PAT INFRAESTRUCTURA VERDA
DEL **LITORAL** DE LA COMUNITAT VALENCIANA

NORMATIVA

Noviembre 2016

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'HABITATGE, OBRES PÚBLIQUES I VERTEBRACIÓ DEL TERRITORI

PAT INFRAESTRUCTURA VERDA
DEL **LITORAL** DE LA COMUNITAT VALENCIANA

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'HABITATGE, OBRES PÚBLIQUES I VERTEBRACIÓ DEL TERRITORI

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

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

EQUIPO TÉCNICO
CERCLE Territorio, Paisaje y Arquitectura Coop.V.
Coordinación Técnica: Ignacio Díez

Apoyo técnico: Amparo Jiménez, Patricia Sánchez, Jose Vicente Sánchez, Vanessa Calabuig, Blanca Peñín, Andreas Huss.
Fotografía: Bruno Almela

València, noviembre de 2016

PAT INFRAESTRUCTURA VERDA
DEL **LITORAL** DE LA COMUNITAT VALENCIANA

NORMATIVA

Preámbulo

1 Capítulo I. Disposiciones generales

2 Capítulo II. Zonas de protección

3 Capítulo III. Régimen urbanístico del suelo litoral

4 Capítulo IV. Desarrollo de los suelos del litoral

5 Capítulo V. Catálogo de playas naturales y urbanas

6 Capítulo VI. La Vía del Litoral

7 Disposiciones

Capítulo I. Disposiciones generales

Artículo 1. Naturaleza y objetivos

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

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

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

Capítulo II. Zonas de protección

Artículo 5. Definición y categorías de las zonas de protección

Artículo 6. Suelos litorales de protección ambiental

Artículo 7. Suelos no urbanizables de protección del litoral

Artículo 8. Suelos no urbanizables de refuerzo del litoral

Artículo 9. Suelos no urbanizables del litoral

Artículo 10. Corredores ecológicos y funcionales

Capítulo III. Régimen urbanístico del suelo litoral

Artículo 11. Régimen de los suelos litorales de protección ambiental

Artículo 12. Régimen de los suelos no urbanizables de protección del litoral

Artículo 13. Régimen de los suelos no urbanizables de refuerzo del litoral

Artículo 14. Régimen de los suelos no urbanizables del litoral

Artículo 15. Régimen de los corredores ecológicos y funcionales

Capítulo IV. Desarrollo de los suelos del litoral

Artículo 16. Condiciones generales para el desarrollo urbanístico de los suelos del litoral

Capítulo V. Catálogo de playas naturales y urbanas

Artículo 17. Catálogo de playas

Capítulo VI. La Vía del Litoral

Artículo 18. La ordenación y gestión de la Vía del Litoral

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

Disposición adicional segunda. Programa de Actuaciones en el litoral

Disposición transitoria única. Ámbitos con programa de actuación aprobado

Disposición final única. Entrada en vigor

PREÁMBULO

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

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

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

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

Por todo ello, y con el fin de preservar y poner en valor este espacio litoral, es necesario la formulación de un instrumento de ámbito supramunicipal que identifique los suelos costeros de mayor valor ambiental, territorial y cultural, los ordene y establezca una regulación de los usos y actividades permisibles en los mismos con el fin de garantizar un uso racional y sostenible de este espacio, que preserve sus valores pero que, al mismo tiempo, dote de mayor calidad al espacio urbano ya construido y permita satisfacer las demandas de los segmentos turísticos del litoral que, ante la gran competencia de escala mundial, valoran la presencia de espacios verdes y abiertos que permiten convivir con un paisaje de calidad en la primera línea del mar, y desarrollar actividades recreativas complementarias a la modalidad tradicional del turismo de sol y playa. Cada vez este mercado turístico es más exigente por lo que respecta a un medio ambiente adecuado y unos paisajes de elevada calidad.

