



PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DEL LITORAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DEL LITORAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA. DOCUMENTO DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS (TOMO III)

CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial

INDICE

<u>2. NORMATIVA.</u>	5
<u>CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL</u>	5
<u>Artículo 1. Naturaleza del Plan</u>	5
<u>Artículo 2. Ámbito</u>	5
<u>Artículo 3. Documentación</u>	6
<u>Artículo 4. Obligatoriedad e interpretación del Plan</u>	6
<u>Artículo 5. Vigencia, ejecutividad y publicidad</u>	7
<u>Artículo 6. Modificación del Plan</u>	7
<u>Artículo 7. Revisión del Plan</u>	7
<u>CAPÍTULO II. OBJETIVOS PERSEGUIDOS EN LA ORDENACIÓN DEL LITORAL</u> .	9
<u>Artículo 8. Objetivos generales</u>	9
<u>Artículo 9. Objetivos específicos</u>	9
<u>Artículo 10. Actuaciones propuestas para alcanzar los objetivos</u>	10
<u>CAPÍTULO III. EL MEDIO AMBIENTE LITORAL</u>	13
<u>Sección Primera. De los recursos naturales</u>	13
<u>Artículo 11. Los espacios naturales del litoral. Puesta en valor</u>	13
<u>Artículo 12. La red de espacios naturales del litoral</u>	14
<u>Artículo 13. La Vía Litoral Valenciana</u>	14
<u>Artículo 14. El paisaje litoral. Propuestas para su protección</u>	15
<u>Artículo 15. Protección sostenible de los suelos agrícolas tradicionales</u>	15
<u>Artículo 16. Utilizaciones alternativas para los puertos pesqueros</u>	16
<u>Artículo 17. De los recursos hídricos</u>	16
<u>Sección Segunda. De los riesgos naturales</u>	17
<u>Artículo 18. Riesgo de inundación en el litoral. Limitaciones</u>	17
<u>Artículo 19. Riesgo de erosión costera. Limitaciones</u>	18
<u>CAPÍTULO III. LAS INFRAESTRUCTURAS EN EL LITORAL</u>	19
<u>Artículo 20. Infraestructuras viarias norte-sur</u>	19
<u>Artículo 21. Infraestructuras viarias litoral-interior</u>	20
<u>Artículo 22. El ferrocarril del litoral</u>	20
<u>Artículo 23. Gestión integrada de los puertos comerciales</u>	21
<u>Artículo 24. La red de puertos deportivos</u>	21

Artículo 25. Marinas deportivas	22
Artículo 26. Aeropuertos	22
Artículo 27. Potenciación del transporte público en el litoral	22
Artículo 28. Estrategia energética	22
Artículo 29. Infraestructuras de abastecimiento de agua y de depuración	23
CAPÍTULO IV. LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EL LITORAL	24
Sección Primera. Consideraciones generales	24
Artículo 30. Especialización productiva del litoral	24
Artículo 31. El desplazamiento de actividad económica hacia el interior	24
Artículo 32. Polos industriales y ejes de deslocalización de la actividad industrial	25
Artículo 33. Los centros turísticos del interior	26
Sección Primera. La actividad turística en el litoral	26
Artículo 34. Diversificación de la oferta turística	26
Artículo 35. Turismo ambiental, cultural y de ocio	27
Artículo 36. Desestacionalización de la ocupación	27
Artículo 37. Terciario mínimo obligatorio	27
Artículo 38. Los complejos residenciales-asistenciales	28
Artículo 39. La red de campos de golf	28
Artículo 40. Los nodos de concentración turística	30
Artículo 41. Reconversión de segundas en primeras residencias	30
CAPÍTULO V. DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA	31
Sección Primera. Coordinación del planeamiento municipal	31
Artículo 42. Pautas para la ocupación del suelo en el litoral	31
Artículo 43. Integración, coordinación y articulación de los núcleos costeros	31
Artículo 44. Recuperación del dominio público marítimo-terrestre	31
Artículo 45. Mejora de la calidad ambiental y paisajística	32
Artículo 46. Desarrollos estratégicos de ámbito regional	32
Artículo 47. Zonas sujetas a ordenación diferenciada	33
Sección Segunda. Condiciones generales de ordenación del litoral	33
Artículo 48. Objetivos perseguidos en la ordenación urbanística del litoral	33
Artículo 49. La red primaria o estructural de protección del borde costero	34
Artículo 50. La clasificación del suelo en la franja costera	35
Artículo 51. Criterios de sectorización en la franja costera	35
Artículo 52. Deslindes y servidumbres	36
Sección Tercera. Condiciones particulares de ordenación del litoral por clases de	

suelo	36
Artículo 53. El suelo no urbanizable de la franja costera. Clases y condiciones ..	36
Artículo 54. Reclasificaciones de suelo en la franja costera. Condiciones	37
Artículo 55. El suelo urbanizable sin programa aprobado. Criterios de ordenación	37
Artículo 56. El suelo urbanizable con programa aprobado y el suelo urbano. Condiciones	38
Artículo 57. Fachadas marítimas	39
Artículo 58. Entornos portuarios	39
Sección Cuarta. Gestión y ejecución de obras en el litoral	39
Artículo 59. Gestión del espacio litoral	39
Artículo 60. Ejecución de obras en el litoral	40
DISPOSICIÓN TRANSITORIA	40
Primera. Régimen transitorio de los procedimientos	40

2. NORMATIVA.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 1. Naturaleza del Plan

El Plan de Acción Territorial del Litoral de la Comunidad Valenciana es un Plan de Acción Territorial cuya redacción está prevista en el artículo 15 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Su finalidad es establecer a escala regional las directrices de ocupación, uso y protección de la franja costera de la Comunidad Valenciana.

Artículo 2. Ámbito

1. El Plan de Acción Territorial del Litoral tiene un doble ámbito: el estricto y el ampliado.
2. El ámbito estricto está integrado por el territorio de los términos de los 60 municipios costeros de la Comunidad Valenciana comprendidos dentro de la franja de 1.000 metros de anchura medida en proyección horizontal tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar, salvo expresa disposición en contrario. Estos municipios son:

- Vinaròs, Benicarló, Peñíscola, Alcalà de Xivert, Torreblanca, Cabanes, Oropesa del Mar, Benicasim, Castellón de la Plana, Almazora, Burriana, Nules, Moncofa, Chilches, la Llosa y Almenara, en la provincia de Castellón.
- Sagunto, Canet d' En Berenguer, Puçol, Puig, la Pobla de Farnals, Massamagrell, Massalfassar, Albuixech, Albalat dels Sorells, Foios, Meliana, Alboraya, Valencia, Sueca, Cullera, Tavernes de la Vallidigna, Xeraco, Gandia, Daimús, Guardamar, Bellreguard, Miramar, Piles y Oliva, en la provincia de Valencia.
- Dénia, els Poblets, Jávea, Benitachell, Teulada, Benissa, Calpe, Altea, l' Alfàs del Pi, Benidorm, Finestrat, Villajoyosa, el Campello, Alicante, Elche, Santa Pola, Guardamar del Segura, Torrevieja, Orihuela y Pilar de la Horadada, en la provincia de Alicante.

A ellos le es de aplicación el entero articulado de esta Normativa.

3. El ámbito ampliado considera otros municipios limítrofes y de influencia que participan o condicionan los procesos territoriales que se producen en el ámbito estricto. El ámbito ampliado lo forman los 19 municipios no costeros siguientes:

- Alfafar, Massanassa, Catarroja, Albal, Silla, Sollana y Xeresa, en la provincia de Valencia.
- Pego, el Vergel, Ondara, Pedreguer, Gata de Gorgos, la Nucia, Mutxamel, San Joan d' Alacant, San Fulgencio, Rojales, Los Montesinos y San Miguel de Salinas, en la provincia de Alicante.

