seu Pla d'usos de temporada, els possibles usos resultants de computar les superfícies de platja corresponents a la part del tram de costa del seu terme municipal.

Article 11. Autorització d'usos diferents dels comuns en trams de platja que alberguen elements mereixedors de protecció ambiental

1. L'autorització o concessió d'usos diferents dels comuns en trams de platja que alberguen elements mereixedors de protecció ambiental d'acord amb la informació recollida en les fitxes corresponents del Catàleg, a més del compliment de les determinacions d'aquesta normativa i qualssevol altres que siguen aplicables, requerirà l'informe favorable de l'òrgan amb competències en la protecció i conservació d'aquests elements sobre la compatibilitat d'usos esmentats i, si escau, sobre el compliment de les mesures de precaució ambiental que s'han d'adoptar.

2. Les mesures de precaució ambiental podran operar en àrees més o menys extenses de cada tram de costa on, d'acord amb la realitat territorial, siga necessari adoptar-les per a garantir la protecció i conservació de valors mereixedors de protecció presents en les platges, i podran implicar limitacions permanents, temporals i espacials sobre l'autorització d'usos i instal·lacions en funció dels valors ambientals concrets a preservar en aquestes àrees.

3. Atenent el nivell de protecció associat a cada categoria de tram i al caràcter rural o urbanitzat del sòl adjacent al domini públic, l'autorització de nous usos i instal·lacions en determinades zones de platja podrà quedar subjecta a una o diverses de les mesures de precaució ambiental recollides en la taula següent:

Artículo 7. Zona activa de playa

1. Las instalaciones que se pretenda autorizar en las playas se situarán a no menos de 6 m de la línea de orilla definida por la pleamar. De acuerdo con el Reglamento General de Costas, esta franja deberá dejarse libre permanentemente.

2. En tramos de playa en los que la anchura disponible sea superior a 40 m, esta distancia será de al menos 10 m, salvo en casos debidamente justificados en los que por razones ligadas a la protección de valores ambientales sea aconsejable mantenerla entre 6 y 10 m.

Artículo 8. Tramos libres de ocupación

1. Las longitudes de los tramos de playa libres de ocupación deberán ser, como mínimo, equivalentes a las que se prevé en explotación, sin que estas últimas puedan superar los 100 metros, salvo que la configuración de la playa o la preservación de sus valores ambientales aconseje otra distribución.

2. En este sentido, la longitud de cada tramo libre de ocupación no será inferior a 24 metros.

Artículo 9. Tránsito peatonal y no desnaturalización del principio de uso público de las playas

1. Con el fin de garantizar el tránsito peatonal y no desnaturalizar el principio de uso público de las playas, se mantendrá una distancia mínima de 12 m entre las diferentes unidades de explotación de los servicios de temporada en playas, aun cuando se trate de partes o lotes bajo una única autorización o concesión, salvo para establecimientos expendedores de comida y bebida para los que rigen las distancias establecidas en el Reglamento General de Costas.

2. Asimismo, los ejes de acceso a la playa quedarán libres de instalaciones de cualquier tipo en toda su anchura y con un mínimo, salvo en el caso de excepciones debidamente justificadas, de 12 m.

Artículo 10. Ámbito de los Planes de Usos de Temporada

Salvo acuerdo entre municipios colindantes, cada ayuntamiento únicamente podrá incluir en su Plan de Usos de Temporada, los posibles usos resultantes de computar las superficies de playa correspondientes a la parte del tramo de costa de su término municipal.

Artículo 11. Autorización de usos distintos de los comunes en tramos de playa que alberguen elementos merecedores de protección ambiental

1. La autorización o concesión de usos distintos de los comunes en tramos de playa que alberguen elementos merecedores de protección ambiental de acuerdo con la información recogida en las correspondientes fichas del Catálogo, además del cumplimiento de las determinaciones de esta normativa y cualesquiera otras que sean de aplicación, requerirá informe favorable del órgano con competencias en la protección y conservación de dichos elementos sobre la compatibilidad de dichos usos y, en su caso, sobre el cumplimiento de las medidas de precaución ambiental a adoptar.

2. Las medidas de precaución ambiental podrán operar en áreas más o menos extensas de cada tramo de costa donde, de acuerdo con la realidad territorial, sea necesario adoptarlas para garantizar la protección y conservación de valores merecedores de protección presentes en las playas, y podrán implicar limitaciones permanentes, temporales y espaciales sobre la autorización de usos e instalaciones en función de los valores ambientales concretos a preservar en dichas áreas.

3. Atendiendo al nivel de protección asociado a cada categoría de tramo y al carácter rural o urbanizado del suelo adyacente al dominio público, la autorización de nuevos usos e instalaciones en determinadas zonas de playa podrá quedar sujeta a una o varias de las medidas de precaución ambiental recogidas en la siguiente tabla:

MESURES DE PRECAUCIÓ AMBIENTAL PER A ACTIVITATS I INSTAL·LACIONS EN DETERMINADES ÀREES DINS DE LA PLATJA QUE PODRAN OPERAR EN TRAMS CATALOGATS COM A N1, N2 I O2		
INSTAL·LACIONS/ ACTIVITATS	PER PRESENCIA DE FAUNA	PER PRESENCIA DE FLORA O HÀBITATS DUNARS
Instal·lacions fixes		
Establiments o instal·lacions de caràcter fix	No permeses en trams N1 i N2. En trams catalogats com O2, exclusió de nous establiments, excepte, si escau i en absència d'alternatives viables, els elements imprescindibles per a garantir els serveis de Creu Roja, salvament i accessibilitat universal	No permeses en trams N1 i N2 En trams catalogats com O2, exclusió de nous establiments, excepte, si escau i en absència d'alternatives viables, els elements imprescindibles per a garantir els serveis de Creu Roja, salvament i accessibilitat universal. Si escau, excepte impossibilitat material o absència d'alternatives millors, hauran de respectar les distàncies de resguard establertes per l'òrgan competent i instal·lar, si cal, l'abalisament corresponent
Instal·lacions desmuntables		
Establiments expenedors de menjar i beguda de caràcter estacional	Exclusió temporal entre l'1 de març i el 30 de juny	Hauran de respectar les distàncies de resguard establertes per l'òrgan competent i instal·lar, si cal, l'abalisament corresponent.
Altres establiments o instal·lacions de caràcter estacional	Exclusió temporal entre l'1 de març i el 30 de juny, excepte, si escau i en absència d'alternatives viables, els elements imprescindibles per a garantir els serveis de Creu Roja, salvament i accessibilitat universal.	Hauran de respectar les distàncies de resguard establertes, si escau, per l'òrgan competent i instal·lar, si cal, l'abalisament corresponent.
Passarel·les d'accés a les platges	Entre l'1 de març i el 30 de juny es pot limitar la instal·lació de passarel·les d'accés a la platja, llevat que no hi haja punts d'accés alternatius a aquesta o que la seua no instal·lació siga una alternativa contraproduent des del punt de vista dels objectius de conservació dels valors ambientals a protegir.	Els accessos a la platja hauran de ser, amb caràcter general i excepte excepcions degudament justificades, perpendiculars a aquesta, i s'haurà d'evitar la instal·lació de passarel·les paral·leles o obliques a les formacions dunars. Si escau, les passarel·les hauran d'anar acompanyades dels elements d'abalisament i senyalització necessaris per a canalitzar l'accés a la platja i garantir la correcta protecció dels seus valors ambientals.
Elements permanents ¹ associats a activitats recreatives o esportives (per ex. porteries, xarxes de voleibol de platja, canastres, zones de jocs)	No permesos	En trams N1 i N2, amb sòl contigu al DPMT rural, no permesos. En trams N1 i N2 amb sòl contigu al DPMT urbanitzat, i en trams O2, respectaran les distàncies de resguard establertes, si escau, per l'òrgan competent i hauran d'anar acompanyades, si cal, per l'abalisament corresponent.

MEDIDAS DE PRECAUCIÓN AMBIENTAL PARA ACTIVIDADES E INSTALACIONES EN DETERMINADAS ÁREAS DENTRO DE LA PLAYA QUE PODRÁN OPERAR EN TRAMOS CATALOGADOS COMO N1, N2 Y U2		
INSTALACIONES/ ACTIVIDADES	POR PRESENCIA DE FAUNA	POR PRESENCIA DE FLORA O HÁBITATS DUNARES
Instalaciones fijas		
Establecimientos o instalaciones de carácter fijo	No permitidas en tramos N1 y N2. En tramos catalogados como U2, exclusión de nuevos establecimientos, salvo en su caso y en ausencia de alternativas viables, los elementos imprescindibles para garantizar los servicios de Cruz Roja, salvamento y accesibilidad universal	No permitidas en tramos N1 y N2 En tramos catalogados como U2, exclusión de nuevos establecimientos, salvo en su caso y en ausencia de alternativas viables, los elementos imprescindibles para garantizar los servicios de Cruz Roja, salvamento y accesibilidad universal. En su caso, salvo imposibilidad material o ausencia de alternativas mejores, deberán respetar las distancias de resguardo establecidas por el órgano competente e instalar, de ser necesario, el balizamiento correspondiente
Instalaciones desmontables		
Establecimientos expendedores de comida y bebida de carácter estacional	Exclusión temporal entre el 1 de marzo y el 30 de junio	Deberán respetar las distancias de resguardo establecidas por el órgano competente e instalar, de ser necesario, el balizamiento correspondiente.
Otros establecimientos o instalaciones de carácter estacional	Exclusión temporal entre el 1 de marzo y el 30 de junio, salvo en su caso y en ausencia de alternativas viables, los elementos imprescindibles para garantizar los servicios de Cruz Roja, salvamento y accesibilidad universal.	Deberán respetar las distancias de resguardo establecidas en su caso por el órgano competente e instalar, de ser necesario, el balizamiento correspondiente.
Pasarelas de acceso a las playas	Entre el 1 de marzo y el 30 de junio se puede limitar la instalación de pasarelas de acceso a la playa, salvo que no existan puntos de acceso alternativos a la misma o que su no instalación sea una alternativa contraproducente desde el punto de vista de los objetivos de conservación de los valores ambientales a proteger.	Los accesos a la playa serán, con carácter general y salvo excepciones debidamente justificadas, perpendiculares a la misma, evitando la instalación de pasarelas paralelas u oblicuas a las formaciones dunares. En su caso, las pasarelas irán acompañadas de los elementos de balizamiento y señalización necesarios para canalizar el acceso a la playa y garantizar la correcta protección de sus valores ambientales.
Elementos permanentes ¹ asociados a actividades recreativas o deportivas (por ej. porterías, redes de vóley playa, canastas, zonas de juegos)	No permitidos	En tramos N1 y N2, con suelo contiguo al DPMT rural, no permitidos. En tramos N1 y N2 con suelo contiguo al DPMT urbanizado, y en tramos U2, respetarán las distancias de resguardo establecidas en su caso por el órgano competente e irán acompañadas, de ser necesario, por el balizamiento correspondiente.

MESURES DE PRECAUCIÓ AMBIENTAL PER A ACTIVITATS I INSTAL·LACIONS EN DETERMINADES ÀREES DINS DE LA PLATJA QUE PODRAN OPERAR EN TRAMS CATALOGATS COM A N1, N2 I O2		
INSTAL·LACIONS/ ACTIVITATS	PER PRESENCIA DE FAUNA	PER PRESENCIA DE FLORA O HÀBITATS DUNARS
Papereres i elements de recollida de residus	En trams N1 i N2: – Els elements de recollida de residus s'hauran d'instal·lar preferentment en els accessos, especialment en aquelles zones que no tenen caràcter urbanitzat, i s'haurà d'evitar col·locar-los en la platja. – En cas que s'opte per col·locar-los en la platja, no podran col·locar-se abans de l'1 de juliol i hauran de retirar-se abans del 30 d'octubre.	En trams N1 i N2: – Els elements de recollida de residus s'hauran d'instal·lar preferentment en els accessos, especialment en aquelles zones que no tenen caràcter urbanitzat, i s'haurà d'evitar col·locar-los en la platja. – En cas que s'opte per col·locar-los en la platja, no podran col·locar-se abans de l'1 de juliol i hauran de retirar-se abans del 30 d'octubre.
Activitats		
Presència de gossos	No permesa en trams N1. En trams N2 i O2, subjecta a exclusió temporal entre l'1 de març i el 30 de juny.	No permesa en trams N1. En trams N2 i O2 en el cas d'àrees delimitades subjectes a autorització, s'hauran de respectar les distàncies de resguard establertes, si escau, per l'òrgan competent i hauran d'anar acompanyades, si cal, per l'abalisament corresponent.
Pràctica d'esports i/o activitats recreatives en l'arena que requereixen autorització	No permesa en trams N1. En trams N2 i O2, subjecta a exclusió temporal entre l'1 de març i el 30 de juny.	No permesa en trams N1. En trams N2 i O2 s'hauran de respectar les distàncies de resguard establertes, si escau, per l'òrgan competent i hauran d'anar acompanyades, si cal, per l'abalisament corresponent.
Pràctica d'esports nàutics i de platja que únicament requereixen la instal·lació d'un canal d'abalisament d'ús públic (no s'entenen incloses les instal·lacions subjectes a autorització o concessió que no es permeten en platges naturals)	No permesa en trams N1. En trams N2 i O2, subjecta a exclusió temporal entre l'1 de març i el 30 de juny.	No permesa en trams N1. En trams N2 i O2 s'hauran de respectar les distàncies de resguard establertes, si escau, per l'òrgan competent i hauran d'anar acompanyades, si cal, per l'abalisament corresponent.