En este marco, tanto la Constitución como el Estatut d´Autonomia otorgan a la Comunitat Valenciana competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio y del litoral. Estas competencias están desarrolladas por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, la cual en su artículo 16 regula los planes de acción territorial, definidos como instrumentos de ordenación que desarrollan los objetivos, principios y criterios de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, aprobada por Decreto de 13 de enero de 2011. En este marco legislativo ya se apunta, por una parte, la introducción de la Infraestructura Verde del territorio como un elemento clave de la ordenación urbana, tanto estructural como pormenorizada y, por otra, la necesidad de ordenar y gestionar dicha infraestructura en el ámbito de los 1.000 metros tierra adentro desde la ribera del mar.

Este plan de acción territorial de carácter sectorial consta de 18 artículos desarrollados en seis capítulos, dos disposiciones adicionales, una transitoria y una final. El primer capítulo establece las disposiciones generales que son de naturaleza y aplicación a este tipo de planes y propone un ámbito de aplicación del plan, que regulará únicamente el suelo en situación básica de suelo rural, dividido en tres franjas de suelo, que contarán con una mayor permisividad de usos a medida que nos alejamos de la franja litoral. Estas franjas son, con carácter general, las delimitadas por los 500, 1.000 y 2.000 metros medidos en proyección horizontal desde la ribera del mar.

El capítulo segundo define las categorías de los suelos del litoral diferenciando aquellos que ya tiene protección derivada de la legislación ambiental y a los que el Plan les otorga distintos grados de protección territorial atendiendo a sus valores. Son los categorías de suelos no urbanizables protegidos del litoral, suelos no urbanizables de refuerzo del litoral, suelos no urbanizables del litoral y corredores ecológicos y funcionales. Todos tienen en común su situación básica de suelo rural, y el Plan en el capítulo tercero les asigna régimen de usos acorde con sus valores diferenciales. Con carácter general, en los suelos no urbanizables de protección litoral, que podrán incorporarse a la red primaria de zonas verdes del municipio, no se permiten nuevas edificaciones pero si la rehabilitación de las existentes para usos relacionados con la restauración y el alojamiento, así como las dotaciones públicas que necesariamente tengan que implantarse en la franja del litoral. Por su parte, en los suelos no urbanizables de refuerzo del litoral también se podrán autorizar campamentos de turismo, usos deportivos abiertos que no conlleven la construcción de viviendas y, con carácter excepcional hoteles con encanto de baja ocupación de parcela. En el suelo no urbanizable del litoral, lo que se pretende es evitar la implantación de usos y actividades que supongan una hipoteca para la calidad del litoral, no permitiéndose los usos industriales excepto los relacionados con la actividad logística portuaria ya de por si estratégica para la Comunitat Valenciana. Por último, en los corredores ecológicos y funcionales, sólo se autorizarán aquellas actuaciones que no supongan un menoscabo para esta función conectora del territorio.

El capítulo cuarto establece un régimen general para las actuaciones de transformación urbanística en el litoral, regulando la progresiva incorporación del suelo rural a la urbanización, cumpliendo una serie de condicionantes en materia de pendientes, zonas verdes y retranqueos en la franja litoral, más allá de la las exigidas por la legislación de costas. Siguiendo las demandas de los sectores turísticos, el plan favorecerá la implantación de zonas hoteleras frente a la viviendas de segunda residencia de las cuales ya se posee un parque de extraordinarias dimensiones, aumentado considerablemente en estos últimos años.

El capítulo cinco regula el catálogo de playas naturales y urbanas de la Comunitat Valenciana siguiendo las demandas 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 siguiente capítulo 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, y conecta todos los espacios litorales de mayor valora ambiental, territorial y cultural de la costa pudiendo, a su vez, conectarse con otras rutas interiores transversales al litoral.

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 transitorias del Plan se establece una excepción del cumplimiento del índice máximo de crecimiento de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana para los nuevos desarrollos en el ámbito del litoral que implanten usos dominantes hoteleros y el desarrollo futuro de un programa de actuación para poner en valor el espacio litoral. La única disposición transitoria tiene una gran importancia porque se refiere a suelos de gran valor del litoral pero que tienen un programa de actuación aprobado. En estos casos se les concede un periodo razonable de cinco años desde la aprobación del Plan para que comiencen las obras de urbanización y otros cinco más para su culminación ya que, en caso contrario, estos suelos se tendrán que adaptar al régimen y categorías de protección que se indican en este Plan de Acción Territorial.