A estos municipios no les serán de aplicación los artículos de carácter vinculante relativos a la ocupación y uso del suelo, a excepción de los que la normativa expresamente, no aplique con carácter exclusivo a los municipios relacionados en el ámbito estricto.

Artículo 3. Documentación

1. La documentación del Plan de Acción Territorial del Litoral consta de Documento de información, Documento de objetivos y estrategias y Estudio para la evaluación ambiental estratégica. A su vez, el Documento de objetivos y estrategias está integrado por: Memoria justificativa, Normativa y Programa de Actuaciones.

Los Planos de información, están integrados en el Documento de información, mientras que los Planos de ordenación, que corresponden al modelo territorial futuro, forman parte del Documento de objetivos y estrategias.

2. Sólo la Memoria justificativa y la Normativa del Plan de Acción Territorial tienen carácter vinculante.

Artículo 4. Obligatoriedad e interpretación del Plan

1. Los particulares, al igual que la Administración, están obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan de Acción Territorial, así como en todos los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico que se aprueben en complemento o desarrollo del mismo.

2. En caso de discrepancia entre las determinaciones contenidas en los distintos documentos del Plan de Acción Territorial del Litoral se resolverán teniendo en cuenta el cumplimiento de los objetivos perseguidos por éste y que se encuentran plasmados en la Memoria. Las posibles contradicciones internas que existan se sustanciarán de acuerdo con el criterio expuesto y con el principio general de prevalencia del texto escrito sobre los documentos gráficos. Si pese a los criterios indicados subsistieran imprecisiones o contradicciones en las determinaciones del Plan, prevalecerá aquella determinación más

favorable al interés público.

3. Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes, se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.

Artículo 5. Vigencia, ejecutividad y publicidad

1. La vigencia del presente Plan de Acción Territorial es indefinida en tanto no se revise.
2. El Plan de Acción Territorial del Litoral entrará en vigor al día siguiente al de la publicación del Decreto de aprobación definitiva en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, con transcripción de sus normas urbanísticas.
3. El Plan de Acción Territorial del Litoral, una vez aprobado, será público y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlo e informarse de él en la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio.
4. La citada Conselleria 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 facilitará el acceso al mismo desde su página web.

Artículo 6. Modificación del Plan

1. La Conselleria competente en materia de ordenación del territorio, de oficio o a instancia de los municipios afectados, podrá proceder a modificar puntualmente el Plan de Acción Territorial del Litoral cuando concurren circunstancias territoriales que así lo aconsejen.
2. Las modificaciones del Plan de Acción Territorial del Litoral se someterán al mismo procedimiento legal que el previsto para su aprobación.

Artículo 7. Revisión del Plan

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 del Litoral:

- a) La adopción de nuevas políticas territoriales de incidencia sobre el litoral que

supongan la modificación sustancial de los objetivos iniciales del Plan, e impidan la ejecución de sus actuaciones.

- b) La revisión de al menos las dos terceras partes de los Planes Generales de los municipios afectados.
- c) El transcurso de diez años desde su aprobación definitiva.

A estos efectos, la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio deberá constatar la concurrencia o no de las dos primeras circunstancias a los cinco años de su aprobación.

CAPÍTULO II. OBJETIVOS PERSEGUIDOS EN LA ORDENACIÓN DEL LITORAL

Artículo 8. Objetivos generales

1. El Plan de Acción Territorial del Litoral establece las directrices de ocupación, uso y protección de la franja costera de la Comunidad Valenciana.
2. Los objetivos generales perseguidos por el mismo son los establecidos en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, a saber:
 - a) Asegurar la utilización racional del litoral armonizando su conservación con los restantes usos, especialmente con los destinados al ocio, la residencia, el turismo, los equipamientos y servicios públicos, reservando, en su caso, suelo para atender las demandas de usos marítimos de especial relevancia para sectores estratégicos de la economía valenciana.
 - b) Garantizar la gestión racional de los recursos como el agua, el suelo, las playas, el paisaje, los espacios naturales de interés, el patrimonio cultural, las infraestructuras y de los equipamientos, que podrá limitar el desarrollo urbanístico del litoral.
 - c) Definir los riesgos de erosión y de inundación costera, estableciendo las medidas correctoras precisas para minimizar los impactos potenciales que producen.
 - d) Ordenar las tipologías de las edificaciones admisibles de acuerdo con las características y usos predominantes en cada tramo del litoral.
 - e) Mejorar el frente marítimo de los núcleos costeros y preservar el paisaje que le otorga singularidad.

Artículo 9. Objetivos específicos

1. En desarrollo de los objetivos generales establecidos en el artículo anterior el Plan de Acción Territorial del Litoral fija los siguientes objetivos específicos:
 - a) Respecto del Medio Físico.
 - La conservación, regeneración y puesta en valor de los recursos del litoral, tales como el clima, el suelo, el agua, la costa, el paisaje, la fauna, la vegetación, y los

espacios de interés.

- La reducción de los riesgos naturales o inducidos, con especial atención a las inundaciones, la erosión costera, y la desestabilización de la línea de costa.
- La utilización del territorio de acuerdo con su capacidad de acogida.

b) Respeto de la estructura territorial.

- La vertebración de los asentamientos costeros.
- La disminución de los desequilibrios espaciales (litoral-interior) y temporales (estacionales).
- La recomposición morfológica de los núcleos urbanos .
- La homogeneización de las fachadas marítimas.
- La mejora de la accesibilidad, de las infraestructuras, equipamientos y servicios.

c) Respeto de la actividad económica.

- La promoción de la actividad turística y la difusión de sus efectos beneficiosos hacia el interior.
- La diferenciación y cualificación de la oferta turística mediante la dinamización de las plazas de alojamiento y fomento de actividades complementarias.

d) Respeto de la administración del territorio.

- La coordinación del planeamiento municipal.
- El fomento de modelos intensivos de concentración de la edificación para liberar suelo.
- La delimitación de reservas de suelo para actividades estratégicas.
- La integración de políticas sectoriales con incidencia en el litoral.
- La protección del dominio público.
- La conservación y promoción del patrimonio cultural.

Artículo 10. Actuaciones propuestas para alcanzar los objetivos

El Plan de Acción Territorial del Litoral establece las directrices de ocupación y uso del suelo de la franja costera de la Comunidad Valenciana mediante las siguientes

actuaciones propuestas para alcanzar los objetivos:

- a) La puesta en valor de los espacios naturales existentes en el litoral favoreciendo su conocimiento y disfrute público de forma compatible con el mantenimiento de los valores que justifican su protección.
- b) La creación de una red de espacios naturales litorales, jerarquizada en niveles en función de su importancia y de su contexto territorial, conectándolos entre sí y con otros espacios del interior mediante corredores fluviales, vías pecuarias, caminos agrícolas y senderos excursionistas tradicionales. A tal fin el planeamiento deberá prever corredores ecológicos al objeto de crear un sistema de espacios libres que promuevan la permeabilidad del territorio, además de garantizar la protección de las áreas más sensibles desde el punto de vista ecológico
- c) La protección de los suelos de alto valor paisajístico, así identificados en el estudio de paisaje del Plan de Acción Territorial, en especial de aquéllos terrenos que actualmente no gozan de una protección medioambiental.
- d) La consideración en el planeamiento urbanístico de los riesgos naturales que afectan al litoral, en especial del riesgo de inundaciones y el de erosión costera.
- e) La protección sostenible de los suelos agrícolas tradicionales de las planas litorales, compatibilizando el desarrollo con su mantenimiento.
- f) La dinamización del sector pesquero buscando utilizaciones alternativas a los puertos y flota pesquera.
- g) La mejora de las comunicaciones viarias norte-sur y litoral-interior, en especial estas últimas, para favorecer el desplazamiento de actividad económica hacia estos municipios como estrategia para paliar los desequilibrios, diversificar la oferta turística y descongestionar el litoral.
- h) La mejora de las comunicaciones ferroviarias por el litoral y potenciar el transporte público en general como forma de desplazamiento alternativa al uso del vehículo privado.
- i) La gestión integrada de los puertos comerciales y deportivos. Los puertos comerciales deben especializarse y complementarse y los deportivos potenciarse.
- j) La gestión racional del agua y de la energía, condicionando los futuros desarrollos a la existencia de recursos suficientes, en cantidad y calidad, así como a resolver los déficits existentes.
- k) Los tramos de costa vacante en tanto que espacios de oportunidad se preservarán para albergar proyectos estratégicos de interés para la Comunidad Valenciana.
- l) La promoción de modelos alternativos al uso inmobiliario del litoral que posibiliten la

- una menor ocupación del suelo y una mayor utilización temporal de la edificación.
- m) La implementación de políticas que favorezcan la conversión de segundas residencias en primeras, especialmente en aquellas zonas en las que ya exista una mínima estructura terciaria y de servicios a fin de recuperar a largo plazo espacios de oportunidad con esta finalidad.
 - n) La diversificación de la oferta turística en complemento del tradicional, potenciando nuevas formas de turismo.
 - o) La conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales.