MEDIDAS DE PRECAUCIÓN AMBIENTAL PARA ACTIVIDADES E INSTALACIONES EN DETERMINADAS ÁREAS DENTRO DE LA PLAYA QUE PODRÁN OPERAR EN TRAMOS CATALOGADOS COMO N1, N2 Y U2		
INSTALACIONES/ ACTIVIDADES	POR PRESENCIA DE FAUNA	POR PRESENCIA DE FLORA O HÀBITATS DUNARES
Papeleras y elementos de recogida de residuos	En tramos N1 y N2: – Los elementos de recogida de residuos se instalarán preferentemente en los accesos, especialmente en aquellas zonas que no tienen carácter urbanizado, evitando su colocación en la playa. – En caso de que se opte por su colocación en la playa, estos no podrán colocarse antes del 1 de julio y deberán retirarse antes del 30 de octubre.	En tramos N1 y N2: – Los elementos de recogida de residuos se instalarán preferentemente en los accesos, especialmente en aquellas zonas que no tienen carácter urbanizado, evitando su colocación en la playa. – En caso de que se opte por su colocación en la playa, estas no podrán colocarse antes del 1 de julio y deberán retirarse antes del 30 de octubre.
Actividades		
Presencia de perros	No permitida en tramos N1. En tramos N2 y U2, sujeta a exclusión temporal entre el 1 de marzo y el 30 de junio.	No permitida en tramos N1. En tramos N2 y U2 en el caso de áreas acotadas sujetas a autorización, se respetarán las distancias de resguardo establecidas en su caso por el órgano competente e irán acompañadas, de ser necesario, por el balizamiento correspondiente.
Práctica de deportes y/o actividades recreativas en la arena que requieran autorización	No permitida en tramos N1. En tramos N2 y U2, sujeta a exclusión temporal entre el 1 de marzo y el 30 de junio.	No permitida en tramos N1. En tramos N2 y U2 se respetarán las distancias de resguardo establecidas en su caso por el órgano competente e irán acompañadas, de ser necesario, por el balizamiento correspondiente.
Práctica de deportes náuticos y de playa que únicamente requieren la instalación de un canal de balizamiento de uso público (no se entienden incluidas las instalaciones sujetas a autorización o concesión que no se permiten en playas naturales)	No permitida en tramos N1. En tramos N2 y U2, sujeta a exclusión temporal entre el 1 de marzo y el 30 de junio.	No permitida en tramos N1. En tramos N2 y U2 se respetarán las distancias de resguardo establecidas en su caso por el órgano competente e irán acompañadas, de ser necesario, por el balizamiento correspondiente.

MESURES DE PRECAUCIÓ AMBIENTAL PER A ACTIVITATS I INSTAL·LACIONS EN DETERMINADES ÀREES DINS DE LA PLATJA QUE PODRAN OPERAR EN TRAMS CATALOGATS COM A N1, N2 I O2		
INSTAL·LACIONS/ ACTIVITATS	PER PRESENCIA DE FAUNA	PER PRESENCIA DE FLORA O HÀBITATS DUNARS
Neteja amb maquinària.	En zones de trams N1 i N2 en les quals el sòl contigu al domini públic siga rural, l'ús de maquinària pot estar permès, excepte en situacions excepcionals ² , únicament entre l'1 de juliol i el 31 d'octubre. En zones en les quals el sòl contigu al domini públic tinga caràcter urbanitzat, excepte en situacions excepcionals, l'ús de maquinària per a la neteja de platja pot quedar subjecte al règim següent: De l'1 de novembre al 30 de juny es limitarà a la franja de 10 m des de la línia de riba. De l'1 de juliol al 31 d'octubre es permet l'ús de maquinària per a la neteja de platges sense restriccions.	Pot establir-se un resguard que s'ha de respectar, excepte en situacions excepcionals. Aquest resguard pot ser d'almenys 15 m des del peu de duna, i en platges amples, en les quals la distància des del peu de duna a la riba siga superior a 50 m, el resguard des del peu de duna pot augmentar a 30 m
Retirada manual de restes orgàniques	Pot quedar regulada en determinades zones de trams N1, i no es permet, excepte en situacions excepcionals, la retirada manual de restes orgàniques d'origen mareal o pròpies de l'hàbitat entre l'1 de novembre i el 30 de juny	Sense necessitat de regulació addicional
Realització d'esdeveniments d'interés general amb repercussió turística	No permeses en trams N1 i N2. En determinades zones de trams O2, subjecta a exclusió temporal entre l'1 de març i el 30 de juny.	No permeses en trams N1 i N2. En trams O2, s'hauran de respectar les distàncies de resguard establertes, si escau, per l'òrgan competent i hauran d'anar acompanyades, si cal, per l'abalissament corresponent.
Circulació de vehicles autoritzats	Entre l'1 de març i el 30 de juny es limitarà a la franja de 10 m des de la línia de riba.	S'haurà de respectar un resguard d'almenys 15 m des del peu de duna. En platges amples, en les quals la distància des del peu de duna a la riba siga superior a 50 m, el resguard des del peu de duna augmentarà a 30 m.

1 Tenen la consideració d'elements permanents aquells que es mantenen instal·lats durant tot l'any.

2 Tenen la consideració de situacions excepcionals aquelles derivades d'esdeveniments extraordinaris (per ex. temporals) que produeixen una acumulació extraordinària de restes en la platja (per ex. algues, meduses o procedents d'al·livió) incompatible amb l'ús públic de la costa o que generen problemes de salubritat.

Article 12. Compromís de millora ambiental i de salvaguarda de les platges

Les administracions públiques, en l'àmbit de les seues respectives competències podran fomentar la pràctica d'actuacions ambientals i de salvaguarda dels elements naturals mereixedors de protecció en les platges, addicionals a les previstes en aquest catàleg.

MEDIDAS DE PRECAUCIÓN AMBIENTAL PARA ACTIVIDADES E INSTALACIONES EN DETERMINADAS ÁREAS DENTRO DE LA PLAYA QUE PODRÁN OPERAR EN TRAMOS CATALOGADOS COMO N1, N2 Y U2		
INSTALACIONES/ ACTIVIDADES	POR PRESENCIA DE FAUNA	POR PRESENCIA DE FLORA O HÁBITATS DUNARES
Limpieza con maquinaria.	En zonas de tramos N1 y N2 en las que el suelo contiguo al dominio público sea rural, el uso de maquinaria puede estar permitido, salvo en situaciones excepcionales ² , únicamente entre el 1 de julio y el 31 de octubre. En zonas en las que el suelo contiguo al dominio público tenga carácter urbanizado, salvo en situaciones excepcionales, el uso de maquinaria para la limpieza de playa puede quedar sujeto al siguiente régimen: Del 1 de noviembre al 30 de junio se limitará a la franja de 10 m desde la línea de orilla. Del 1 de julio al 31 de octubre se permite el uso de maquinaria para la limpieza de playas sin restricciones.	Puede establecerse un resguardo a respetar, salvo en situaciones excepcionales. Dicho resguardo puede ser de al menos 15 m desde el pie de duna, y en playas anchas, en las que la distancia desde el pie de duna a la orilla sea superior a 50 m, el resguardo desde el pie de duna puede aumentar a 30 m
Retirada manual de restos orgánicos	Puede quedar regulada en determinadas zonas de tramos N1, no permitiéndose, salvo en situaciones excepcionales, la retirada manual de restos orgánicos de origen mareal o propios del hábitat entre el 1 de noviembre y el 30 de junio	Sin necesidad de regulación adicional
Celebración de eventos de interés general con repercusión turística	No permitidas en tramos N1 y N2. En determinadas zonas de tramos U2, sujeta a exclusión temporal entre el 1 de marzo y el 30 de junio.	No permitidas en tramos N1 y N2. En tramos U2, se respetarán las distancias de resguardo establecidas en su caso por el órgano competente e irán acompañadas, de ser necesario, por el balizamiento correspondiente.
Circulación de vehículos autorizados	Entre el 1 de marzo y el 30 de junio se limitará a la franja de 10 m desde la línea de orilla.	Se deberá respetar un resguardo de al menos 15 m desde el pie de duna. En playas anchas, en las que la distancia desde el pie de duna a la orilla sea superior a 50 m, el resguardo desde el pie de duna aumentará a 30 m.

1. Tienen la consideración de elementos permanentes aquellos que se mantienen instalados durante todo el año

2. Tienen la consideración de situaciones excepcionales aquellas derivadas de eventos extraordinarios (por ej. temporales) que producen una acumulación extraordinaria de restos en la playa (por ej. algas, medusas o procedentes de aluvión) incompatible con el uso público de la costa o que generan problemas de salubridad.

Artículo 12. Compromiso de mejora ambiental y de salvaguarda de las playas

Las administraciones públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias podrán fomentar la práctica de actuaciones ambientales y de salvaguarda de los elementos naturales merecedores de protección en las playas, adicionales a las previstas en el presente catálogo.

Article 13. Autorització d'usos en domini públic maritimoterrestre fora de les platges

1. Les activitats i instal·lacions subjectes a autorització en el domini públic maritimoterrestre de l'àmbit de la Comunitat Valenciana fora de les zones de platja, quedaran subjectes al mateix règim establert per a les platges en funció del caràcter natural o urbà del tram de costa de què es tracte, llevat de les zones portuàries, que es regeixen per la seua normativa pròpia i no estan subjectes a les determinacions del Catàleg.

2. Les ocupacions en àrees de domini públic maritimoterrestre, que no tinguen la naturalesa de ribera del mar, quedaran subjectes al règim establert per a trams urbans.

Article 14. Vigència i revisió de les autoritzacions

1. En el cas que els ajuntaments facen ús de la facultat de sol·licitar l'autorització per als usos de temporada per un termini de 4 anys (o superior a l'any), les condicions establertes en els informes a què es refereix l'apartat 1 de l'article 11 tindran la mateixa vigència. Excepcionalment podran ser revisades i modificades per la necessitat d'establir mesures addicionals imprescindibles per a la protecció del tram de platja, per l'aparició de nous béns d'interès no catalogats.

2. Amb la finalitat de facilitar l'emissió d'informes en matèria de costes, als quals es refereix l'apartat 1 de l'article 11, i en conseqüència reduir els terminis per a la tramitació anual de les autoritzacions per a activitats, usos i instal·lacions de temporada, en el cas que l'ajuntament no haja optat per la sol·licitud per a un període de 4 anys, haurà de remetre la documentació acompanyada d'una certificació expressiva de les activitats, usos i instal·lacions que es prorroguen amb les mateixes condicions i les que es modifiquen i s'addicionen a les anteriors.

Article 15. Règim transitori

Per a instal·lacions o edificacions existents amb concessió o autorització en vigor o prorrogada, s'aplicarà el règim transitori previst en la vigent Llei de costes i el seu Reglament.

CAPÍTOL III

Normativa relativa als trams naturals

Article 16. Caràcter temporal o permanent de les instal·lacions en trams naturals

1. Totes les instal·lacions que es pretenga situar en trams naturals de platja hauran de ser de temporada i desmuntables en tots els seus elements, incloent-hi, si escau, les connexions necessàries a energia elèctrica, aigua i sanejament.

2. Només es permetran instal·lacions o elements desmuntables de caràcter permanent, sempre que la seua presència siga compatible amb les mesures de precaució ambiental establertes, si escau, en els casos següents:

- a) Dutxes i rentapeus.
- b) Elements d'accés a la platja, com per exemple passarel·les.
- c) En àrees en les quals el sòl contigu al domini públic maritimoterrestre tinga caràcter urbanitzat i en trams catalogats com a «Natural comú (N3)»:
 - Elements associats a activitats recreatives, com ara zones de jocs.

– Instal·lacions destinades a Creu Roja, seguretat o salvament, instal·lacions d'accessibilitat universal o altres semblants lligades a l'ús públic lliure i gratuït de la costa.

Article 17. Llimitació d'ocupació en trams naturals

Amb caràcter general, en trams naturals, l'ocupació per instal·lacions i activitats subjectes a autorització no podrà excedir el 10 % de la superfície resultant de llevar, de la superfície total de platja considerada en plenamar, les àrees indicades en l'article 6.

Artículo 13. Autorización de usos en dominio público marítimo-terrestre fuera de las playas

1. Las actividades e instalaciones sujetas a autorización en el dominio público marítimo-terrestre del ámbito de la Comunitat Valenciana fuera de las zonas de playa, quedarán sujetas al mismo régimen establecido para las playas en función del carácter natural o urbano del tramo de costa de que se trate, excepción hecha de las zonas portuarias, que se rigen por su normativa propia, no estando sujetas a las determinaciones del Catálogo.