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

1 CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza y objetivos.

1. El Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana se elabora siguiendo las determinaciones del artículo 16 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.

2. Los objetivos del Plan de Acción Territorial 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.

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 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.

e) Armonizar el régimen jurídico de los suelos del espacio litoral.

f) Mejorar la calidad y funcionalidad de los espacios del litoral ya urbanizados, de gran importancia económica, social y ambiental, y en especial para el fomento de un turismo de calidad.

g) Facilitar la accesibilidad y la movilidad peatonal y ciclista en el litoral y en sus conexiones con el interior del territorio.

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

1. El Plan consta de la siguiente documentación:

a) Memoria Informativa, contiene un análisis y diagnóstico de la documentación científica existente sobre el litoral de la Comunitat Valenciana, evalúa los escenarios posibles a corto, medio y largo plazo.

b) Fichas de información que complementan la Memoria Informativa, consiste en un análisis de la situación urbanística de los suelos incluidos en el ámbito del Plan y un diagnóstico de situación para cada tramo analizado, con vistas a su inclusión en las categorías que propone el Plan.

c) 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.

d) Planos de Ordenación compuesto de 16 hojas de escala 1:40.000, que definen el ámbito del Plan, la delimitación de las diferentes zonas pertenecientes a las categorías de protección reguladas en la Normativa y los elementos de conexión.

e) Estudio de Paisaje, realizado a la escala básica del Plan que delimita unidades de paisaje, establece los objetivos y concreta las propuestas de ordenación y gestión del territorio desde el punto de vista del paisaje.

f) Normativa, donde se establece las determinaciones de regulación, protección y desarrollo del Plan.

g) Documentación para la evaluación ambiental y territorial estratégica, incluye el estudio ambiental y territorial estratégico.

h) Catálogo de Playas Naturales y Urbanas.

i) Definición del trazado de la Vía del Litoral y sus conexiones con el interior.

2. Son documentos de carácter vinculante la Normativa y los Planos de Ordenación. 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, Memoria Informativa y Fichas.

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, comprende los suelos de los municipios litorales 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 el área de influencia de la legislación de costas.

b) Ámbito ampliado, hasta los 1.000 metros de amplitud medida en proyección horizontal tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, que 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, hasta los 2.000 metros de amplitud medida 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 establecidos podrán ampliarse justificadamente por la adaptación a unos 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 esta Plan de Acción Territorial son los siguientes: Alacant, Albalat dels Sorells, Alboraia, 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, Chilches, Cullera, Daimús, Dénia, Elx, Finestrat, Foios, Gandia, Guardamar de la Safor, Guardamar del Segura, Llocnou de la Corona, la Llosa, Massalfassar, Massamagrell, Massanassa, Meliana, Miramar, Moncofa, Nules, Oliva, Ondara, Orihuela, Oropesa, Pego, Peníscola, Pilar de la Horadada, Piles, la Pobla de Farnals, el Poble Nou de Benitatxell, els Poblets, Puçol, Puig de Santa Maria, Quartell, Sagunt, San Fulgencio, Sant Joan d'Alacant, Santa Pola, Sedaví, Sueca, Tavernes de la Valldigna, Teulada, Torreblanca, Torrevieja, Valencia, el Verger, la Vila Joiosa, Vinaròs, Xàbia, Xeraco, Xeresa.

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

1. La vigencia del presente Plan de Acción Territorial es indefinida en tanto no se revise.

2. La conselleria con competencias en ordenación del territorio y paisaje impulsará las acciones necesarias para la divulgación y conocimiento público del Plan de Acción Territorial. 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 concurran circunstancias territoriales o medioambientales con este carácter que así lo aconsejen. En cualquier caso, sólo podrán aprobarse modificaciones que tengan como finalidad mejorar la consecución de los objetivos del Plan.

4. Las modificaciones del Plan de Acción Territorial se someterán al mismo procedimiento legal que el previsto para su aprobación.