CAPÍTULO III. EL MEDIO AMBIENTE LITORAL

Sección Primera. De los recursos naturales

Artículo 11. Los espacios naturales del litoral. Puesta en valor

1. Los espacios naturales de interés del litoral de la Comunidad Valenciana serán objeto de conservación, mejora y puesta en valor. Para ello, las administraciones públicas y los particulares deben contribuir a favorecer su disfrute público de forma compatible con el mantenimiento de los valores que originan su protección.

2. A los efectos señalados en el apartado anterior, las administraciones competentes deben incrementar el conocimiento de estos espacios por los ciudadanos, facilitando su acceso, dotándolos de instalaciones en las que se informe de sus valores y organizando actividades y recorridos guiados por su interior.

A su vez, desarrollarán actuaciones de inversión para la mejora y el mantenimiento de los espacios naturales y los dotarán de las figuras de planificación necesarias para establecer su ordenación, uso y gestión, tanto en el interior del espacio como en sus perímetros de protección.

3. El planeamiento urbanístico clasificará como suelo no urbanizable de especial protección los espacios naturales protegidos existentes en el litoral o en sus inmediaciones. A estos efectos se consideran espacios naturales protegidos del litoral valenciano todos aquellos terrenos cuya protección está contemplada por la legislación vigente en esta materia detallada en el artículo 20 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

4. En los ámbitos de PORN y espacios naturales protegidos se estará a las determinaciones de sus normativas propias.

5. En zonas húmedas catalogadas y en los espacios de la Red Natura 2.000 se estará a lo dispuesto en su normativa específica.

6. La aprobación sobrevenida de Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la ulterior declaración de un espacio natural como protegido determina la inclusión de los terrenos afectados en el ámbito de aplicación de este Plan.

Artículo 12. La red de espacios naturales del litoral

1. Forman parte de la red de espacios naturales del litoral de la Comunidad Valenciana los espacios naturales protegidos señalados en el artículo anterior, así como los corredores naturales de conexión física y biológica entre ellos y con sus homólogos del interior, tales como, vías pecuarias, caminos agrícolas, corredores fluviales o senderos excursionistas tradicionales.
2. Los planes urbanísticos y territoriales siguiendo las directrices establecidas por este Plan de Acción Territorial, identificarán estos elementos de conexión y adoptarán medidas tendentes para garantizar su funcionalidad.
3. Los desarrollos que incluyan o limiten con un corredor natural deberá integrarlo en la ordenación. En los supuestos en los que se proponga la modificación del trazado de un corredor, por estar contemplada esta posibilidad en su legislación reguladora, deberán asegurarse que el mismo puede seguir cumpliendo la función de conexión que desempeñaba antes de su desvío.
4. La ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables colindantes con los cauces deberá disponer terrenos destinados a espacios libres y zonas verdes junto al mismo y a lo largo de toda su extensión.
5. La Conselleria competente en materia de territorio y medio ambiente definirá a escala adecuada la red de espacios naturales del litoral de la Comunidad Valenciana. Esta red, posteriormente, se englobará en otra cuyo ámbito será toda de la Comunidad Valenciana.

Artículo 13. La Vía Litoral Valenciana

1. La Vía Litoral Valenciana es el eje estructural de la red de espacios naturales del litoral de la que forma parte. Posibilitará el recorrido íntegro del litoral, junto al mar o por sus inmediaciones, conectando los espacios naturales existentes, articulando los principales núcleos costeros.
2. Se elaborará un Plan Especial de la Vía Litoral con el siguiente objetivo:
 - a) Establecer y configurar un corredor que atraviese la Comunidad Valenciana de Norte a Sur, integrándose en redes supranacionales.
 - b) Delimitación de la Vía de manera clara, accesible y segura que mejore el uso, disfrute y conocimiento del litoral.

- c) Establecer una Red de Sendas que facilite la accesibilidad y disfrute del litoral a las personas invidentes y con movilidad reducida, en particular a las playas accesibles para ellos.
 - d) Fortalecer el conocimiento del litoral como elemento territorial y cultural de la región, favoreciendo la implicación social en su protección.
3. El Plan Especial establecerá el marco para la adquisición, conservación y mantenimiento de los terrenos por los que discurra la Vía.
4. Los Planes Generales integrarán la Vía Litoral Valenciana en su ordenación. Para ello, definirán su trazado concreto y propondrán diferentes soluciones de diseño en función de las características del tramo por el que discurra. En este sentido, cuando discurra por suelo urbano o urbanizable se hará coincidir con los paseos marítimos actuales o futuros y, cuando lo haga por suelo no urbanizable, con otros elementos naturales como vías pecuarias, caminos, senderos o viarios existentes.

Artículo 14. El paisaje litoral. Propuestas para su protección

1. Los espacios de alto valor paisajístico identificados en este Plan de Acción Territorial que actualmente no gozan de otro tipo de protección ambiental, urbanística o territorial, serán objeto de conservación y, en su caso, de preservación. A estos efectos Los Planes Generales de los municipios afectados deberán clasificarlos como suelo no urbanizable protegido, sin perjuicio de poder concretar su delimitación mediante la realización de un estudio de paisaje realizado a mayor escala a partir de los criterios que se establezcan en el Plan de Acción Territorial del Paisaje y, en todo caso, en lo dispuesto en el Título II de la Ley de Ordenación y Protección del Paisaje.
2. Los Planes Generales de los municipios litorales incorporarán en su normativa urbanística un conjunto de preceptos que regulen la integración paisajística de la urbanización y edificaciones según los criterios del apartado anterior, al tiempo que incorporarán las normas de aplicación directa en el medio rural y, sobre todo, las normas con relación al paisaje urbano, delimitando con rigor los oportunos programas de imagen urbana.

Artículo 15. Protección sostenible de los suelos agrícolas tradicionales

1. Los Planes Generales de los municipios litorales que cuenten con suelos agrícolas de mayor calidad tanto por sus valores productivos, paisajísticos, culturales, como por su

condición de espacio libre en ámbitos fuertemente urbanizados, propondrán acciones tendentes a su mantenimiento, implementando fórmulas de gestión territorial encaminadas a lograr su protección desde el propio desarrollo urbanístico. También plantearán alternativas a los sistemas de explotación tradicionales para garantizar que los ámbitos objeto de protección permanezcan en producción.

2. Se consideran suelos agrícolas tradicionales a efectos de esta normativa los terrenos que se destinan a los cultivos propios de las planas litorales como son la huerta, los arrozales y aquéllos otros que tienen denominación de origen. La delimitación concreta de estos suelos se efectuará en el planeamiento general, previo informe de la Conselleria competente en materia de agricultura. Hasta que se haya procedido a realizar la citada delimitación no será posible iniciar la tramitación de nuevas reclasificaciones de suelo agrícola al margen de la revisión de los Planes Generales de los municipios afectados.