2. Las ocupaciones en áreas de dominio público marítimo-terrestre que no tenga la naturaleza de ribera del mar, quedarán sujetas al régimen establecido para tramos urbanos.

Artículo 14. Vigencia y revisión de las autorizaciones

1. En el supuesto de que los Ayuntamientos hagan uso de la facultad de solicitar la autorización para los usos de temporada por un plazo de 4 años (o superior al año), las condiciones establecidas en los informes a que se refiere el apartado 1 del artículo 11 tendrán la misma vigencia. Excepcionalmente podrán ser revisadas y modificadas por la necesidad de establecer medidas adicionales imprescindibles para la protección del tramo de playa, por la aparición de nuevos bienes de interés no catalogados.

2. Con la finalidad de facilitar la emisión de informes en materia de costas y a los que se refiere el apartado 1 del artículo 11 y, en consecuencia, reducir los plazos para la tramitación anual de las autorizaciones para actividades, usos e instalaciones de temporada, en el caso de que el Ayuntamiento no haya optado por la solicitud para un periodo de 4 años, este remitirá la documentación acompañada de una certificación expresiva de las actividades, usos e instalaciones que se prorrogan con las mismas condiciones y las que se modifican y se adicionan a las anteriores.

Artículo 15. Régimen transitorio

Para instalaciones o edificaciones existentes con concesión o autorización en vigor o prorrogada, se aplicará el régimen transitorio previsto en la vigente Ley de Costas y su Reglamento.

CAPÍTULO III

Normativa relativa a los tramos naturales

Artículo 16. Carácter temporal o permanente de las instalaciones en tramos naturales

1. Todas las instalaciones que se pretenda ubicar en tramos naturales de playa serán de temporada y desmontables en todos sus elementos, incluyendo en su caso las conexiones necesarias a energía eléctrica, agua y saneamiento.

2. Sólo se permitirán instalaciones o elementos desmontables de carácter permanente, siempre y cuando su presencia sea compatible con las medidas de precaución ambiental establecidas en su caso, en los siguientes supuestos:

- a) Duchas y lavapiés.
- b) Elementos de acceso a la playa, como por ejemplo pasarelas.
- c) En áreas en las que el suelo contiguo al dominio público marítimo-terrestre tenga carácter urbanizado y en tramos catalogados como «Natural común (N3)»:
 - Elementos asociados a actividades recreativas, como zonas de juegos.
 - Instalaciones destinadas a cruz roja, seguridad o salvamento, instalaciones de accesibilidad universal u otras semejantes ligadas al uso público libre y gratuito de la costa.

Artículo 17. Umbral de ocupación en tramos naturales

Con carácter general, en tramos naturales, la ocupación por instalaciones y actividades sujetas a autorización no podrá exceder el 10 % de la superficie resultante de detraer, de la superficie total de playa considerada en pleamar, las áreas indicadas en el artículo 6.

Article 18. Establiments expenedors de menjars i begudes en trams naturals

1. Els establiments expenedors de menjars i begudes hauran de tindre una superfície màxima de 70 m², dels quals podran destinar-se a instal·lació tancada com a màxim 20 m². Aquestes instal·lacions seran de temporada i desmuntables en tots els seus elements.
2. La distància dels establiments d'aquest tipus a uns altres que complisquen la mateixa funció (estiguen en el mateix tram de platja o en un adjacent) no podrà ser inferior a 300 metres.
3. En el cas que un tram natural de platja afecte més d'un terme municipal, tret d'acord entre els municipis adjacents, la ubicació d'establiments expenedors de menjars i begudes haurà de guardar una distància mínima de 150 m respecte al límit del terme municipal.
4. En el cas de trams naturals de longitud inferior a 300 m en àmbits urbanitzats, com per exemple els associats a l'existència de micro-reserves o altres elements ambientals de similar extensió, els usos i instal·lacions s'hauran de situar preferentment en els trams urbans confrontants. La separació, si escau, entre establiments situats a banda i banda del tram natural haurà de ser d'almenys 300 metres.

Article 19. Usos no permesos en trams naturals

- En trams naturals no estan permeses:
- a) Les instal·lacions de caràcter fix.
 - b) Les instal·lacions destinades a la pràctica d'activitats esportives nàutiques de caràcter federat. No s'entén inclosa en aquest apartat la pràctica, lliure i no subjecta a explotació econòmica per un tercer, d'esports nàutics que únicament requereixen un canal d'abalissament.
 - c) La realització d'esdeveniments nacionals i internacionals definits en el Reglament general de costes, excepte en el cas d'activitats que per la seua naturalesa no poden tindre una altra ubicació. No s'entenen inclosos en aquesta prohibició, i en conseqüència es consideren compatibles amb les determinacions del Catàleg, xicotets tornejos esportius sense cap instal·lació, excepte l'estrictament necessària per a l'activitat esportiva i altres activitats grupals com ara tai-txi, ioga i similars que no requereixen cap instal·lació.

Article 20. Zones de protecció integral (N0)

1. Dins dels trams definits com a N1, en les zones de platja recollides en la taula següent, a més de les mesures de precaució indicades per a aquest tipus de trams, estaran prohibits els establiments expenedors de menjar i beguda de caràcter estacional i la neteja amb maquinària

Artículo 18. Establecimientos expendedores de comidas y bebidas en tramos naturales

1. Los establecimientos expendedores de comidas y bebidas tendrán una superficie máxima de 70 m². De ellos podrán destinarse a instalación cerrada como máximo 20 m². Estas instalaciones serán de temporada y desmontables en todos sus elementos.
2. La distancia de los establecimientos de este tipo a otros que cumplan la misma función (estén en el mismo tramo de playa o en uno colindante) no podrá ser inferior a 300 metros.
3. En el caso de que un tramo natural de playa afecte a más de un término municipal, salvo acuerdo entre los municipios colindantes, la ubicación de establecimientos expendedores de comidas y bebidas guardará una distancia mínima de 150 m respecto al límite del término municipal.
4. En el caso de tramos naturales de longitud inferior a 300 m en ámbitos urbanizados, como por ejemplo los asociados a la existencia de microrreservas u otros elementos ambientales de similar extensión, los usos e instalaciones se ubicarán preferentemente en los tramos urbanos colindantes. La separación en su caso entre establecimientos situados a ambos lados del tramo natural será de al menos 300 metros.

Artículo 19. Usos no permitidos en tramos naturales

- En tramos naturales no están permitidas:
- a) Las instalaciones de carácter fijo.
 - b) Las instalaciones destinadas a la práctica de actividades deportivas náuticas de carácter federado. No se entiende incluida en este apartado la práctica, libre y no sujeta a explotación económica por un tercero, de deportes náuticos que únicamente requieran un canal de balizamiento.
 - c) La celebración de eventos nacionales e internacionales definidos en el Reglamento General de Costas, salvo en el caso de actividades que por su naturaleza no pueden tener otra ubicación. No se entienden incluidos en esta prohibición, y en consecuencia se consideran compatibles con las determinaciones del Catálogo, pequeños torneos deportivos sin instalación alguna, salvo la estrictamente necesaria para la actividad deportiva y otras actividades grupales tales como taichí, yoga y similares que no requieran instalación alguna.

Artículo 20. Zonas de protección integral (N0).

1. Dentro de los tramos definidos como N1, en las zonas de playa recogidas en la siguiente tabla, además de las medidas de precaución indicadas para este tipo de tramos, estarán prohibidos los establecimientos expendedores de comida y bebida de carácter estacional y la limpieza con maquinaria.

Localitat	Municipi	Tram (km)	UTM inici tram	UTM final tram
Litoral PN Cabanes-Torreblanca	Cabanes-Torreblanca	8,0	773978/4453870	769864/4447589
Platges Marjal del Moro	Sagunt	1,3	736023/4389777	735338/4388676
Litoral Marjal Rafalell	Massamagrell-València	1,2	733217/4382339	732426/4381376
Platges l'Albufera (Gola Pujol-Gola Perellonet)	València	5,0	732154/4357676	733478/4354494
Platges Cullera nord	Cullera	1,2	739100/4343000	739627/4341943
Platges Tavernes de la Valldigna sud	Tavernes de la Valldigna	2,0	741506/4328810	742337/4326990
Platja l'Ahuir	Gandia	2,0	743445/4324869	744535/4323064
Platges Piles sud-Oliva nord (Terranova-Burguera)	Piles-Oliva	0,8	750597/4314526	751120/4313922
Platges Guardamar del Segura sud	Guardamar del Segura	3,5	706167/4215271	706135/4211811
TOTAL		25,0		

* * * * *

Localitat	Municipi	Tram (km)	UTM inici tram	UTM final tram
Litoral PN Cabanes-Torreblanca	Cabanes-Torreblanca	8,0	773978/4453870	769864/4447589
Platges Marjal del Moro	Sagunto	1,3	736023/4389777	735338/4388676
Litoral Marjal Rafalell	Massamagrell-València	1,2	733217/4382339	732426/4381376
Platges l'Albufera (Gola Pujol-Gola Perellonet)	València	5,0	732154/4357676	733478/4354494
Platges Cullera nord	Cullera	1,2	739100/4343000	739627/4341943
Platges Tavernes de la Valldigna sud	Tavernes de la Valldigna	2,0	741506/4328810	742337/4326990
Platja l'Ahuir	Gandia	2,0	743445/4324869	744535/4323064
Platges Piles sud-Oliva nord (Terranova-Burguera)	Piles-Oliva	0,8	750597/4314526	751120/4313922
Platges Guardamar del Segura sud	Guardamar del Segura	3,5	706167/4215271	706135/4211811
TOTAL		25,0		

Coordenades UTM Datum ETRS89 fus 30

2. No obstant això, la neteja amb maquinària podrà permetre's per a fer front a situacions excepcionals, sempre que així ho autoritze l'òrgan de la Generalitat competent en matèria de biodiversitat. Tenen la consideració de situacions excepcionals aquelles derivades d'esdeveniments extraordinaris (per ex. temporals) que produeixen una acumulació extraordinària de restes en la platja incompatible amb l'ús públic de la costa o que generen problemes de salubritat.

CAPÍTOL IV

Normativa relativa als trams urbans

Article 21. Llarer d'ocupació en trams urbans

1. Amb caràcter general, en trams urbans, l'ocupació per instal·lacions i activitats subjectes a autorització no podrà excedir el 50 % de la superfície resultant de llevar, de la superfície total de platja considerada en pleamar, les àrees indicades en l'article 6.

2. En aquells casos en què l'amplària de platja disponible estiga entre 25 i 35 m aquest percentatge es reduirà al 25 %.

Article 22. Instal·lacions expendedores de menjar i beguda en trams urbans

1. Els establiments destinats a expendre menjar i beguda hauran de ser preferentment desmuntables i de temporada, i es podran autoritzar anualment i per un termini de fins a 4 anys com a servei de temporada, d'acord amb les condicions establertes en la Llei de costes i el seu Reglament.

2. Tots els elements d'aquestes instal·lacions desmuntables i de temporada hauran de ser retirats de les platges en finalitzar aquesta, sense perjudici que, en el cas que hi haja una autorització per un termini superior a un any, puga reinstal·lar-la a l'inici de la temporada següent. No obstant això podran romandre-hi els elements existents de serveis de llum, aigua i clavegueram, sempre que el ministeri competent en matèria de costes o els seus serveis perifèrics atorguen el preceptiu títol habilitant.

3. D'acord amb el Reglament general de costes, en cas que la superfície tancada supere els 20 metres quadrats hauran de comptar amb un títol concessional.

Article 23. Instal·lacions fixes o de caràcter permanent en trams urbans

1. Només es podran autoritzar instal·lacions fixes amb les superfícies, dimensions i distàncies establertes en el Reglament general de costes en els trams de platja urbana que es justifique que no poden tindre una altra ubicació en els termes establerts en l'article 4.

2. Es permetran instal·lacions o elements desmuntables de caràcter permanent, sempre que la seua presència siga compatible amb les mesures de precaució ambiental que, si escau, puguen establir-se, en els casos següents:

- a) Dutxes i rentapeus.
- b) Elements d'accés a la platja, com per exemple passarel·les.
- c) Elements associats a activitats recreatives, com ara zones de jocs i instal·lacions esportives de titularitat pública i d'ús lliure i gratuït.

Article 24. Instal·lacions destinades a activitats esportives de caràcter nàutic federat en trams urbans subjectes a autorització

L'ocupació del domini públic amb instal·lacions subjectes a autorització destinades a activitats esportives de caràcter nàutic federat, únicament podrà produir-se en trams urbans de platja. Aquestes instal·lacions s'hauran de situar, preferentment, fora de la platja, en zones de domini públic més aptes per a aquestes finalitats o en aquelles en què els nivells d'intensitat d'ús les faça més compatibles. Quan això no siga possible, s'hauran de situar preferentment en els extrems de la platja i hauran de tindre caràcter estacional, com els serveis de temporada.

Article 25. Realització d'esdeveniments en trams urbans

En els termes establerts en el Reglament general de costes podran autoritzar-se esdeveniments d'interès general amb repercussió turística.