5. No tendrá el carácter de modificación del Plan de Acción Territorial:

a) La inclusión de nuevos 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) Los ajustes derivados del cambio de escala que afecten a superficies inferiores a 1.000 m2. En este caso, debe probarse fehacientemente que las circunstancias que motivan la corrección ya existían antes de la entrada en vigor del Plan.

En estos supuestos, la adecuación del Plan requerirá la Resolución de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje, previa consulta pública e informe de los ayuntamientos afectados.

6. Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto de sus determinaciones más importantes. Concretamente, son causa de revisión del Plan de Acción Territorial las siguientes:

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.

7. A los efectos señalados en el apartado anterior, 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 de Acción Territorial.

2 CAPÍTULO II: 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.

2. Las categorías de protección son las siguientes:

a) Suelos litorales de protección ambiental.
b) Suelos no urbanizables de protección litoral.
c) Suelos no urbanizables de refuerzo del litoral.
d) Suelos no urbanizables del litoral.
e) Corredores ecológicos y funcionales.

Artículo 6. Suelos litorales de protección ambiental.

Se incluyen en estas zonas los suelos de la infraestructura verde del litoral que se sitúen en el ámbito del Plan y se adapten a las categorías establecidas en el artículo 5 apartados 2 a, b, c, d y g de la ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Artículo 7. 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, que no hayan sido incluidos en el apartado anterior.

2. Se trata de suelos abiertos al mar en situación básica de suelo rural, con independencia de su clasificación, 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.

4. Los conectores fluviales definidos en este tipo de suelo deben tener una amplitud de hasta 20 metros en suelo urbano y urbanizable, y de hasta 50 metros en el suelo no urbanizable, medidos desde la ribera del cauce, en ambas márgenes del mismo.

Artículo 8. Suelos no urbanizables de refuerzo del litoral.

1. Se incluyen en esta categoría los suelos que presentan valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgos, cuya vocación territorial es la de reforzar la protección y amortiguación de impactos sobre los suelos no urbanizables de protección del litoral y garantizando su continuidad ecológica, funcional y visual.

2. Se trata de suelos abiertos al mar en situación básica de suelo rural, con independencia de su clasificación, 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 desde el límite interior de la ribera del mar, pudiendo ajustarse a límites reconocibles que tengan un elevado potencial de visualización tales como autopistas, autovías o vías férreas.

Artículo 9. Suelos no urbanizables del litoral.

1. Se incluyen en esta categoría los suelos clasificados como suelo no urbanizable y zonificados como comunes o protegidos por el planeamiento urbanístico municipal.

2. Estos suelos constituyen el resto de suelos no urbanizables existentes hasta la franja de 1.000 metros desde el límite interior de la ribera del mar, y que no han sido incluidos en ninguna de las categorías precedentes.

Artículo 10. Corredores ecológicos y funcionales.

Son suelos que, con independencia de su clasificación, 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 7 y 8 del presente Plan.

3 CAPÍTULO III: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO LITORAL

Artículo 11. Régimen de los suelos litorales de protección ambiental.

Los espacios naturales protegidos situados en el ámbito de este Plan se regirán por su legislación y sus instrumentos de ordenación y gestión específicos. Su zonificación y régimen de usos vienen establecidos por la normativa ambiental y los instrumentos de planificación y gestión ambiental que les sean de aplicación, y, de forma subsidiaria, por las determinaciones de este Plan.

Artículo 12. Régimen de los suelos no urbanizables de protección del litoral.

1. El presente Plan clasifica como suelos no urbanizables de protección litoral (ZRP-NA) 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 también podrán formar parte de la red primaria de zonas verdes.

2. En estos suelos se prohíbe expresamente la construcción de viviendas, industrias y, en general, cualquier tipo de edificación, excepto las vinculadas a la conservación y mantenimiento de los valores del litoral, las actividades recreativas, culturales o educativas vinculadas a la franja costera, y las dotaciones públicas que tengan que situarse necesariamente en este espacio. También se prohíben los campamentos de turismo y asimilados, así como los cultivos intensivos en invernaderos.