3. Además, los nuevos desarrollos que se propongan en estos municipios se localizarán en el entorno de los suelos urbanos y urbanizables previstos, evitando reclasificaciones de suelo desconectadas y dispersas por el territorio.

En estos municipios, los futuros desarrollos tenderán a modelos intensivos de concentración de la edificación para ocupar menos suelo, procurando respetar en la medida de lo posible las tipologías tradicionales, sobre todo en cuanto a alturas y tipo de edificación.

Artículo 16. Utilizaciones alternativas para los puertos pesqueros

1. La pesca, como actividad singular y específica del litoral, debe ser objeto de especial atención. En este sentido, las administraciones con competencias sobre los puertos pesqueros propondrán acciones para su dinamización, potenciando la utilización turística de los puertos pesqueros como base de cruceros pesqueros-recreativos, y la pesca recreativa.

2. Igualmente, las administraciones competentes desarrollarán actuaciones para obtener un mejor conocimiento de los recursos pesqueros y valorarán la viabilidad de las granjas marinas y otras formas de acuicultura.

Artículo 17. De los recursos hídricos

1. Los Planes Generales garantizarán el suministro urbano y la disponibilidad de agua a

todos los sectores productivos y promoverán el desarrollo sostenible mediante la depuración impidiendo la contaminación de las aguas y mejorarán la calidad de aguas de baño en el litoral, estableciendo para ello limitaciones a la clasificación del suelo cuando se carezca de suministro de los recursos hídricos necesarios con garantía de potabilidad. La implantación de nuevos usos que impliquen un incremento consumo de agua deberá acreditar esta disponibilidad sin que se produzca afectación o menoscabo a otros usos existentes legalmente implantados, requiriendo para ello la previa obtención del informe favorable del organismo de cuenca correspondiente tal como dispone el artículo 19.2 de la Ley de Ordenación y Protección del Paisaje.

2. Las diferentes administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, desarrollarán actuaciones para el fomento del ahorro de recursos hídricos y de mejora de las redes de abastecimiento procurando la gestión integral del agua a través de la redistribución de recursos, el ahorro y la reutilización. También impulsarán el desarrollo de proyectos de depuración y de reutilización integral de las aguas residuales depuradas.

Igualmente controlarán los vertidos directos sin depurar o insuficientemente depurados al subsuelo, cauces públicos y al mar.

Sección Segunda. De los riesgos naturales

Artículo 18. Riesgo de inundación en el litoral. Limitaciones

1. En las zonas del litoral sujetas a riesgo de inundación se asumen las determinaciones contenidas en el Plan de Acción Territorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).

2. El planeamiento urbanístico de los municipios litorales contribuirá a minorar el impacto producido por las inundaciones. Para ello, orientará el desarrollo hacia las zonas de menor riesgo y limitará los usos en el entorno de las marjales costeras para que éstas puedan actuar como zonas de desbordamiento natural.

3. En las zonas inundables existentes junto a las desembocaduras de los ríos y barrancos producidas por insuficiencia del cauce, no se plantearán nuevos desarrollos salvo que se asuma, con cargo a los mismos, la ejecución de una actuación estructural, normalmente un encauzamiento, que elimine completamente el riesgo.

Artículo 19. Riesgo de erosión costera. Limitaciones

1. El planeamiento urbanístico velará porque cualquier desarrollo urbanístico que se proponga en el entorno de un tramo de costa regresivo, analice con detalle la importancia del problema y proponga soluciones adecuadas al mismo. Con carácter general, estos desarrollos deberán contribuir a la estabilización de la línea de costa. Igualmente, los desarrollos de carácter turístico y residencial deben contribuir a la regeneración de las playas cuando estén afectadas por procesos erosivos.
2. A los efectos previstos en el apartado anterior deberá justificarse, en todo caso, que la solución más idónea es el desarrollo frente a la retirada planeada, entendiendo por ésta la acción de distanciar la urbanización de la ribera del mar de modo suficiente para permitir las fluctuaciones normales de la línea de costa.
3. Sin perjuicio de su posterior concreción, los tramos del litoral en regresión son los identificados en el estudio realizado con motivo de este Plan de Acción Territorial.

CAPÍTULO III. LAS INFRAESTRUCTURAS EN EL LITORAL

Artículo 20. Infraestructuras viarias norte-sur

1. Las administraciones competentes en materia de carreteras impulsarán la ejecución de un eje viario interior de gran capacidad que constituya una alternativa al corredor litoral en los desplazamientos norte-sur, de largo recorrido. Sin perjuicio de posteriores modificaciones que se pudieran acometer, este eje resultará de la unión de determinadas carreteras que actualmente se encuentran proyectadas o ejecutadas, total o parcialmente. En principio, estará integrado por:

- A-7, desde Alicante hasta cruce con N-340 (Atzeneta de Albaida).
- CV-40, desde N-340 (Atzeneta de Albaida) hasta A-7 (Cerdá).
- A-7, desde cruce CV-40 (Cerdá) hasta cruce CV-50 (l' Alcúdia).
- CV-50, desde l' Alcúdia hasta Lliria.
- CV-25, desde Lliria hasta cruce con A-23 (Segorbe).
- A-23, desde Segorbe hasta cruce N-225 (Algar del Palancia).
- N-225, desde Algar del Palancia hasta cruce CV-10 (La Vall d' Uixó).
- CV-10, desde La Vall d' Uixó hasta cruce N-232 (La Jana).

2. Los Planes Generales, en coordinación con las indicaciones de las administraciones competentes en la materia, deberán efectuar las reservas de suelo que procedan para hacer posible la ejecución de este nuevo eje viario alternativo.

3. En complemento de la actuación descrita en los apartados anteriores, el planeamiento urbanístico deberá recoger las propuestas efectuadas desde la planificación viaria para mejorar la capacidad del corredor litoral, en especial la ejecución de las circunvalaciones o desdoblamiento de las carreteras N-332 y N-340 en aquellas poblaciones o tramos donde se consideran imprescindibles.

4. El trazado y diseño de las nuevas infraestructuras viarias tendrá en cuenta las características del territorio por el que discurran. En este sentido se prestará especial atención a su integración paisajística y se evitará que puedan incidir negativamente en las zonas de riesgo.

Artículo 21. Infraestructuras viarias litoral-interior

1. La mejora las comunicaciones viarias litoral-interior es imprescindible para paliar los desequilibrios territoriales existentes, propiciará el desplazamiento de actividad económica hacia los municipios del interior y la descongestión de la franja costera. Para ello se propone la mejora de las siguientes carreteras:

- Provincia de Castellón: N-332 de Vinaròs a límite provincia de Teruel; CV-135 de Benicarló a CV-10; CV-145 Torreblanca-Vilanova d' Alcolea; CV-146, Oropesa-Cabanes y A-23 de Segorbe a límite provincia de Teruel (eje del Palancia).
- Provincia de Valencia: CV-35, de Lliria al Rincón de Ademúz y CV-60, de Gandia a CV-40 (autovía central).
- Provincia de Alicante: CV-720, Jalón-Balones; CV-70, Benidorm-Alcoy; CV-859, Guardamar del Segura-Catral; CV-91, Guardamar del Segura-Orihuela (eje del Segura) y CV-95, Torrevieja-Orihuela.

2. El planeamiento urbanístico recogerá estas propuestas y efectuarán las reservas de suelo cuando proceda y procurar la integración paisajística de las nuevas infraestructuras, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 22. El ferrocarril del litoral

1. Las administraciones públicas, estatal y autonómica, competentes en materia de ferrocarriles impulsarán la utilización de este medio de transporte para el desplazamiento de viajeros, como alternativa al uso del vehículo privado; sobre todo en ámbitos donde las carreteras tienen una elevadas intensidades medias diarias de tráfico. Para ello deberán mejorarse y ampliarse las redes ferroviarias existentes, especialmente los servicios de cercanías. La mejora de estos servicios deberá complementarse con las actuaciones previstas relativas a la alta velocidad ferroviaria.