Coordenades UTM Datum ETRS89 huso 30

2. No obstante, la limpieza con maquinaria podrá permitirse para hacer frente a situaciones excepcionales, siempre que así lo autorice el órgano de la Generalitat competente en materia de biodiversidad. Tienen la consideración de situaciones excepcionales aquellas derivadas de eventos extraordinarios (por ej. temporales) que producen una acumulación extraordinaria de restos en la playa incompatible con el uso público de la costa o que generan problemas de salubridad.

CAPÍTULO IV

Normativa relativa a los tramos urbanos

Artículo 21. Umbral de ocupación en tramos urbanos

1. Con carácter general, en tramos urbanos, la ocupación por instalaciones y actividades sujetas a autorización no podrá exceder el 50 % de la superficie resultante de detraer, de la superficie total de playa considerada en pleamar, las áreas indicadas en el artículo 6.

2. En aquellos casos en los que la anchura de playa disponible esté entre 25 y 35 m dicho porcentaje se reducirá al 25 %.

Artículo 22. Instalaciones expendedoras de comida y bebida en tramos urbanos

1. Los establecimientos destinados a expendir comida y bebida serán preferentemente desmontables y de temporada, y se podrán autorizar anualmente y por un plazo de hasta 4 años como servicio de temporada, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley de Costas y su Reglamento.

2. Todos los elementos de estas instalaciones desmontables y de temporada deberán ser retirados de las playas al finalizar la misma, sin perjuicio de que, en el caso de que exista una autorización por un plazo superior a un año, pueda reinstalar la misma al inicio de la temporada siguiente. No obstante podrán permanecer los elementos existentes de servicios de luz, agua y alcantarillado, siempre que el Ministerio competente en materia de costas o sus servicios periféricos otorguen el preceptivo título habilitante.

3. De acuerdo con el Reglamento General de Costas, en caso de que la superficie cerrada supere los 20 metros cuadrados deberán contar con un título concesional.

Artículo 23. Instalaciones fijas o de carácter permanente en tramos urbanos

1. Sólo se podrán autorizar instalaciones fijas con las superficies, dimensiones y distancias establecidas en el Reglamento General de Costas en los tramos de playa urbana que se justifique que no puede tener otra ubicación en los términos establecidos en el artículo 4.

2. Se permitirán instalaciones o elementos desmontables de carácter permanente, siempre y cuando su presencia sea compatible con las medidas de precaución ambiental que en su caso puedan establecerse, en los siguientes supuestos:

- a) Duchas y lavapiés.
- b) Elementos de acceso a la playa, como por ejemplo pasarelas.
- c) Elementos asociados a actividades recreativas, como zonas de juegos e instalaciones deportivas de titularidad pública y de uso libre y gratuito.

Artículo 24. Instalaciones destinadas a actividades deportivas de carácter náutico federado en tramos urbanos sujetas a autorización

La ocupación del dominio público con instalaciones sujetas a autorización destinadas a actividades deportivas de carácter náutico federado, únicamente podrá producirse en tramos urbanos de playa. Dichas instalaciones se ubicarán, preferentemente, fuera de la playa, en zonas de dominio público más aptas para tales fines o en aquellas en las que los niveles de intensidad de uso los haga más compatibles. Cuando esto no sea posible, se situarán preferentemente en los extremos de la playa y tendrán carácter estacional, como los servicios de temporada.

Artículo 25. Celebración de eventos en tramos urbanos

En los términos establecidos en el Reglamento General de Costas podrán autorizarse eventos de interés general con repercusión turística.

CAPÍTOL V

Efectes, revisió i modificació del Catàleg

Article 26. Efectes del Catàleg

1. Aquesta normativa s'aplicarà amb caràcter vinculant en els plans d'usos de temporada corresponents i en els tràmits d'atorgament d'autoritzacions i concessions d'obres, instal·lacions, usos o activitats que es pretenguin implantar en el domini públic maritimoterrestre de la Comunitat Valenciana, en desenvolupament dels objectius generals expressats en la Llei de costes i el seu Reglament sobre el règim d'ocupació i ús de les platges atenent la seua naturalesa.

2. Les autoritzacions i concessions en domini públic maritimoterrestre estaran subjectes en tot cas a l'obtenció del corresponent títol habilitant de l'Administració general de l'Estat, que podrà ser denegat per raons d'interès públic d'acord amb la Llei de costes i el seu Reglament, quan estime que el seu atorgament siga perjudicial per a la integritat del domini públic o la seua utilització.

3. De la mateixa manera, l'Administració local haurà d'incorporar a les ordenances i instruments de gestió de platges les determinacions vinculants que es deriven de l'aprovació del Catàleg, i les haurà d'adaptar, si escau, a la realitat territorial del seu àmbit costaner concret.

4. En aquells casos en què puguen suscitar-se discrepàncies contradictòries entre l'aplicació de les disposicions del Catàleg i les de la regulació bàsica de la Llei de costes i el seu Reglament, prevaldran aquelles més beneficioses per a la protecció del medi ambient i del domini públic maritimoterrestre.

Article 27. Revisió o modificació del Catàleg

1. Es considera revisió o modificació del Catàleg la introducció de canvis que afecten els seus objectius, la normativa o les categories i els criteris de classificació establerts per als trams de costa.

2. La revisió o modificació del Catàleg es produirà sota alguna de les circumstàncies següents:

a) Per la necessitat justificada d'ajustar les seues determinacions per a assegurar un major grau de compliment dels seus objectius, o d'aquells expressats en l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, en la Llei de costes i el seu Reglament o en els instruments supramunicipals d'ordenació i gestió del litoral que puguen aprovar-se.

b) Per la revisió del Pla d'acció territorial de la infraestructura verda del litoral de la Comunitat Valenciana.

La revisió del Catàleg es durà a terme mitjançant el mateix procediment seguit per a la seua aprovació.

3. No constitueix revisió o modificació del Catàleg:

a) L'establiment i actualització, per part dels òrgans competents en matèria d'espais naturals protegits, biodiversitat i costes, de les àrees concretes afectades per limitacions permanents, temporals i espacials que es deriven, si escau, de l'aplicació de mesures de precaució ambiental sobre l'autorització d'usos i instal·lacions en funció dels valors ambientals concrets que s'han de preservar en cada zona.

b) L'adequació del Catàleg mitjançant la incorporació d'informació de caràcter territorial o ambiental a les fitxes corresponents sense efectes sobre la catalogació dels trams.

CAPÍTULO V

Efectos, revisión y modificación del catálogo

Artículo 26. Efectos del Catálogo

1. Esta normativa se aplicará con carácter vinculante en los correspondientes Planes de Usos de Temporada y en los trámites de otorgamiento de autorizaciones y concesiones de obras, instalaciones, usos o actividades que se pretendan implantar en el dominio público marítimo-terrestre de la Comunitat Valenciana, en desarrollo de los objetivos generales expresados en la Ley de Costas y su Reglamento sobre el régimen de ocupación y uso de las playas atendiendo a su naturaleza.

2. Las autorizaciones y concesiones en dominio público marítimo terrestre estarán sujetas en cualquier caso a la obtención del correspondiente título habilitante de la Administración General del Estado, que podrá ser denegado por razones de interés público de acuerdo con la Ley de Costas y su Reglamento, cuando estime que su otorgamiento sea perjudicial para la integridad del dominio público o su utilización.

3. Del mismo modo, la Administración Local incorporará a las ordenanzas e instrumentos de gestión de playas, las determinaciones vinculantes que se deriven de la aprobación del Catálogo, adaptándolas en su caso a la realidad territorial de su ámbito costero concreto.

4. En aquellos casos en los que pudieran suscitarse discrepancias contradictorias entre la aplicación de las disposiciones del Catálogo y las de la regulación básica de la Ley de Costas y su Reglamento, prevalecerán aquellas más beneficiosas para la protección del medio ambiente y del dominio público marítimo terrestre.

Artículo 27. Revisión o modificación del Catálogo

1. Se considera revisión o modificación del Catálogo la introducción de cambios que afecten a sus objetivos, a la normativa o a las categorías y criterios de clasificación establecidas para los tramos de costa.

2. La revisión o modificación del Catálogo se producirá bajo alguna de las siguientes circunstancias:

a) Por la necesidad justificada de ajustar sus determinaciones para asegurar un mayor grado de cumplimiento sus objetivos, o de aquellos expresados en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, en la Ley de Costas y su Reglamento o en los instrumentos supramunicipales de ordenación y gestión del litoral que pudieran aprobarse.

b) Por la revisión del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana.

La revisión del Catálogo se llevará a cabo mediante el mismo procedimiento al seguido para su aprobación.

3. No constituye revisión o modificación del Catálogo:

a) El establecimiento y actualización, por parte de los órganos competentes en materia de espacios naturales protegidos, biodiversidad y costas, de las áreas concretas afectadas por limitaciones permanentes, temporales y espaciales que se deriven en su caso de la aplicación de medidas de precaución ambiental sobre la autorización de usos e instalaciones en función de los valores ambientales concretos a preservar en cada zona.

b) La adecuación del Catálogo mediante la incorporación de información de carácter territorial o ambiental a las correspondientes fichas sin efectos sobre la catalogación de los tramos.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

Introducción.

A. LA REFORMA DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

1. La reforma de la ley del suelo de la Comunidad Valenciana.

- a. Los estándares urbanísticos y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico público.
- b. Compra de suelo con carácter especulativo.
 - 1. Se ha reducido de seis a dos años el plazo para que los propietarios presenten un proyecto de urbanización una vez acometida la compra de un solar.
 - 2. Expropiación de solares si no se urbaniza en plazo.

2. El Deber de edificar. Agente rehabilitador.

- a. Informe de Evaluación de Edificios (IEE).
- b. Agente rehabilitador: expropiación de solares a su favor cuando los propietarios incumplan su "deber de edificar".
 - 1. Declaración de zonas prioritarias donde se quiera facilitar la edificación de solares y acabar la trama urbana convocando concurso público.
 - 2. Expropiación de solares a favor del agente rehabilitador cuando los propietarios incumplan su "deber de edificar".
- c. Del agente urbanizador al agente rehabilitador.
- d. Agente adjudicador

3. Gestión directa publica de los programas de actuación.

- a. Control público sobre los procesos de ocupación del territorio.
- b. Evitar que los agentes urbanizadores puedan promover instrumentos de desarrollo que reclasifiquen nuevas "piezas" del territorio como suelo urbanizable.

4. Proyectos de Inversión Estratégica Sostenible (PIES).

- a. Los programas integrados de economía sostenible (PIES) sustituirán a las ATE en la nueva ley del suelo de la Comunidad Valenciana.
- b. Se elimina la figura de las Actuaciones Territoriales Estratégicas (ATE).
 - Crítica del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana a las medidas medioambientales para las Actuaciones Territoriales Estratégicas que se aprobaron antes de la reforma.
- c. Proyectos de Inversión Estratégica Sostenible (PIES).
- d. Sintonía con la Estrategia Territorial de la Comunitat y con los nuevos criterios de sostenibilidad y viabilidad.

5. Zonas fantasma y diseminados.

6. Planes de Actuación Integrada (PAI).

- a. Los PAI en la reforma de la ley del suelo de la Comunidad Valenciana.
- b. Planes de Actuación Integrada (PAI) ya iniciados.
- c. Planes de Actuación Integrada (PAI) no iniciados. PAIs antieconómicos y que pueden ser revertidos. Reparcelación inversa.
- d. Crítica del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana a la reversión de la reparcelación.
 - 1. Programas de Actuación Integrada (PAI) quedaron sin ejecutar o se encuentran paralizados sin expectativas de que puedan finalizarse.
 - 2. Analizar si los terrenos están o no reparcelados y en este último caso aclarar si los suelos afectados por la reparcelación inversa «sirve para un destino completamente diferente, como el del suelo rural».

3. Los terrenos que se hayan podido ceder a la administración para dotaciones públicas se tendrán que devolver al abandonarse el PAI. Si los propietarios han hecho pagos para la transformación urbanística «reclamarán su devolución ante la desclasificación del suelo».

4. Casos de los adquirentes de buena fe o si el agente urbanizador se declara en concurso y sus parcelas pasan a formar parte de la masa concursal. Riesgo de que la administración pueda enfrentarse a indemnizaciones millonarias.

7. Proceso de legalización de viviendas.

- a. Edificaciones aisladas o agrupadas en todo el territorio valenciano en suelo no urbanizable.
- b. Ejecución subsidiaria.
- c. Amnistía urbanística. Proceso de legalización de viviendas.

DOCUMENTOS DE CONSULTA

Anteproyecto de ley de modificación de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana. (Texto completo).

Argumentario de la modificación de la LOTUP.