3. Se permite la rehabilitación y adecuación de los edificios existentes en el ámbito del Plan, que estén legalmente implantados, para su uso como viviendas o para restauración o alojamientos turísticos, así como cualquier otra actividad de interés público vinculada al uso y disfrute del litoral, y que justifique la imposibilidad de implantarlos en otra categoría de suelo litoral menos restrictiva en cuanto al régimen de protección. También se permiten los usos agropecuarios y las casas de aperos vinculadas a la explotación agrícola, pero no a la transformación y comercialización de sus productos.

4. 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. Siempre que sea posible, estos elementos tendrán una anchura mínima de 3 m.

5. Todos los proyectos de rehabilitación y nueva implantación de construcciones e instalaciones en esta categoría de suelo deberán formular un estudio de integración paisajística que será informado por el órgano de la Generalitat competente en materia de paisaje.

6. En su caso, las edificaciones existentes se someterán a la minimización de impactos ambientales en suelo no urbanizable en los términos establecidos en la legislación vigente en esta materia.

Artículo 13. Régimen de los suelos no urbanizables de refuerzo del litoral.

1. El presente Plan clasifica como suelos no urbanizables (ZRC-AG1) los grafiados con el dígito 2 en los planos de ordenación, y establece las medidas necesarias para la protección de sus valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgos.

2. Estos suelos deberán permanecer en la situación básica de suelo rural con carácter preferente y, además de los usos y actividades permitidos en la categoría de suelo anterior, se podrán autorizar:

a) Dotaciones públicas, usos deportivos y recreativos al aire libre, incluyendo campos de golf no vinculado a vivienda.

b) Usos hoteleros siempre que la ocupación de la edificación no supere el 2% de la parcela, con una altura máxima de dos plantas, pudiendo ocupar hasta un 10% de la parcela con usos complementarios a la actividad que no conlleven obras sobre rasante. El resto de la parcela deberá mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo.

c) Campamentos de turismo o asimilados.

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.

3. 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. Siempre que sea posible, estos elementos tendrán una anchura mínima de 3 metros.

4. Todos los proyectos de rehabilitación y nueva implantación de construcciones e instalaciones en esta categoría de suelo deberán formular un estudio de integración paisajística que será informado por el órgano de la Generalitat competente en materia de paisaje.

Artículo 14. Régimen de los suelos no urbanizables del litoral.

1. Con carácter general, se regirán por la legislación urbanística vigente para este tipo de suelos y el planeamiento urbanístico que les sea de aplicación, con las siguientes especificidades:

a) 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 el municipio, 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 m desde el límite interior de la ribera del mar, en el término municipal.

b) 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.

2. 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, con la excepción de las ampliaciones de los existentes y los vinculados a los usos portuarios y logísticos.

Artículo 15. Régimen de los corredores ecológicos y funcionales.

1. Los corredores ecológicos y funcionales aparecen grafiados en los planos de ordenación como vectores de localización aproximada para su concreción por el planeamiento territorial y urbanístico.

2. Con carácter general, permanecerán en la situación básica de suelo rural, y sólo se permitirán usos y actividades que no menoscaben su funcionalidad como elementos de conexión ecológica y funcional.

4 CAPÍTULO IV: DESARROLLO DE LOS SUELOS DEL LITORAL

Artículo 16. Condiciones generales para el desarrollo urbanístico de los suelos del litoral.

1. En el ámbito del presente Plan, el desarrollo de actuaciones de urbanización de suelos en situación básica de suelo rural, con independencia de su clasificación, 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, se sujetará a las siguientes determinaciones:

a) No se podrá edificar en pendientes de terreno superiores al 25%, con la excepción de las viviendas aisladas, en las que se permitirá una pendiente hasta del 30%.

b) En los suelos abiertos al mar, los terrenos de la franja de 200 metros de amplitud medida en proyección horizontal tierra a dentro desde el límite interior de la ribera del mar se clasificarán como suelos no urbanizables protegidos o se calificarán como infraestructura verde o zonas verdes.