2. A estos efectos se extenderá la línea de FGV Alicante-Dénia hacia el sur hasta Torrevieja. En el ámbito de la red de cercanías operada por RENFE, se procederá a la duplicación de vía en el tramo Cullera-Xeraco y a su extensión entre Gandia y Denia. Los municipios afectados por los nuevos trazados deberán reservar el suelo necesario en su planeamiento para hacer factible esta infraestructura.

3. Cuando se proyecte la construcción de una nueva línea ferroviaria o la mejora de una existente que discurra por el entorno de las zonas urbanizadas, se procurará evitar o

paliar en lo posible la creación de nuevos efecto barrera, así como la integración ambiental y paisajística de las actuaciones. Esta última condición también será exigible cuando la línea discurra por el suelo no urbanizable.

Artículo 23. Gestión integrada de los puertos comerciales

1. La Generalitat, en coordinación con la administración estatal y con las autoridades portuarias, impulsará, en el ejercicio de sus competencias en materia ordenación del territorio, una gestión integrada de los puertos valencianos que propicie su complementariedad funcional, orientando los nuevos usos a implantar en los entornos portuarios, fomentando la consolidación de la Comunidad Valenciana como plataforma logística del Mediterráneo.

2. Los planes territoriales y urbanísticos de los municipios de la Comunidad Valenciana que cuenten con puertos comerciales deberán recoger las previsiones más importantes derivadas de la planificación sectorial portuaria, establecida en sus Planes Directores. En este sentido se reflejarán las posibles ampliaciones de las instalaciones, sus accesos viarios y ferroviarios, los principales usos y las relaciones puerto-ciudad.

Artículo 24. La red de puertos deportivos

1. Los puertos deportivos como instalaciones sometidas a una progresiva demanda que, además, contribuyen notablemente a cualificar la oferta turística, serán objeto de una gestión global e integrada. A estos efectos se propone la creación de una red de puertos deportivos de la Comunidad Valenciana, dependiente de la Conselleria competente en materia de puertos y costas.

2. Los objetivos de la red son los establecidos para los puertos en el Plan de Infraestructuras Estratégicas de la Comunidad Valenciana. Para dar respuesta la demanda creciente de amarres se deben reformar, reorganizar, ampliar y mejorar los espacios portuarios actuales evitando construir, salvo excepciones debidamente justificadas, nuevas instalaciones portuarias. En su caso, su proyecto se someterá a estudio de impacto ambiental. La construcción de espigones y rompeolas quedará supeditada a dicho estudio, procurando en cualquier caso que los cambios producidos en la dinámica litoral no afecten a las praderas de Posidonia.

También se procurará implantar nuevos usos terciarios que contribuyan a la mayor utilización turística de las instalaciones.

Artículo 25. Marinas deportivas

1. Las marinas deportivas, como instalaciones portuarias realizadas tierra adentro sin necesidad de ganar terrenos al mar, constituyen una opción alternativa a los nuevos puertos por su menor afección medioambiental. Se consideran lugares potencialmente adecuados para su emplazamiento las desembocaduras de los ríos, así como los tramos de costa más erosionados en los que el mar tiene tendencia a entrar.

2. Los Planes Generales de los municipios en los que se plantee la ejecución de una marina deportiva deberán justificar su emplazamiento y regular los usos a implantar en su entorno. Si la marina deportiva está asociada a un nuevo desarrollo urbanístico deberá ejecutarse con cargo al mismo. En todo caso su autorización requiere el informe favorable de los organismos competentes en materia de puertos, costas y medio ambiente.

Artículo 26. Aeropuertos

Al igual que lo señalado para los puertos, el planeamiento de los municipios de la Comunidad Valenciana que cuenten con instalaciones aeroportuarias deberán recoger las previsiones más importantes establecidas en sus Planes Directores. En este sentido se reflejarán las posibles ampliaciones, sus accesos viarios y ferroviarios y los principales usos.

Artículo 27. Potenciación del transporte público en el litoral

En los municipios litorales de la Comunidad Valenciana se potenciará el uso del transporte público como alternativa al vehículo privado. Para ello, el planeamiento territorial y urbanístico podrá reservar suelo para la implantación de Plataformas Reservadas de Transporte Público por las que puedan discurrir diferentes categorías de éste, autobús, tranvía y vehículo híbrido autobús- tranvía, las cuales se complementarán con la extensión de las redes cicloturistas y peatonales.

Artículo 28. Estrategia energética

1. En el marco de la política energética impulsada por la Generalitat para lograr una infraestructura más extensa, fiable, de mayor calidad y menor impacto ambiental, se

realizarán acciones tendentes a incrementar la capacidad de generación, transporte y distribución de la energía.

2. El planeamiento de los municipios litorales deberá establecer las reservas de suelo necesarias para la implantación de los nuevos centros de energía, sus elementos auxiliares y líneas de distribución. Igualmente, se fomentará el uso de energías renovables y la clasificación energética de las edificaciones.

3. Se procurará la integración paisajística de las infraestructuras de transporte de energía, en especial de los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión. Con carácter general, cuando éstos atraviesen zonas urbanizadas deberán discurrir por el subsuelo.

Artículo 29. Infraestructuras de abastecimiento de agua y de depuración

1. Las administraciones públicas impulsarán las políticas de ahorro y eficiencia en el uso del agua. En este sentido es indispensable la modernización de regadíos, la mejora de las redes existentes para evitar pérdidas por fugas y la reutilización de las aguas residuales depuradas.

2. Los municipios integrantes del ámbito de este Plan de Acción Territorial que, a su vez, estén afectados por el Plan de Acción Territorial de Corredores de Infraestructuras de la Comunidad Valenciana, deberán recoger la reserva de suelo prevista para la transferencia de recursos hídricos de la cuenca del Ebro a las de Júcar y del Segura. Todo ello, sin perjuicio complementar el trasvase con la ejecución o ampliación de las desaladoras previstas en el Plan Hidrológico Nacional, en el litoral de la Comunidad Valenciana (Marina Alta, Marina Baja, L' Alacantí y Vega Baja, ampliación desaladoras de Jávea y de Alicante).

3. También se desarrollarán acciones para mejorar la calidad de las aguas, marinas y continentales y se evitará la contaminación por vertidos sin depurar al suelo, a cauces públicos o al mar. Para ello se generalizarán los proyectos de depuración en todos los municipios litorales.

CAPÍTULO IV. LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EL LITORAL

Sección Primera. Consideraciones generales

Artículo 30. Especialización productiva del litoral

1. El modelo territorial futuro del litoral de la Comunidad Valenciana debe sustentarse sobre una base productiva diversificada, con presencia creciente de los usos terciarios. Aunque la influencia de los otros sectores productivos (primario y secundario) en la economía de los municipios litorales es muy inferior, no deben abandonarse por su importante contribución a la sostenibilidad del modelo.
2. Sin perjuicio de mantener e incluso de incrementar la actividad en el sector de la construcción, se deben incentivar otras actividades adicionales al mero desarrollo inmobiliario, para paliar la excesiva dependencia de un modelo centrado en la promoción inmobiliaria de segundas residencias. Por ello, el planeamiento urbanístico promocionará otros usos terciarios, como los hoteleros, hosteleros, comerciales y los vinculados al ocio y al recreo.
3. El sector industrial, a pesar de su importancia relativa en la economía de los municipios litorales, por sus propias características resulta incompatible con el desarrollo residencial y turístico. Con carácter general el planeamiento contribuirá a desplazar actividad industrial hacia el interior.
4. Los Planes Generales procurarán la protección sostenible de los suelos agrícolas destinados a los cultivos tradicionales de las planas litorales en los términos establecidos en esta normativa.