Informe del Consell Jurídic Consultiu al anteproyecto de ley de la Generalitat de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana

B. EL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE DEL LITORAL (PATIVEL).

1. ¿Qué es el Plan de acción territorial de la infraestructura verde del litoral (PATIVEL)?
2. Moratoria para los planes urbanísticos proyectados en el litoral valenciano.
3. Programas de Actuación Urbanística (PAI)
4. Tipos de suelos protegidos por el PATIVEL.
5. Zonas afectadas por el PATIVEL.
 - Benissa-Altea.
 - Benidorm-Villajoyosa
 - Campello-Cabo Huertas.
 - Alicante-Santa Pola
 - Elche-Guardamar
 - Torrevieja
6. Indemnizaciones a Promotores Inmobiliarios y Agentes Urbanizadores afectados por el PATIVEL.

PARTE PRIMERA

Las reformas recientes del urbanismo Valenciano.

Capítulo 1. Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

1. Desarrollo territorial y urbanístico sostenible
2. Tipos de planes, distinguiendo entre planes supramunicipales y planes municipales
3. Procedimiento de aprobación de todos los planes que requieran de una evaluación ambiental y territorial estratégica.
4. Técnicas de gestión urbanística: las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo, la reparcelación, la expropiación, las transferencias y reservas de aprovechamiento, y la recuperación de plusvalías

para el conjunto de la sociedad.

5. Estatuto del urbanizador y la garantía de los derechos de propiedad en el proceso urbanístico.

6. Técnicas de intervención: el deber normal de conservación y el deber de edificación.

7. Régimen del suelo no urbanizable y del suelo urbanizable sin programa de actuación.

8. Disciplina urbanística.

TALLER DE TRABAJO

Ley 13/2016, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana.

Ocupación directa

Las redes de servicio (agua, gas, electricidad, telefonía, cable óptico y otras análogas) construidas por gestión del urbanizador y sufragadas por los propietarios.

Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención.

Usos y aprovechamientos en el medio rural.

PARTE SEGUNDA.

Tipología del suelo y planeamiento urbanístico.

Capítulo 2. Tipología del suelo.

1. Clasificación del suelo: suelo urbano, suelo urbanizable, suelo no urbanizable y suelo urbanizable sin programa de actuación.

2. Condición jurídica de solar.

- a. Requisitos para que las parcelas tengan la condición de solar.
- b. El deber de edificación de los solares.
- c. Facultades de los propietarios de solares antes de ser incluidos en un programa de actuación o en un ámbito de reforma interior.
- d. Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar

3. Régimen del suelo no urbanizable y suelo urbanizable sin programa de actuación.

- a. Normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable.
- b. Declaración de interés comunitario para usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable.
- c. Actuaciones de edificación en el suelo urbanizable sin programación.

TALLER DE TRABAJO

Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Generalitat, de la Huerta de Valencia.

1. Motivación de la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Generalitat, de la Huerta de Valencia.

2. El Plan de acción territorial de ordenación y dinamización

3. Suelo agrario infrautilizado y arrendamiento forzoso

4. Zonificación y clasificación del suelo y edificabilidad en suelos degradados

5. El Consejo de la Huerta de Valencia

6. Plan de desarrollo agrario

Capítulo 3. Planeamiento urbanístico.

- 1. El planeamiento urbanístico.**
- 2. Instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial.**
 - a. Instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito supramunicipal.
 - b. Instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal.
- 3. Planeamiento de ámbito municipal.**
- 4. El plan general estructural y la ordenación estructural.**
- 5. Planes parciales.**
- 6. Planes especiales**
- 7. Estudios de detalle.**
- 8. Los proyectos de urbanización.**

TALLER DE TRABAJO

Caso práctico. Modificación puntual de un PGOU de municipio de la Comunidad Valenciana.

TALLER DE TRABAJO

Criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental y territorial.

TALLER DE TRABAJO

Informe del Proceso de Participación Pública del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan de Ordenación en la Comunidad Valenciana.

Caso real 1 de municipio de la Comunidad Valenciana.

Caso real 2 de municipio de la Comunidad Valenciana.

TALLER DE TRABAJO

Los Estudios de Paisaje en la Comunidad Valenciana.

TALLER DE TRABAJO

Estudio de detalle y estudio de integración Paisajística en la Comunidad Valenciana.

TALLER DE TRABAJO

Modelo técnico por arquitecto de estudio de integración paisajística en la Comunidad Valenciana.

Ubicación. Descripción de la actuación

Promotor. Autor del estudio

Ámbito de estudio: cuenca visual

Planeamiento urbanístico y ambiental de aplicación

Normativa urbanística de aplicación

Normas de carácter paisajístico de aplicación

Delimitación del ámbito de estudio y caracterización de las unidades de

Paisaje y de los recursos paisajísticos afectados

Delimitación de las unidades de paisaje

Recursos paisajísticos

Medidas de integración paisajística

Planes y proyectos en trámite o ejecución dentro del mismo ámbito de estudio

Reportaje fotográfico

Documentación justificativa
Plan de participación pública
Alcance y contenido del estudio
Justificación del cumplimiento de las determinaciones del estudio de paisaje de planeamiento del municipio u otras que les sean de aplicación
Valoración de la integración paisajística
Valoración de la integración visual
Conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual.

TALLER DE TRABAJO

Caso real. Modelo de Estudio de Integración Paisajística.

Antecedentes y objeto.
Descripción y definición del alcance de la situación.
Promotor antecedentes proyecto.
Delimitación del ámbito de estudio
Planes o proyectos en trámite en el mismo ámbito
Identificación de impactos y medidas correctoras.
Valoración y justificación de la integración paisajística y visual.
Identificación paisajística.
Identificación visual.

TALLER DE TRABAJO

Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana.

PARTE TERCERA

Licencias urbanísticas.

Capítulo 4. Licencias urbanísticas.

- 1. Actos sujetos a licencia urbanística.**
- 2. Actuaciones sujetas a declaración responsable.**
- 3. Condiciones de otorgamiento de las licencias urbanísticas.**
- 4. Procedimiento en el otorgamiento de licencias urbanísticas.**
- 5. Caducidad de las licencias urbanísticas.**

TALLER DE TRABAJO

Las licencias urbanísticas en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

- 1. Plazo de las licencias para iniciación y terminación de obra.**
- 2. Prórrogas de las licencias urbanísticas.**
- 3. Caducidad de las licencias.**
- 4. Plazos para la concesión de licencias urbanísticas.**
- 5. Licencias parciales que autoricen la realización de fases concretas del proyecto, a reserva de la subsanación o suplemento.**
- 6. Silencio administrativo y vencimiento del plazo para el otorgamiento de licencias sin que se hubiese notificado resolución expresa.**

7. Órgano competente para declarar la caducidad de la licencia urbanística.

8. El procedimiento de caducidad de licencias urbanísticas.

9. Los efectos de la caducidad de licencias urbanísticas.

TALLER DE TRABAJO

Caso real de otorgamiento de licencia en municipio de la Comunidad Valenciana.

PARTE CUARTA

Gestión urbanística.

Capítulo 5. Gestión urbanística.

1. La equidistribución y las técnicas de gestión urbanística.

2. Los conceptos básicos de la equidistribución.

Capítulo 6. La parcelación urbanística.

1. Licencias de parcelación o división de terrenos.

2. Indivisibilidad de terrenos en las distintas clases de suelo.

3. Parcelaciones de fincas rústicas.

Capítulo 7. La reparcelación urbanística.

1. La reparcelación urbanística.

2. Clases de reparcelación urbanística: voluntaria o forzosa y económica.

3. El proyecto de reparcelación.

4. Procedimiento de la reparcelación forzosa.

5. Efectos de la reparcelación.

6. Derechos de los afectados por la reparcelación.

7. Reglas para distribuir las adjudicaciones.

8. Reglas especiales sobre proindivisos en caso de reparcelación.

9. Identificación y titularidad de fincas, bienes y derechos afectados.

10. Cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación.

11. Reparcelación en régimen de propiedad horizontal.

TALLER DE TRABAJO

La reparcelación inversa en la Comunidad Valenciana

1. La reparcelación inversa como solución a los PAIs fantasmas (urbanizaciones fantasmas).

2. Cuestiones a plantearse.

- Determinación de los interesados en el procedimiento de reparcelación inversa; supuestos de transmisión de parcelas resultantes, cambios de titularidad, etc...
- Delimitación del área reparcelable.
- Tratamiento de los excesos y defectos de adjudicación.

- Tratamiento de las indemnizaciones por extinción de derechos y cargas incompatibles con el planeamiento o el proyecto de reparcelación.
- Tratamiento de las operaciones de depuración jurídico-registral de las parcelas aportadas en el proyecto inicial; supuestos de inmatriculación, rectificación, etc.
- Tratamiento de las parcelas con afección parcial.
- Supuestos de propietarios que escogieron la retribución al urbanizador en especie.
- Tratamiento del suelo dotacional público.

3. Propuesta de acuerdo del consell por el que se da conformidad al anteproyecto de ley de modificación de la ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana

4. Un caso real de reparcelación inversa aprobado por el Ayuntamiento e inscrito en el Registro de la Propiedad.

5. Documentos urbanísticos del proceso de reparcelación inversa.

a. Memoria

1º. Introducción general

1.1. Antecedentes

1.2. Situación actual

1.3. Bases legales de la actuación

1.4. Objeto de la reparcelación inversa. Su tramitación

1.5. Contenido del proyecto de reparcelación

Memoria.

Relación de propietarios e interesados.

Descripción de las parcelas aportadas.

Propuesta de adjudicación de fincas resultantes.

Planos

Emplazamiento.

Plano catastral.

Estado actual. Usos del suelo.

Parcelas aportadas.

Fincas adjudicadas

Superpuesto de aportadas y adjudicadas.

1.6. Descripción de la unidad reparcelable.

1.7. Situación urbanística de los terrenos objeto de reparcelación

A). Descripción de los terrenos en el momento actual.

B). Descripción del planeamiento que se ejecuta

C). Relación existente / planificado.

2º. Criterios específicos de la reparcelación inversa

2.1. Titulares e interesados. Su actualización

2.2. Definición de los derechos de los afectados

2.3. Valoración del suelo

2.4. Valoración de las indemnizaciones

2.5. Corrección de errores

2.6. Tratamiento de las parcelas con afección parcial

2.7. Tratamiento de los propietarios no tuvieron adjudicación de parcela de resultado.

2.8. Tratamiento del suelo dotacional público.

2.9. Cargas urbanísticas, coeficiente de participación y valor del suelo.

2.10. Participaciones de los miembros de la familia almenar en las distintas parcelas y fincas.

Anexo: certificación registral de dominio y cargas.

b. Emplazamiento

c. Catastral

d. Ortofoto

e. Parcelas Aportadas

- f. Fincas Adjudicadas
- g. Superposición Aportadas-Adjudicadas

TALLER DE TRABAJO

Caso real de Proyecto de reparcelación forzosa en la Comunidad Valenciana.

Ámbito

Modificado tras periodo de información al público

INDICE

DOCUMENTO 1. MEMORIA

1. ANTECEDENTES
 - 1.1. Planeamiento que se ejecuta
2. NORMATIVA APLICABLE
3. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
4. CONCEPTO Y OBJETO DE LA REPARCELACIÓN
5. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REPARCELABLE
 - 5.1. Superficie y límites del Área Reparcelable
6. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR LA TITULARIDAD DE LAS PARCELAS AFECTADAS
7. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS
 - 7.1. Valoración de plantaciones, edificaciones, construcciones e instalaciones que deban demolerse o destruirse
 - 7.2. Valoración de cargas y gravámenes
 - 7.3. Valoración de actividades económicas
8. FINCAS APORTADAS
 - 8.1. Tratamiento de los bienes de dominio público
 - 8.2. Titularidades dudosas.
9. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS
10. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE SUPERFICIES ADJUDICADAS
11. FINCAS ADJUDICADAS
12. CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS
13. CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDEN A LOS ADJUDICATARIOS
14. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL
15. EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN
2. Relación de propietarios e interesados
3. Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la reparcelación
4. Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes
5. Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan
6. Cuenta de liquidación provisional
7. Planos
 - 1- Planos de Información
 - 1.1.- Situación
 - 1.2.- Catastral
 - 1.3.- Parcelario Instituto Geográfico y Catastral 1929 - Ca. 1944
 - 1.4.- Estado Actual – Topográfico
 - 1.5.- Cesión y transferencia de aprovechamiento
 - 2- Planos de Proyecto
 - 2.1.- Fincas Aportadas
 - 2.2.- Ordenación Pormenorizada
 - 2.3.- Fincas Adjudicables
 - 2.4.- Fincas Resultantes
 - 2.5.- Fincas Resultantes Acotadas

- 2.6.- Superposición
- 8. Memoria de cuotas de urbanización
- 9. Anejos
 - Anejo I: Certificados de dominio y cargas.
 - Anejo II: Informes municipales.
 - Anejo III: Acuerdos del Consejo de Administración ADIF.
 - Anejo IV: "Informe de Valoración Urbanística".
 - Anejo V: Costes por descontaminación de suelo.
 - Anejo VI: Informes contestación alegaciones.
 - Anejo VII: Valoración de Centros de Transformación Diferidos.

Capítulo 8. Expropiación urbanística.