c) Los suelos abiertos al mar comprendidos entre los 200 y 500 metros de amplitud medida en proyección horizontal tierra a dentro desde el límite interior de la ribera del mar se destinarán a espacios libres, dotaciones o uso dominante hotelero. Este condicionante no será de aplicación en aquellos ámbitos objeto de desarrollo en los que el suelo tenga el frente litoral ocupado por usos urbanos.

d) En la franja de los 1.000 metros de amplitud medida en proyección horizontal tierra a dentro desde el límite interior de la ribera del mar, la altura de las edificaciones tendrá que ser homogénea respecto de su entorno próximo y sólo podrán superarlas cuando se trate de usos hoteleros, teniendo como límite la altura máxima de las edificaciones consolidadas en la franja litoral del municipio.

e) Con carácter preferente, los espacios abiertos y zonas verdes urbanas se situarán colindantes con el dominio público marítimo terrestre e hidráulico y facilitarán el acceso al litoral.

f) Las masas arboladas y los espacios naturales de interés existentes dentro de un sector se deberán incorporar al sistema de zonas verdes.

g) En el caso de reducción de la zona de dominio público marítimo terrestre, el planeamiento urbanístico incorporará los terrenos desafectados con la misma categoría de protección que los colindantes. En el caso de colindancia con suelos urbanos o urbanizables, se incorporarán como zonas verdes.

2. La planificación territorial y urbanística 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.

3. Las zonas verdes de red primaria y red secundaria calificadas en la franja de los 500 metros del litoral desde el límite interior de la ribera del mar deberán mantener su calificación.

4. El desarrollo urbanístico de los suelos del ámbito del litoral podrá adscribir a los suelos urbanizables o urbanos, suelos de la categoría de suelos no urbanizables protegidos del litoral, que formarán parte de la red primaria de zonas verdes.

5 CAPÍTULO V: CATÁLOGO DE PLAYAS NATURALES Y URBANAS

Artículo 17. Catálogo playas.

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

6 CAPÍTULO VI: LA VÍA DEL LITORAL

Artículo 18. La ordenación y gestión de La Vía del Litoral.

1. La Vía 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 transporte no motorizado, posibilita el recorrido integro 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 integrarán en su ordenación y gestión la Vía del Litoral, podrán proponer alternativas a su trazado y establecer conexiones con ejes verdes de semejantes características.

3. El diseño del trazado de la Infraestructura Verde del Litoral seguirá los criterios establecidos en la Directriz 137 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

7 DISPOSICIONES

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

Aquellos supuestos en los que el uso dominante del sector sea hotelero, quedarán exentos de la aplicación del índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas (IMOSE) previsto en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

Disposición adicional segunda. Programa de Actuaciones en el litoral.

1. En desarrollo de este Plan, se elaborará un Programa de actuaciones en áreas prioritarias del litoral. El programa irá encaminado a la regeneración y cualificación del patrimonio natural, paisajístico y cultural del litoral, incluyendo la mejora del entorno urbano y la regeneración del espacio público.

2. El programa incorporará un conjunto de proyectos y actuaciones piloto en el que tendrán prioridad los suelos de titularidad de las Administraciones Públicas.

3. El programa establecerá un marco temporal y presupuestario, identificando los distintos agentes inversores para cada proyecto.

4. El programa se integrará dentro de las estrategias de desarrollo urbano sostenible destinadas a la captación de fondos europeos.

Disposición transitoria única. Ámbitos con programa de actuación aprobado.

A los suelos con programa de actuación aprobado, incluidos en el ámbito del presente del Plan, e identificados en los planos de ordenación, se les concede un plazo de cinco años para iniciar las obras de urbanización desde la aprobación de este Plan, debiendo justificar la ejecución de todas las dotaciones públicas que estén adscritas al sector, así como de las obras de urbanización, en un plazo adicional de cinco años. Transcurridos dichos plazos sin haberse cumplido las obligaciones indicadas, el suelo quedará sujeto al régimen de los suelos en situación básica rural del litoral.

Disposición final única. Entrada en vigor.

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

PAT INFRAESTRUCTURA VERDA
DEL **LITORAL** DE LA COMUNITAT VALENCIANA