Artículo 31. El desplazamiento de actividad económica hacia el interior

1. El desarrollo territorial y urbanístico debe contribuir a la profundización del litoral, es decir, al traslado de parte de la actividad económica hacia los municipios del interior. A su vez, éstos deben poner en valor sus argumentos turísticos como oferta diferenciada y complementaria a la propia del litoral.
2. Esta estrategia de profundización, que pretende paliar los desequilibrios territoriales existentes, se concreta mediante dos tipos de acciones:
 - Traslado de actividad industrial en los municipios litorales (de primeras a segundas

líneas) y de éstos hacia otros municipios del interior (siguiendo determinados ejes de deslocalización).

- Promoción en los municipios del interior de algunas urbanizaciones de calidad que contribuyan a fijar población en los mismos y crear determinados centros de desarrollo turístico.

Artículo 32. Polos industriales y ejes de deslocalización de la actividad industrial

1. Los Planes Generales no clasificarán nuevos suelos urbanizables de uso industrial en primera línea de costa a menos de 1000 metros del límite interior de la ribera del mar, excepto en aquellos municipios con puertos comerciales en los que será posible consolidar los actuales polos industriales y logísticos.

2. La recuperación de espacios urbanizados en primera línea para la implantación de usos más adecuados al modelo territorial pretendido para el litoral, es una estrategia a incorporar en las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio en las futuras revisiones de los Planes Generales.

Cuando se acometa la citada revisión en aquellos municipios en los que exista suelo industrial consolidado en primera línea de costa, no relacionado directamente con la actividad portuaria, se procurarán emplazamientos alternativos a las industrias allí ubicadas, promoviendo el cambio gradual de actividad en los citados polígonos, tendiendo hacia usos terciarios, de primera residencia u otros mixtos.

3. A estos efectos se consideran ejes idóneos para la deslocalización de la actividad industrial los siguientes:

- Provincia de Castellón: la CV-10 (autovía de La Plana) y su prolongación hacia el norte hasta el entronque con la N-235, y los ejes azulejeros tradicionales
- Provincia de Valencia: ejes radiales al oeste de la autopista AP-7 desde Valencia a Llíria (CV-35), Madrid (A-3) y Albacete (A-7), y algunos tramos de la CV-60.
- Provincia de Alicante: ejes al oeste de la autopista AP-7 desde Alicante hacia Xixona (N-340), Ibi (autovía central, A-7) y Novelda (A-31), eje Crevillente-Novelda (N-235) y otros con origen Elche en dirección a Aspe (CV-84) y Orihuela (A-7).

Artículo 33. Los centros turísticos del interior

1. El desplazamiento de la urbanización hacia los municipios del interior es necesaria para descongestionar el litoral. El Plan de Acción Territorial del Sistema Rural Valenciano previsto en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, establecerá aquellos municipios del interior que deban ser potenciados como centros turísticos alternativos, en tanto que capaces de desarrollar una oferta global, diversificada y complementaria a la tradicional del litoral.

2. Los desarrollos en estos centros turísticos se producirán preferentemente como ampliación de los núcleos existentes y tendrán una elevada calidad paisajística y urbanística. El planeamiento de estos municipios establecerá las reservas de suelo para la implantación de los equipamientos y servicios necesarios para atender las demandas tanto de la población residente como de los visitantes potenciales.

3. Hasta que se elabore el Plan de Acción Territorial señalado en el apartado primero de este artículo o cualquier otro instrumento equivalente, se considerarán como ejes y áreas adecuadas para localizar estos centros los siguientes:

- Provincia de Castellón: CV-135 y CV-136, Cervera del Maestre-San Jorge; CV-10, tramo Pobla Tornesa-La Jana; CV-15, Pobla Tornesa-Villafranca ; y CV-20, Onda-Puebla de Arenoso.
- Provincia de Valencia: CV-25, Lliria-Altura; CV-50, Tavernes de la Valldigna-Lliria; CV-60, Beniflá-Puerto de la Ollería.
- Provincia de Alicante: municipios del interior de La Marina Alta; CV-70, Benidorm-Alcoy; interior de L' Alacantí (Tibi, Jijona).

Sección Primera. La actividad turística en el litoral

Artículo 34. Diversificación de la oferta turística

En coordinación y de acuerdo con las previsiones de la planificación turística, los planes territoriales y urbanísticos deberán procurar diversificar la oferta turística del litoral, centrada fundamentalmente en el turismo de sol y playa. Para ello promocionarán otras formas alternativas y complementarias de turismo, como el ambiental, el cultural, el de salud y el vinculado al ocio recreativo.

Artículo 35. Turismo ambiental, cultural y de ocio

1. Se entiende por turismo ambiental el relacionado con la puesta en valor de los espacios naturales, tanto del litoral como del interior de la Comunidad Valenciana. Para su desarrollo el planeamiento identificará estos espacios, facilitando el acceso a los mismos y previendo en su entorno las instalaciones necesarias para satisfacer las necesidades de los visitantes.
2. El turismo cultural está vinculado a la puesta en valor del patrimonio arquitectónico y cultural, tanto de los municipios litorales como los del interior. También alcanza al conocimiento de sus costumbres y tradiciones, como las fiestas, gastronomía y productos de interés. Los Planes Generales deberán incluir en su Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos todos los monumentos, edificios y lugares que sirvan de base a esta propuesta.
3. En el litoral de la Comunidad Valenciana se promocionará el turismo vinculado al ocio y al recreo, en especial el asociado los parques temáticos, a la práctica del golf y de los deportes náuticos. También se potenciará el uso turístico de los puertos como base de cruceros pesqueros-recreativos.

Artículo 36. Desestacionalización de la ocupación

El planeamiento urbanístico debe contribuir a la desestacionalización en la ocupación del litoral, incluyendo medidas tendentes a favorecer una utilización más permanente del mismo. En este sentido, deberán prever las dotaciones públicas necesarias (escolares, sanitarias, asistenciales) que favorezcan la transformación de segundas en primeras residencias, potenciando los usos terciarios frente a los residenciales y desarrollando nuevos modelos de ocupación alternativos a los tradicionales, como los complejos residenciales-asistenciales y deportivos.

Artículo 37. Terciario mínimo obligatorio

1. Con el objeto de contribuir a paliar la estacionalidad en la ocupación del litoral el planeamiento urbanístico debe potenciar los usos terciarios, en especial los hoteleros, hosteleros, comerciales, así como los vinculados al ocio y al recreo.

Para ello, cualquier nuevo sector residencial ubicado en municipios del ámbito estricto, y dentro de la franja de 1.000 metros definida en el artículo 2.2, debe destinar parte de su

edificabilidad a estos usos. La proporción de los usos terciarios se establecerá en el Plan General, sin que en ningún caso pueda ser inferior al 20 por ciento de la edificabilidad total del sector.

2. Con el objeto de alcanzar la proporción de usos terciarios antes indicada, en los suelos urbanizables existentes incluidos en el ámbito contemplado en el apartado anterior, se admite un incremento de su techo edificable mediante la sustitución de parte de la edificabilidad residencial por terciaria. En este sentido, cada metro cuadrado de techo residencial que se reduzca se podrá sustituir por dos de techo terciario, sin que se altere el uso residencial predominante del sector, ni rebasará el límite máximo establecido para el suelo urbanizable en la Ley de Suelo No Urbanizable.

Artículo 38. Los complejos residenciales-asistenciales

1. Los complejos residenciales-asistenciales, en los que se ofrece alojamiento estable junto con atención social, y, en su caso atención sanitaria en función del nivel de dependencia de sus usuarios, se proponen como alternativa al uso inmobiliario del litoral. Pretenden reducir la estacionalidad en la ocupación, generar una actividad económica permanente e incrementar los niveles de calidad del mismo.

2. La implantación de estos complejos, por su singularidad, debe iniciarse en aquellas zonas del litoral que ya son destino habitual de residentes extranjeros (comarcas de la Marina Alta, Marina Baja, Vega Baja), sin perjuicio de su extensión hacia otras zonas. El planeamiento de estos municipios deberá regularlos, teniendo los mismos la consideración de desarrollos terciarios a efectos del cálculo de los estándares dotacionales de la red secundaria.