- 1. Supuestos expropiatorios.**
- 2. El derecho a la expropiación rogada.**
- 3. Expropiación individualizada o conjunta.**
- 4. Procedimiento de tasación conjunta**
- 5. Ocupación directa.**

Capítulo 9. Los programas de actuación urbanística (PAU).

- 1. El programa de actuación urbanística (PAU).**
- 2. Clases de programas de actuación urbanística (PAU).**
 - a. Programa de actuación urbanística (PAU - PAI) integrada.
 - Alternativa técnica.
 - Proposición jurídico-económica.
 - b. Programa de actuación urbanística (PAU) aislada.
 - Alternativa técnica
 - Propuesta de convenio urbanístico
 - Proposición jurídico-económica

TALLER DE TRABAJO

Formularios elaboración de un PAI.

- 1. Expediente**
- 2. Procedimiento a solicitud de particular.**
- 3. Informe de los servicios técnicos municipales**
- 4. Acuerdo rechazando las alternativas técnicas de PAI**
- 5. Información pública**
 - a. Información pública de la propuesta de Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución
 - b. Información pública de alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución presentada por una Agrupación de Interés Urbanístico.
- 6. Apertura de plicas**
- 7. Informe técnico.**
- 8. Adjudicación del PAI. Adjudicación.**
- 9. Publicación del acuerdo**

Capítulo 10. El agente urbanizador en la Comunidad Valenciana.

- 1. La definición del estatuto del urbanizador y la garantía de los derechos de propiedad en el proceso urbanístico.**
- 2. El agente urbanizador.**
- 3. Gestión pública, directa o indirecta de la gestión urbanística.**
 - a. Asignación de la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística por los propietarios (agrupación de interés urbanístico).
 - b. Asignación de la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística pública.
- 4. Los programas de actuación urbanística integrada (PAI) en régimen de gestión directa.**
 - a. Agrupación de interés urbanístico.
 - b. Programa de actuación integrada mediante empresa mixta.
- 5. Actuaciones previas al procedimiento de aprobación y adjudicación del programa de actuación integrada (PAI).**
- 6. Elección de la alternativa técnica del programa de actuación integrada.**
- 7. Procedimiento de designación del agente urbanizador.**
- 8. Nombramiento del urbanizador y suscripción del convenio.**
- 9. Cautelas administrativas tras la designación del agente urbanizador.**
- 10. La ejecución del programa de actuación integrada (PAI).**
- 11. Relación entre el agente urbanizador y los propietarios.**
- 12. Modalidades de retribución al urbanizador.**
- 13. Cargas de urbanización del programa de actuación integrada (PAI).**
- 14. Retasación de cargas y revisión de precios.**
- 15. Pago de la retribución al agente urbanizador.**
- 16. Garantías.**
 - a. Garantías de cumplimiento de las obligaciones del agente urbanizador.
 - b. Garantías a favor del agente urbanizador.
- 17. Las relaciones del agente urbanizador con el constructor.**
- 18. Finalización del programa de actuación integrada (PAI).**
- 19. Revocación del agente urbanizador.**

TALLER DE TRABAJO

Formularios del agente urbanizador.

- 1. Presentación de propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora que se proceda al desarrollo urbanístico de una unidad de ejecución mediante el sistema de agente urbanizador.**
- 2. Traslado para informe jurídico municipal.**
- 3. Informe técnico municipal.**
- 4. Acuerdo municipal sobre el PAU presentado por un agente urbanizador.**
- 5. Publicaciones y notificaciones a propietarios.**

6. Escritos de alegaciones, subsanaciones y propuestas de alternativas.
 7. Certificados de la secretaría municipal relativos a la publicidad de los PAU.
 8. Decisiones municipales sobre las alternativas al agente urbanizador.
 9. Designación del agente urbanizador provisional (cargas, duración de obras, reparcelación, etc.).
 10. Adjudicación a Agente Urbanizador de un PAI.
Modelo a
Modelo b
 11. Edictos y notificaciones de la adjudicación a Agente Urbanizador de un PAI.
 12. Escrito aceptando la designación como agente urbanizador adjudicatario.
 13. Escrito de renuncia a la designación como agente urbanizador adjudicatario.
 14. Convenio de agente urbanizador.
 15. Prórroga a agente urbanizador para finalizar obras.
 16. Cesión de la condición de agente urbanizador.
 17. Escrito de presentación de proyecto de reparcelación por el agente urbanizador
 18. Reparcelación forzosa con agente urbanizador. Expediente completo (memoria, propietarios, criterios de valoración, adjudicación, etc.).
 19. Modelo completo de Bases particulares reguladoras del concurso de Programación para la adjudicación, por gestión indirecta, del Programa de actuación integrada (PAI) de la unidad de ejecución.
- Base I. Objeto de las bases particulares de programación.
- Base II. Naturaleza y régimen jurídico aplicable al contrato para el desarrollo y ejecución del programa.
- Base III. Ordenación urbanística vigente.
- Base IV.- Memoria de necesidades y objetivos del programa de actuación integrada.
- Base V. Parámetros urbanísticos.
- Base VI. Ampliación del ámbito territorial a programar.
- Base VII. Criterios de ordenación urbanística de las propuestas de planeamiento a formular.
- Base VIII. Objetivos de la edificación privada.
- Base IX. Prescripciones técnicas mínimas de los documentos de la alternativa técnica.
- Base X. Prescripciones técnicas mínimas del proyecto de urbanización.
- Base XI. Admisibilidad de variantes.
- Base XII. Precio de licitación y garantía provisional.
- Base XIII. Calendario de plazos de desarrollo y ejecución del programa.
- Base XIV. Legitimación para formular propuesta de programa. Solvencia económica y financiera, técnica y profesional.

Base XV. Plazo y lugar para presentación de proposiciones.

Base XVI. Documentación integrante de las proposiciones.

Base XVII. Modelo de proposición.

Base XVIII. Criterios de adjudicación.

1. Criterios de puntuación de la alternativa técnica.

2. Criterios de puntuación de la proposición jurídico-económica.

Base XIX. Mesa de programación.

Base XX. Garantía definitiva.

Base XXI. Dictamen del consejo superior de territorio y urbanismo.

Base XXII. Prerrogativas del excelentísimo ayuntamiento de

Base XXIII. Jurisdicción competente.

20. Gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada por Agente Urbanizador.

Concurso para la adjudicación de la gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada de Sector de Suelo Urbanizable Terciario.

21. Ordenanzas municipales para agentes urbanizadores y AIU.

Ordenanza reguladora de las bases generales para la adjudicación de los programas de actuación integrada.

Capítulo 11. Las agrupaciones de interés urbanístico en la Comunidad Valenciana.

1. Las agrupaciones de interés urbanístico.

2. Registros de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

TALLER DE TRABAJO

Formularios de una agrupación de interés urbanístico (AIU).

1. Formulario de escritura de constitución de agrupación de interés urbanístico (AIU).

2. Modelo de Estatutos de Agrupación de interés urbanístico

TALLER DE TRABAJO

Caso real íntegro con documentación completa de un Programa de Actuación Integrada (PAI) de Plan Parcial en la Comunidad Valenciana promovido por una agrupación de interés urbanístico (AIU).

1. Edicto municipal.

2. Memoria PAI

3. Proposición Jurídico Económica y propuesta Convenio Urbanístico.

4. Informe-Memoria de viabilidad económica.

5. Informe memoria de sostenibilidad económica.

6. Proyecto para la compleción. Obras de Urbanización.

7. Escrituras públicas.

PARTE QUINTA

Convenios urbanísticos.

Capítulo 12. Convenios urbanísticos.

TALLER DE TRABAJO

Caso práctico. Los convenios urbanísticos de planeamiento en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.

TALLER DE TRABAJO

Convenio urbanístico para la inclusión de terreno en suelo urbano destinado a zona verde dentro de una unidad de gestión en el plan general de ordenación urbana en la Comunidad Valenciana.

TALLER DE TRABAJO

Propuesta de convenio urbanístico para ocupación directa de terrenos para dotaciones públicas. Obtención pactada con los propietarios de terrenos afectados por el planeamiento a dotaciones públicas mediante integración en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.

PARTE SEXTA

Deber de conservación y declaración de ruina urbanística.

Capítulo 13. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones.

1. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones.
2. Límite del deber de conservación y rehabilitación.
3. Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención
4. Obligatoriedad por planeamiento de adaptación al ambiente.
5. Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario.
6. Programa de actuación aislada en sustitución del propietario por agente edificador.

TALLER DE TRABAJO

El informe de evaluación de edificios en la Comunidad Valenciana.

Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana

Resolución de 8 de septiembre de 2014, de la Dirección General de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda, relativa a la implementación en la Comunidad Valenciana del informe de evaluación del edificio a partir del informe de conservación y de la certificación energética del edificio.

Resolución de 3 de marzo de 2015, de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se aprueba el documento reconocido para la calidad en la edificación denominado «Procedimiento para la elaboración del Informe de Evaluación del Edificio. Comunidad Valenciana».

Resolución de 8 de septiembre de 2014 que indica que el IEE.CV es el procedimiento oficial IEE en la Comunidad Valenciana como ITE y como informe previo a la concesión de ayudas.

TALLER DE TRABAJO

Proyecto de reforma del informe de evaluación de edificios en la Comunidad Valenciana.

TALLER DE TRABAJO

La penalización del incumplimiento del deber de conservación por la reforma de la Ley 13/2016, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat modificando el art. 182. Órdenes de Ejecución de Obras de Conservación y Obras de Intervención de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana

Solares abandonados y empresas que promueven la expropiación transcurridos seis meses sin edificar

El deber de edificación

Deber de edificar, conservar y rehabilitar

El deber de edificación

Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones

Límite del deber de conservación y rehabilitación

Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención y expropiación de los inmuebles que incumplan estas órdenes

Órdenes de adaptación al ambiente

Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario

Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa

Declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por iniciativa privada

Programa de actuación aislada en sustitución del propietario

Modalidades de participación de los propietarios

TALLER DE TRABAJO

Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario.

Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa

Declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por iniciativa privada

Programa de actuación aislada en sustitución del propietario

Modalidades de participación de los propietarios

Capítulo 14. La ruina urbanística.

1. Declaración de edificios en situación legal de ruina.

2. Amenaza de ruina inminente.

3. Intervención en edificios catalogados.

PARTE SÉPTIMA

Disciplina urbanística.

Capítulo 15. La disciplina urbanística.

1. La disciplina urbanística.

2. Protección de la legalidad urbanística.
3. Obras ejecutadas sin licencia o disconformes con la misma.
4. El expediente de restauración de la legalidad urbanística.
5. Incumplimiento por el interesado de la orden de restauración o de suspensión.
6. Infracciones y sanciones urbanísticas.
7. La prescripción de la sanción.

TALLER DE TRABAJO

Esquemas de Disciplina urbanística en la Comunidad Valenciana.

- Procedimientos administrativos de disciplina urbanística.
- Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística.
- Procedimiento sancionador.
- La impugnación autonómica de licencias municipales.
- Responsabilidad penal.
- Competencias municipales y autonómicas.
- Competencias sobre suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.
- La orden de demolición.
- Terceros adquirentes de buena fe.
- Plazos para ejercer la potestad de restauración.
- Incumplimiento de la orden de restauración.
- Agencia valenciana de protección del territorio.

Capítulo 16. Las edificaciones fuera de ordenación y zonas semiconsolidadas.

1. Edificaciones fuera de ordenación y zonas semiconsolidadas.
2. Situaciones semiconsolidadas.
 - a. Situaciones semiconsolidadas en la reparcelación.
 - b. Deberes urbanísticos de los propietarios en situaciones semiconsolidadas.

TALLER DE TRABAJO

Solución a las viviendas ilegales en suelo no urbanizable en la Comunidad Valenciana.

TALLER DE TRABAJO

Restauración de la legalidad urbanística infringida y aumento del plazo de caducidad en el caso de obras sin licencia o sin ajustarse a la licencia otorgada.

PARTE OCTAVA

Formularios.

A. REPARCELACIÓN FORZOSA

1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa
 - a. Providencia de alcaldía
 - b. Informe de secretaría
 - c. Providencia de alcaldía
 - d. Publicaciones.
 - e. Notificaciones y certificaciones.

- f. Providencias.
- g. Resolución.
- h. Publicaciones.
- i. Informes Técnicos.

MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN.

- 1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal.**
 - a. Modelo 1.
 - b. Modelo 2.
 - c. Modelo 3.
 - d. Modelo 4.
- 2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación.**
- 3. Notificación a los interesados.**
- 4. Anuncio.**
- 5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.**
- 6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas**
- 7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).**
- 8. Incoación a iniciativa privada: Edicto**
- 9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable**
 - a. Modelo 1.
 - b. Modelo 2.
 - c. Modelo 3.
 - d. Modelo 4.
- 10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación**
 - a. Modelo 1.
 - b. Modelo 2.
- 11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación**
- 12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación**

Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación

 - a. Modelo 1.
 - b. Modelo 2.
- 13. Proyecto de Reparcelación**

Modelo 1

Modelo 2.
- 14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo**
- 15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.**
- 16. Expediente de normalización de fincas**
- 17. Apertura del trámite de información pública**
 - a. Modelo 1
 - b. Modelo 2
- 18. Certificación del resultado del trámite de información pública**

19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración

21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

22. Anuncio de aprobación inicial.

23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados

24. Certificación del resultado del trámite de información pública

25. Tramitación de las alegaciones.

26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.