Artículo 39. La red de campos de golf

1. La práctica del golf como actividad deportiva que genera empleo, renta y dota de calidad a la oferta turística debe ser objeto de promoción, tanto en el litoral como en el interior de la Comunidad Valenciana.

2. Se propone la creación de una red de campos de golf sobre la base de las instalaciones existentes, que ofrezca una oferta global y diversificada. Las administraciones competentes en materia de territorio y turismo desarrollarán las actuaciones pertinentes para ello, dentro de la esfera de sus competencias.

3. Para la autorización de futuras instalaciones deberá acreditarse el cumplimiento de las

siguientes condiciones:

a) Que se dispone de recursos hídricos suficientes para el riego del campo, priorizándose las procedentes de la depuración de aguas residuales. En ningún caso se detraerán caudales de uso agrícola que no hayan sido liberados por dicho uso, de acuerdo con los procedimientos y garantías establecidos en la legislación vigente.

b) Que la instalación no está vinculada a la ejecución de nuevos desarrollos residenciales, sin perjuicio de las excepciones que se establezcan legalmente. Por contra, es recomendable la inclusión de usos terciarios (hoteleros, hosteleros) que presten servicio a los usuarios de los campos.

c) Que se garantice la integración paisajística de las actuaciones, incorporando las masas forestales existentes y evitando las rupturas bruscas entre distintos ambientes en los lindes.

3. Además de los municipios litorales en los que ya existen campos de golf, se consideran potencialmente aptas las localizaciones situadas de la autopista AP-7/A-7 hacia el interior, en especial las colindantes con los siguientes ejes viarios:

- N-232 de Vinaròs a Morella.
- CV-10, entre Almenara y La Jana.
- CV-35, entre el By-Pass y Lliria.
- A-3, a partir del By-Pass hacia Madrid.
- CV-50, entre Chiva y Tavernes de la Valldigna.
- CV-60, entre Gandia y Xàtiva
- Area Finestrat-Villajoyosa, al oeste de la autopista AP-7.
- Autovía central, entre San Vicente del Raspeig e Ibi.
- N-330, a partir del cruce con la A-7.
- N-325, entre Crevillente y Novelda.

Artículo 40. Los nodos de concentración turística

1. Los nodos de concentración turística son aquellas poblaciones o zonas del litoral que por su cercanía a las capitales de provincia, por su disposición equidistante en el territorio y por contar con una mínima infraestructura hotelera y de servicios se consideran aptas para el desarrollo de un modelo turístico intensivo alternativo a la segunda residencia.
2. En principio, sin perjuicio de su posterior ampliación, se identifican como nodos de concentración turística las siguientes poblaciones y ámbitos: Peñíscola, litoral norte de Castellón (Grao de Castellón y Benicasim), litoral norte de Valencia (La Pobla de Farnals), Gandía, Benidorm, litoral norte de Alicante (playas de San Juan y Muchavista) y Torrevieja.
3. En estos municipios y ámbitos el planeamiento urbanístico debe procurar la consolidación de estos nodos mediante la previsión suficiente de usos terciarios y la mejora de la accesibilidad desde los grandes corredores viarios y centros de transporte.

Artículo 41. Reconversión de segundas en primeras residencias

Con carácter general, en el litoral se debe procurar la reconversión de segundas en primeras residencias. Para ello, las revisiones de los Planes Generales de los municipios litorales, con el objeto de favorecer la fijación permanente de la población en la franja costera, reservarán suelo para la implantación de equipamientos educativos, sanitarios, servicios públicos, centros comerciales y de ocio, y vivienda protegida.

CAPÍTULO V. DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

Sección Primera. Coordinación del planeamiento municipal

Artículo 42. Pautas para la ocupación del suelo en el litoral

1. Con carácter general en los municipios del litoral de la Comunidad Valenciana se tenderá a modelos territoriales intensivos de concentración de la edificación frente a otros extensivos de baja altura y alta ocupación del territorio.
2. En los nuevos sectores de suelo urbanizable residencial o terciario que se clasifiquen en municipios del ámbito estricto y dentro de la zona de influencia de los 500 metros definida por la Ley de Costas, la superficie ocupada en planta por la edificación no superará la quinta parte de la superficie de la parcela.

Artículo 43. Integración, coordinación y articulación de los núcleos costeros

1. El planeamiento urbanístico de los municipios litorales procurará la integración, coordinación y articulación de los núcleos costeros. Para ello, deberá analizar los desarrollos existentes en los municipios colindantes, al menos en una franja de 200 metros medidos desde el límite entre ambos los términos municipales y proponer soluciones de diseño que favorezcan la pretendida homogeneidad de las actuaciones. Cualquier decisión de planeamiento que se aparte de este criterio deberá justificarse en base a la inconveniencia del desarrollo existente en el municipio vecino.
2. La integración coordinación y articulación se entiende referida tanto al diseño en planta de la ordenación, como a las tipologías edificatorias y a las soluciones constructivas empleadas en la urbanización. En todo caso se prestará especial atención a la continuidad de los paseos marítimos y a la homogeneidad de los frentes de fachada.

Artículo 44. Recuperación del dominio público marítimo-terrestre

La administración competente en materia de costas desarrollará las acciones necesarias para la recuperación del dominio público marítimo-terrestre cuando éste haya sido ocupado por edificaciones y/o construcciones no autorizadas. A estos efectos procederá

a efectuar el deslinde o la modificación del deslinde actual en aquellos tramos de costa donde existan dudas sobre la posible invasión del dominio público. Posteriormente, realizará las actuaciones procedentes para garantizar el uso público de la ribera del mar.

Artículo 45. Mejora de la calidad ambiental y paisajística

1. Cualquier nuevo desarrollo urbanístico que se proponga en la franja costera deberá contribuir a mejorar la calidad ambiental y paisajística del litoral. Para ello, el planeamiento urbanístico, además de realizar los estudios de paisaje exigidos por la legislación vigente en materia de ordenación del territorio, observará los estándares mínimos de calidad contemplados en la legislación urbanística.
2. En las áreas de manifiesto valor cultural y, en especial, en los conjuntos de interés cultural y sus entornos, así como en los denominados bienes de relevancia local y sus entornos, se asegurará que las construcciones de nueva planta y la reforma, rehabilitación y ampliación de las existentes armonicen con el entorno cultural, en particular, en cuanto a altura, volumen, color y composición.

Artículo 46. Desarrollos estratégicos de ámbito regional

1. El litoral no protegido de la Comunidad Valenciana constituye un espacio fuertemente urbanizado, por lo que las posibilidades para el desarrollo de operaciones estratégicas son cada vez más limitadas. No obstante, se consideran ámbitos susceptibles para acoger operaciones de este tipo la costa norte del área metropolitana de Valencia y el espacio litoral comprendido entre los términos de Cabanes y Orpesa.
2. La operación estratégica denominada "Ruta Azul" pretende establecer la ordenación de la franja litoral norte del área metropolitana de Valencia, en el espacio comprendido entre los puertos de Valencia y de Sagunto. Los principios que deben regir la ordenación de la citada franja son:
 - La gestión integrada de los puertos de Valencia y de Sagunto propiciando el traslado de la actividad más comercial del primero al segundo.
 - La creación de un pasillo de infraestructuras resultado de desplazar la V-21 hacia el interior, por el que discurran agrupadas, además de dicha vía, el ferrocarril de alta velocidad y el de largo recorrido.
 - La recuperación y estabilización de la costa norte del área metropolitana.

- La protección del espacio de huerta comprendido entre el pasillo de infraestructuras y la antigua carretera de Barcelona (actual CV-300).
3. La operación estratégica denominada “Mundo Ilusión” pretende crear el mayor centro turístico del norte de la Comunidad Valenciana, alrededor del parque temático impulsado por la Generalitat.
4. Las operaciones estratégicas de interés regional deben ser objeto de una planificación global e integrada. Con independencia del instrumento que la defina (Plan de Acción Territorial, Plan Especial o Plan General), la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio arbitrará mecanismos para garantizar la coordinación supramunicipal.