28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria

30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación

31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación

- a. Modelo 1
- b. Modelo 2
- c. Modelo 3
- d. Modelo 4

32. Anuncio de la aprobación definitiva.

- a. Anuncio de publicación
- b. Notificación a los interesados

33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación

34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva

35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación

36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización

37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación

- a. Formalización mediante escritura pública
- b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad

- c. Protocolización mediante acta notarial
- d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad

38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita

39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación

40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación

41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad

42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.

43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua

44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) .

45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación.

B. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS.

1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio
2. Descripción del bien expropiado
3. Descripción de un edificio expropiado
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado
6. Hoja de aprecio de la administración
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración.
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo
9. Propuesta de adquisición
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta
11. Modelo de convenio

FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES.

C. CONVENIOS URBANÍSTICOS.

1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración.
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU.
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU.
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU.
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria.
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización

7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos.
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público.
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana.
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU.
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO.
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación.
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento.

D. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS

1. Providencia de alcaldía
2. Informe de secretaría
3. Textos preliminares y diligencias.
4. Publicidad.
5. Alegaciones.
6. Informes técnicos.
7. Textos finales de convenios. Modelo.
8. Diligencias finales.
9. Informes y dictámenes.
10. Acuerdo plenario.

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Tipología del suelo y planeamiento urbanístico en la Comunidad Valenciana.**
- **Estudio de detalle y estudio de integración Paisajística en la Comunidad Valenciana.**
- **Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana.**
- **Licencias urbanísticas en la comunidad Valenciana.**
- **La reparcelación urbanística en la Comunidad Valenciana**
- **Los programas de actuación urbanística (PAU). Programa de actuación urbanística (PAU - PAI) integrada.**
- **El agente urbanizador en la Comunidad Valenciana.**
- **La ejecución del programa de actuación integrada (PAI).**
- **Agrupación de interés urbanístico (AIU) en la Comunidad.**
- **Los convenios urbanísticos en la Comunidad Valenciana.**
- **El informe de evaluación de edificios en la Comunidad Valenciana.**
- **Disciplina urbanística en la Comunidad Valenciana.**

Introducción.



A. LA REFORMA DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

1. La reforma de la ley del suelo de la Comunidad Valenciana.

a. Los estándares urbanísticos y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico público.

En primer lugar, la modificación de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, tiene por objetivo establecer un régimen que favorezca las actuaciones de renovación, regeneración y rehabilitación urbana, para facilitar las intervenciones en ámbitos de suelo urbano destinadas a mejorar la calidad de estos ámbitos que pudieran estar obsoletos, infradotados y deteriorados o en los que se den situaciones de vulnerabilidad social.

Para ello se modifican artículos que flexibilizan en determinados casos excepcionales los estándares urbanísticos y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico público regulando un régimen específico para las actuaciones de regeneración urbana.

El objetivo es atender las necesidades de la ciudad consolidada y facilitar las actuaciones en el medio urbano.

b. Compra de suelo con carácter especulativo.

1. Se ha reducido de seis a dos años el plazo para que los propietarios presenten un proyecto de urbanización una vez acometida la compra de un solar.



La reforma de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (Lotup) que tramita la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del territorio ha reducido de seis a dos años el plazo para que los propietarios presenten un proyecto de urbanización una vez acometida la compra de un solar.

- El plazo sólo podrá ser extendido por la normativa municipal hasta un máximo de seis años.

El límite de dos años será "la regla supletoria o subsidiaria" cuando el plan, el programa o la ordenanza municipal por la que se rija la actuación urbanística no indique plazo alguno para presentar un proyecto. En cualquier caso, el máximo será de seis años.

2. Expropiación de solares si no se urbaniza en plazo.

Con la nueva modificación de la Lotus, la ley permitirá a entidades privadas instar a la expropiación de solares a su favor cuando los propietarios agoten sus plazos para urbanizar, una posibilidad que ya se había contemplado en el pasado.

La novedad está en el plazo que tendrán los propietarios para presentar un proyecto de urbanización una vez acometan la compra de un solar, que se reducirá -con carácter general- a un periodo de dos años que solo podrá ser extendido por la normativa municipal hasta un máximo de seis.

En concreto el límite de dos años (que en la actualidad es de seis) será la "regla supletoria o subsidiaria" cuando el plan, el programa o la ordenanza municipal por la que se rija la actuación urbanística no indique plazo alguno para presentar un proyecto.

En consecuencia, el plazo para iniciar los trámites de urbanización en los solares será, salvo omisión, el que delimite el ayuntamiento de turno porque es el ayuntamiento quien, a través de su Plan Urbanístico, conoce la realidad de su territorio.

No obstante, la LOTUP también incluirá un límite máximo que en ningún caso podrán rebasar los planes, programas u órdenes urbanísticas municipales: disponen de un límite máximo de seis años, que con ello se evita que el ayuntamiento plantee en su plan plazos muy generosos o excesivamente amplios.

Además, el orden temporal dependerá del inmueble sobre el que se va a actuar. No es lo mismo un inmueble en ruina inminente -en el que los plazos serán inminentes- que un solar en el que, por ejemplo, el propietario deba obtener el ámbito de vial de servicio y deba presentar un proyecto de urbanización -donde, por lo tanto, los plazos deberán ser generosos.

2. El Deber de edificar. Agente rehabilitador.

a. Informe de Evaluación de Edificios (IEE).

La modificación de la LOTUP incorpora la implantación progresiva y gradual, con un control autonómico sobre su cumplimiento, de la obligación de realizar un Informe de Evaluación de Edificios (IEE).

Este informe afecta a las edificaciones con tipología residencial con una antigüedad superior a los 50 años. Este control verifica las condiciones de conservación, seguridad, eficiencia y accesibilidad de los edificios y favorece al sector de la rehabilitación.

b. Agente rehabilitador: expropiación de solares a su favor cuando los propietarios incumplan su "deber de edificar".

1. Declaración de zonas prioritarias donde se quiera facilitar la edificación de solares y acabar la trama urbana convocando concurso público.

Se crea la figura del Rehabilitador para posibilitar la edificación en solares que se mantienen especulativamente abandonados y también en aquellas zonas degradadas de la ciudad bajo un control público de los objetivos de la actuación.

En este caso, los ayuntamientos podrán declarar zonas prioritarias en sus municipios donde se quiera facilitar la edificación de solares y acabar la trama urbana convocando concurso público.

2. Expropiación de solares a favor del agente rehabilitador cuando los propietarios incumplan su "deber de edificar".

La modificación de la LOTUP también ahondará en la controvertida herramienta que permite a entidades privadas instar a la expropiación de solares a su favor cuando los propietarios incumplan su "deber de edificar" (es decir, cuando se les hayan agotado los plazos arriba detallados sin iniciar los trámites para urbanizar).

La posibilidad de la administración de impulsar el desarrollo de un inmueble privado parado no es una fórmula nueva, pero sí lo es que sea a iniciativa de una empresa privada (un agente rehabilitador, según la denominación utilizada por la ley). Tal posibilidad se contemplaba desde 2014 pero no se había producido hasta la fecha por la crisis.

En cualquier caso, el Consell quiere potenciar esta fórmula. El cambio previsto "trata de reforzar el papel del agente rehabilitador, pero no para que se expropie, sino que para que se pueda sustituir a los propietarios que han incumplido de forma sucesiva y sistemática las órdenes de edificación", según el departamento.

La directora general de Vivienda, Rebeca Torró, preguntada al respecto, indicó que los cambios a introducir en la norma plantean "una apuesta clara y decidida por la revitalización y regeneración de la ciudad ya construida frente al anterior modelo urbanístico, fundamentado en un modelo expansionista y de consumo de suelo".

c. Del agente urbanizador al agente rehabilitador.

"Hemos cambiado la figura del agente urbanizador por la del agente rehabilitador, porque consideramos que nuestro parque inmobiliario, con su antigüedad y su obsolescencia, exige un marco atractivo para el sector privado y con el correspondiente progreso económico", añadió en la misma línea.

Según Torró, gran parte de los cascos históricos y tejidos urbanos de la Comunitat presentan "solares pendientes de edificar desde hace muchos años, edificios en situación de ruina que no se rehabilitan o inmuebles en órdenes de ejecución pendientes de realizar". "El urbanismo de los próximos años tiene que atender a la ciudad consolidada y facilitar la actuación en el medio urbano", agregó.

"Antes, en la LUV (2005), en la LRAU (1994) y también en la modificación de la LOTUP de 2014 se regulaba un completo estatuto de derechos y facultades del agente urbanizador, mientras que ahora se regulan por primera vez las actuaciones de rehabilitación, las de regeneración urbana y las de renovación urbana, favoreciendo claramente las actuaciones de revitalización de las ciudades", detalló.

"Hemos cambiado la figura del agente urbanizador por la del agente rehabilitador, porque consideramos que nuestro parque inmobiliario, con su antigüedad y su obsolescencia, exige un marco atractivo para el sector privado y con el correspondiente progreso económico", añadió en la misma línea.

Según Torró, gran parte de los cascos históricos y tejidos urbanos de la Comunitat presentan "solares pendientes de edificar desde hace muchos años, edificios en situación de ruina que no se rehabilitan o inmuebles en órdenes de ejecución pendientes de realizar". "El urbanismo de los próximos años tiene que atender a la ciudad consolidada y facilitar la actuación en el medio urbano", agregó.

d. Agente adjudicador

La nueva normativa procurará la potenciación de la figura del agente adjudicador, siempre controlada desde el sector público. Los ayuntamientos podrán definir aquellas zonas prioritarias en las que actuar en su municipio. Una vez fijados los terrenos, se tendrá que llegar a un acuerdo con los titulares - compra o expropiación- para actuar en los mismos. El objetivo es que los municipios delimiten las zonas más degradadas para potenciar su rehabilitación.

3. Gestión directa pública de los programas de actuación.

a. Control público sobre los procesos de ocupación del territorio.

Un objetivo de la Ley es reforzar la función y control público sobre los procesos de ocupación del territorio.

En este sentido, se favorece la gestión directa pública de los programas de actuación, dando preferencia a este modo de gestión frente a otros que han favorecido la especulación.

Así la posibilidad de reclasificar suelo o cambiar el uso dominante del mismo únicamente se permite a través de programas de gestión directa por las administraciones.

b. Evitar que los agentes urbanizadores puedan promover instrumentos de desarrollo que reclasifiquen nuevas "piezas" del territorio como suelo urbanizable.

Con esto se pretende garantizar el control público de los crecimientos urbanísticos, al fomentar los desarrollos en las áreas ya urbanizadas y evitar que los agentes urbanizadores puedan promover instrumentos de desarrollo que reclasifiquen nuevas "piezas" del territorio como suelo urbanizable.

El objetivo es recuperar la vocación de servicio público para un urbanismo más sostenible y un crecimiento armónico y no especulativo del territorio.

4. Proyectos de Inversión Estratégica Sostenible (PIES).

a. Los programas integrados de economía sostenible (PIES) sustituirán a las ATE en la nueva ley del suelo de la Comunidad Valenciana.

La Generalitat Valenciana sustituirá las ATE y creará una figura con mayor seguridad, que pase por el Parlamento y acotada solo a actuaciones de carácter industrial, con implicación y voz de los Ayuntamientos donde se ubicaría la inversión. Los Programas Integrados de Economía Sostenible (PIES), que se desarrollarán en las modificaciones de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (Lotup). Las nuevas actuaciones tendrán dos únicas vías para desarrollarse: a través de un Plan parcial, como se está haciendo en la ampliación del Polígono industrial de Elche, o acogiéndose a los nuevos PIES.

De acuerdo con el artículo 17 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, las actuaciones territoriales estratégicas tienen por objeto la ordenación, gestión y desarrollo de intervenciones territoriales singulares de relevancia supramunicipal, que así sean declaradas por el Consell, y que por su interés general requieran un procedimiento de tramitación específico y acelerado

Las ATE deben tener por objeto intervenciones territoriales singulares de gran relevancia supramunicipal, a las que por su interés general convenga un procedimiento de aprobación acelerado, lo que debe ser declarado por el Consell.

Los requisitos que deben cumplir son:

Contribuir a los objetivos de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

Ser de Interés general: impacto económico, social y ambiental supramunicipal favorable y permanente, especialmente en la creación de empleo, lo que deberá acreditarse mediante un estudio socio-económico

Integración territorial: ser compatible con la infraestructura verde, integrarse en la morfología del territorio y el paisaje y conectar con las redes de movilidad sostenible, transporte público y

sistemas no motorizados.

Localización selectiva: ubicarse aprovechando singularidades del territorio que impliquen ventajas de localización, sean de accesibilidad, entorno ambiental o paisajístico o por la presencia de equipamientos o infraestructuras de calidad.

Ejecutarse de forma inmediata.

Relevancia: acoger usos y actividades que contribuyan a la excelencia del territorio con proyección internacional, nacional o regional, en alguna de las siguientes categorías:

Mejora de la competitividad, reconversión de sectores económicos, desarrollo e innovación tecnológica, cooperación empresarial, atracción de talentos, internacionalización de empresas y, en general, la creación de empleo.

Implantación de equipamientos terciarios de referencia por su reconocimiento y exclusividad.

Actuaciones de mejora del medio rural que aprovechen sus recursos endógenos o supongan la atracción de actividades innovadoras.

b. Se elimina la figura de las Actuaciones Territoriales Estratégicas (ATE).

La Lotup reactivará la figura de los Proyectos de Inversiones Estratégicos Sostenibles, con el objetivo de "agilizar los trámites y fomentar la transparencia".

Crítica del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana a las medidas medioambientales para las Actuaciones Territoriales Estratégicas que se aprobaron antes de la reforma.

El Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana ha examinado el procedimiento instruido por la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, relativo al Anteproyecto de Ley, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana. Régimen aplicable a las Actuaciones Territoriales Estratégicas aprobadas. Esta disposición determina que las Actuaciones Territoriales Estratégicas que se aprobaron antes de la entrada en vigor de esta ley modificativa se ejecutarán en los términos en los que se aprobaron dichas actuaciones, lo que resulta lógico siempre que el plan o el proyecto que se hubiera aprobado, de acuerdo con los artículos 2 y siguientes del Decreto Ley del Consell 2/2011, de 4 de noviembre, de medidas urgentes de impulso a la implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, mantengan su vigencia.

No merece la misma valoración que se indique que la modificación de Actuaciones Territoriales Estratégicas se regirá por la legislación vigente en el momento de su aprobación, puesto que si la legislación medioambiental relativa a la evaluación que sustentan y prevalecen sobre la legislación urbanística, ha sido objeto de alguna modificación, tanto en el ámbito de la legislación estatal básica como en la esfera de la legislación autonómica, la tramitación y aprobación de una posterior modificación del plan o del programa de una

Actuación Ambiental Estratégica tendrá que respetar la legislación vigente en el momento en el que se tramite la modificación.

A este respecto, existe la obligación de respetar el principio de desarrollo territorial sostenible, e igualmente la obligación de conservar y proteger la naturaleza, de preservar el medio rural y sus valores, y de minimizar la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo, a tenor del artículo 3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, puesto en relación con los artículos 1, 5, 6, 7 y concordantes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y con los artículos 3 y siguientes, y en particular el artículo 35, de la Ley de la Generalitat 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana.

A este respecto, el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 17 de febrero de 2016, confirmó la declaración de nulidad de pleno derecho del acuerdo de aprobación definitiva de una modificación de un Plan General – de una Homologación Sectorial- y de un Plan Parcial de desarrollo del anterior porque no se había realizado la evaluación ambiental aplicando la normativa vigente en el momento de su tramitación.

c. Proyectos de Inversión Estratégica Sostenible (PIES).

Se elimina, tal y como han mandatado les Corts Valencianes, la figura de las Actuaciones Territoriales Estratégicas (ATE) y se establece la regulación de los nuevos Proyectos de Inversión Estratégica Sostenible (PIES), en los que la participación de las instituciones públicas va a ser más intensa que en la figura anterior, y donde el carácter excepcional de esta figura se traduce en requisitos de gestión y de utilización adecuada de los instrumentos urbanísticos.

d. Sintonía con la Estrategia Territorial de la Comunitat y con los nuevos criterios de sostenibilidad y viabilidad.

El gobierno valenciano quiere favorecer y facilitar la llegada de grandes inversiones productivas y no especulativas al territorio siempre desde el consenso y con la máxima participación y transparencia, después del fracaso y las polémicas generadas por los anteriores instrumentos, y además, lo quiere hacer en sintonía con la Estrategia Territorial de la Comunitat y con los nuevos criterios de sostenibilidad y viabilidad.

5. Zonas fantasma y diseminados.

También dará soluciones a las denominadas zonas "fantasma" y a los "diseminados", para que cada ayuntamiento pueda decidir porque cómo resolver

dichas cuestiones: para espacios que ya están comenzados y viables, se optará por su división en sectores más pequeños para poder realizar ejecuciones "poco a poco"; mientras que para espacios más "antieconómicos" se podrá realizar una recalificación inversa para que los terrenos vuelvan a legislación jurídica anterior", con el objetivo de que los propietarios paguen menos impuestos.

6. Planes de Actuación Integrada (PAI).

a. Los PAI en la reforma de la ley del suelo de la Comunidad Valenciana.

La reforma de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) limitará la posibilidad de clasificar terrenos no urbanizables a urbanizables vinculados a PAI de gestión privada, con lo que los promotores privados ya no podrán decidir, según Territorio, el modelo de los municipios. Se prevé para los planes paralizados o suspendidos por la crisis pero que puedan desarrollarse en el futuro, dividirlo en unidades de ejecución más pequeños y dar 10 años de plazo para ejecutarlos. Para los que no prosperen se propone "la reparcelación inversa" para reducir las cargas urbanas y fiscales a los propietarios.

Los planeamientos aprobados en 20 años ha supuesto la clasificación de suelo urbanizable en un porcentaje muy superior al que recoge la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana del nuevo gobierno.

Además de la revisión de los PGOU, desde 1995 se han reclasificado 108 millones de metros cuadrados de suelo (323 planes reclasificatorios de suelo al margen de los planes generales), según datos de Territorio. En el litoral valenciano, la tasa de urbanización en los 10 kilómetros de costa hacia el interior ha sido 3,5 veces superior al crecimiento de la población de la zona.

El frente litoral tiene más de un 50% de suelo urbano y urbanizable en su primer kilómetro de costa y unos tramos no urbanizables que carecen de protección ambiental a pesar de su alto valor paisajístico, por lo que hay que preservarlos.

En la huerta del área metropolitana de Valencia, la presión urbanística ha transformado en suelo urbano más de un 30% de huerta en los últimos 25 años.

Con la desclasificación de 13 millones de metros cuadrados de suelo, Territorio calcula que se ha impedido la construcción de más de 75.000 viviendas en toda la Comunidad Valenciana.



La modificación de la ley tiene por objeto dar solución a las consecuencias de actuaciones realizadas a lo largo del tiempo y que han tenido efectos perjudiciales desde un punto de vista territorial, paisajístico y ambiental.

Por una parte, en cuanto a los PAIs, para las urbanizaciones que han quedado sin finalizar o en distinto grado de ejecución se establecen los instrumentos para que los ayuntamientos puedan adaptar diferentes soluciones en cada caso.

En primer lugar, en aquellos Programas de Actuación Integrada que se han empezado pero están paralizados y pueden tener cierta viabilidad, la ley establece la posibilidad de la subdivisión de las unidades de ejecución y ampliar el plazo de urbanización.

En segundo lugar, en aquellos PAIs que son antieconómicos y pueden ser reversibles, se podrá aplicar una reparcelación inversa.

La Generalitat defiende dos tipos de intervención en este caso, a elegir por los ayuntamientos.

b. Planes de Actuación Integrada (PAI) ya iniciados.

La primera se refiere a los programas ya iniciados y «puedan ser viables». En este caso se permitirá la división de los sectores en unidades de ejecución más pequeñas y se podrá ampliar el plazo del proyecto en diez años.

La consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, María José Salvador explicó que «con esta opción ayudamos a las pequeñas y medianas firmas, que son las que forman la mayor parte de nuestro tejido productivo. Si los proyectos son más grandes están diseñados y destinados para grandes constructoras. Hemos querido ser más permeables y flexibles para favorecer a otro tipo de empresas».

c. Planes de Actuación Integrada (PAI) no iniciados. PAIs antieconómicos y que pueden ser revertidos. Reparcelación inversa.

En cuanto a los Planes de Actuación Integrada (PAI) se analizarán aquellos casos en los que no se ha iniciado la obra por el promotor.

En cuanto a los PAI más «antieconómicos», que aún pueden ser revertidos y donde los terrenos afectados volverían a tener el status legal anterior.

Desde el Consell apuntan que «hablamos de casos en los que los titulares de las parcelas están pagando hasta un Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) cuando no

se ha construido. Creemos que es una situación injusta a la que también debemos dar solución quitando estas cargas económicas».

d. Crítica del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana a la reversión de la reparcelación.

Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana ha examinado el procedimiento instruido por la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, relativo al Anteproyecto de Ley, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.

1. Programas de Actuación Integrada (PAI) quedaron sin ejecutar o se encuentran paralizados sin expectativas de que puedan finalizarse.

Uno de los puntos más relevantes de la reforma legislativa aparece recogido bajo la denominación del procedimiento de 'reversión de la reparcelación'. Con este tipo de actuaciones el Consell pretende salir al paso de una situación creada tras la crisis iniciada en 2007. Muchos Programas de Actuación Integrada (PAI) quedaron sin ejecutar o se encuentran paralizados sin expectativas de que puedan finalizarse.

Ante esta problemática, el Consell establece este procedimiento en el anteproyecto de reforma de la Lotup que permite devolver los terrenos a su estado, físico, jurídico y urbanístico inicial.

El CJC cuestiona este procedimiento y considera que su aplicación puede vulnerar la legalidad. El dictamen del Jurídic considera que se trata de un procedimiento complejo, especialmente en aquellos casos en los que se ha empezado a desarrollar el programa. El informe advierte de que se prevé «toda la complejidad que puede derivarse de la vuelta atrás del proceso reparcelatorio».

2. Analizar si los terrenos están o no reparcelados y en este último caso aclarar si los suelos afectados por la reparcelación inversa «sirve para un destino completamente diferente, como el del suelo rural».

Además, sostiene que la nueva legislación debe analizarse si los terrenos están o no reparcelados y en este último caso aclarar si los suelos afectados por la reparcelación inversa «sirve para un destino completamente diferente, como el del suelo rural».

3. Los terrenos que se hayan podido ceder a la administración para dotaciones públicas se tendrán que devolver al abandonarse el PAI. Si los propietarios han hecho pagos para la transformación urbanística «reclamarán su devolución ante la desclasificación del suelo».

Otro de los puntos que se tiene que incluir en la reforma, según el dictamen del Jurídico, es los terrenos que se hayan podido ceder a la administración para dotaciones públicas se tendrán que devolver al abandonarse el PAI. «Además, la reversión de la reparcelación se puede complicar si se ha producido la división de las parcelas (...) y se ha procedido a su venta a terceros de buena fe». La situación también se complica si los propietarios que han hecho pagos para la transformación urbanística «reclamarán su devolución ante la desclasificación del suelo».

4. Casos de los adquirentes de buena fe o si el agente urbanizador se declara en concurso y sus parcelas pasan a formar parte de la masa concursal. Riesgo de que la administración pueda enfrentarse a indemnizaciones millonarias.

En opinión del CJC, el texto de la nueva ley no prevé casos como el pago en terrenos, qué sucede en los casos de los adquirentes de buena fe o si el agente urbanizador se declara en concurso y sus parcelas pasan a formar parte de la masa concursal. En este sentido, el informe advierte del riesgo de que la administración pueda enfrentarse a indemnizaciones millonarias.

7. Proceso de legalización de viviendas.

a. Edificaciones aisladas o agrupadas en todo el territorio valenciano en suelo no urbanizable.

Se establecen las medidas para dar solución al problema dejado por la falta de disciplina urbanística que ha facilitado la implantación irregular sobre el territorio de una gran cantidad de edificaciones aisladas o agrupadas en todo el territorio valenciano en suelo no urbanizable.

Se intenta dar una solución realista por los problemas ambientales y socioeconómicos que genera y, para ello, se modifica el actual régimen de minimización de impacto, haciéndolo más adecuado a la realidad existente, y creando las denominadas licencias de minimización del impacto ambiental y territorial que permitirán la regularización y otorgarán seguridad jurídica a las familias propietarias de dichas edificaciones, además, de enormes beneficios para la sociedad, tanto ambientales como de minimización de impacto en los acuíferos, de riesgos incendios forestales y de mejora del paisaje.



b. Ejecución subsidiaria.

Se trata de evitar que estas situaciones vuelvan a producirse, ampliando en el tiempo la posibilidad de actuación de la Administración y posibilitando una mayor eficacia pública en la adopción de medidas de ejecución subsidiaria.

c. Amnistía urbanística. Proceso de legalización de viviendas.

La modificación de la ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP) podría permitir un proceso de legalización de viviendas atendiendo a cada caso «de forma singular» y las intenciones del ejecutivo autonómico pasan por «suturar la herida causada en nuestro territorio por culpa del urbanismo en B y la caótica herencia recibida», en palabras del propio Puig. Permitir una modificación correcta de los terrenos y minimizar el impacto paisajístico son otras de las finalidades del ejecutivo.



DOCUMENTOS DE CONSULTA

Anteproyecto de ley de modificación de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana. (Texto completo).