Artículo 47. Zonas sujetas a ordenación diferenciada

1. A efectos de este Plan de Acción Territorial se consideran como zona sujeta a ordenación diferenciada cualquier nuevo desarrollo urbanístico que se proponga en la zona de influencia de 500 metros contemplada en la Ley de Costas, especialmente los situados en primera y segunda línea.
2. Las condiciones a observar en estas zonas son las establecidas en las dos siguientes secciones de esta normativa. Con carácter general, el desarrollo contribuirá a la protección y puesta en valor de los espacios naturales, y a la disminución de los riesgos naturales, evitando producir sobrecargas en las redes generales de infraestructuras y de servicios existentes en el territorio.

Sección Segunda. Condiciones generales de ordenación del litoral

Artículo 48. Objetivos perseguidos en la ordenación urbanística del litoral

Los Planes Generales, además de observar los objetivos generales y específicos establecidos en los artículos 8 y 9 de esta normativa desde el punto de vista supramunicipal, deberán contribuir al desarrollo sostenible del litoral de la Comunidad Valenciana, mediante su adecuada planificación y gestión urbanística.

A estos efectos se plantean los objetivos:

- a) El estudio y ordenación del litoral debe ser prioritario en el desarrollo urbanístico del municipio.
- b) El planeamiento, más allá de cumplir unos mínimos, debe mejorar el estado actual de la costa. Sólo se pueden admitir propuestas territoriales que aporten valor añadido y contribuyan a la recualificación del modelo territorial del litoral.
- c) El planeamiento general de los municipios del ámbito estricto, ordenará pormenorizadamente, incorporando expresamente las determinaciones de este Plan, todo el suelo urbano y urbanizable situado en la franja de 500 metros correspondientes a la zona de influencia prevista en la legislación de costas.
- d) Las propuestas territoriales deben guardar relación con el tipo de costa de que se trate. En todo caso, contribuirán a paliar la estacionalidad en su ocupación.

Artículo 49. La red primaria o estructural de protección del borde costero

1. Los Planes Generales de los municipios litorales del ámbito estricto establecerán una red primaria o estructural de protección del borde costero, que se integrará dentro de las reservas de terreno con destino dotacional público. Por su cometido específico y posición estratégica estos terrenos forman parte de la estructura del desarrollo urbanístico del territorio ordenado.

2. La finalidad de esta reserva de suelo dotacional es:

- a) Garantizar el uso público del borde costero.
- b) Asegurar la continuidad longitudinal y transversal de los sistemas y corredores naturales existentes, como cordones dunares, cursos fluviales, vías pecuarias o senderos tradicionales.
- c) Favorecer la homogeneidad de los desarrollos que junto a él se produzcan, asegurando la continuidad de los paseos marítimos, de los frentes de fachada y de las tipologías edificatorias utilizadas.

3. Para su definición es necesario la realización de perfiles longitudinales y transversales del tramo de costa en cuestión. Con carácter general ocupará la franja de 100 metros correspondiente a la servidumbre de protección establecida por la legislación en materia de costas. Cuando concurren circunstancias que así lo aconsejen esta distancia podrá reducirse alcanzando, como mínimo, una franja 20 metros, correspondiente a la servidumbre de tránsito ampliada prevista en la citada legislación. En cualquier caso, su

anchura la fijará el planeamiento urbanístico dependiendo del tipo de costa de que se trate.

4. Los usos concretos de la red primaria o estructural de protección del borde costero deben proponerse en el planeamiento general. En principio, puede destinarse a alguno de los siguientes usos: espacios libres (parque público o jardines), viario (paseo marítimo, aparcamiento) o equipamientos (deportivos, servicios públicos).

Artículo 50. La clasificación del suelo en la zona de influencia

1. La clasificación del suelo en la zona de influencia será expresamente motivada. Los Planes Generales clasificarán el suelo comprendido en esta zona como urbano, urbanizable o no urbanizable. Todo el suelo no urbanizable integrante comprendido en ella que cuente con valores naturales o paisajísticos, tendrá la consideración de suelo protegido.

2. El planeamiento de los municipios litorales deberá justificar la clasificación como suelo urbanizable de aquéllos terrenos que con anterioridad tuviesen la consideración de no urbanizable. En este sentido, indicará las razones por las cuales estos terrenos no deben protegerse.

3. La red primaria de protección del borde costero es independiente de la clasificación del suelo, sin perjuicio de que su posible inclusión o adscripción a los distintos sectores del suelo urbanizable, a efectos de su obtención y ejecución.

Artículo 51. Criterios de sectorización en el borde costero

En los municipios del ámbito estricto, la sectorización del suelo urbanizable comprendido en todo o en parte en la zona de influencia, además de cumplir lo establecido en la legislación urbanística vigente, deberá cumplir los siguientes criterios adicionales:

- a) Posibilitará la continuidad de los desarrollos existentes y la articulación entre espacios urbanizados y no urbanizados.
- b) Justificará la delimitación, en su caso, en relación con la red primaria de protección del borde costero.
- c) Propiciará la asunción y reparto de cargas y medidas compensatorias, procurando delimitaciones pasantes con la suficiente profundidad, frente a disposiciones paralelas al mar.

- d) Asumirá condiciones suplementarias que permitan paliar los déficits de aquellos suelos que son tributarios del desarrollo futuro.

Artículo 52. Deslindes y servidumbres

Los Planes Generales de los municipios litorales recogerán en su documentación gráfica los deslindes del dominio público marítimo terrestre efectuados por la administración competente, expresando su carácter provisional o definitivo. Igualmente señalarán las zonas correspondientes a las servidumbres legales establecidas en la legislación vigente en materia de costas.

Sección Tercera. Condiciones particulares de ordenación del litoral por clases de suelo

Artículo 53. El suelo no urbanizable de la zona de influencia. Clases y condiciones

1. El suelo no urbanizable de la zona de influencia está integrado por terrenos que cuentan con valores naturales o paisajísticos que los hacen merecedores de una especial protección, así como por aquéllos otros en los que esté acreditada la presencia de riesgos de inundación y de erosión costera.
2. Los Planes Generales calificarán el suelo no urbanizable de la zona de influencia en dos categorías, protegido y común, tal como se entienden en la Ley del Suelo No Urbanizable. Cuando discurra por esta clase de suelo, la red primaria de protección del borde costero se ampliará hasta abarcar a todo el espacio natural o zona de riesgo.
3. El suelo no urbanizable común sujeto a riesgo de inundación y de erosión costera también debe quedar al margen del proceso urbanizador en los términos previstos en el artículo 5 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, excepto en aquéllos casos en los que el propio desarrollo urbanístico asuma la ejecución de las actuaciones estructurales necesarias para su completa eliminación o cuando se pueda integrar el riesgo en la ordenación. En este último supuesto los terrenos inundables deberán destinarse a espacios libres o zonas verdes, no pudiendo ser objeto de urbanización y edificación. Se mantendrán en su estado natural sin perjuicio del

desarrollo las actuaciones necesarias para su recuperación y regeneración medioambiental.

Artículo 54. Reclasificaciones de suelo en la zona de influencia. Condiciones

1. Sólo se admitirán reclasificaciones de suelo no urbanizable común en municipios del ámbito estricto, en la zona de influencia en el marco de la revisión de los Planes Generales municipales no siendo admisible realizarlas mediante Planes Parciales de mejora.

2. Cualquier reclasificación de suelo no urbanizable común a suelo urbanizable que se produzca en esta franja deberá cumplir con las condiciones exigibles con carácter general para cualquier desarrollo urbanístico, es decir, garantizar las adecuadas condiciones de conexión con las redes generales, no producir sobrecargas o mermas en los servicios, garantizar el suministro de agua potable, de energía eléctrica y la evacuación de vertidos. Además, también deberán:

- Establecer medidas compensatorias para estabilizar la línea de costa y la posterior regeneración de la playa, si la actuación se pretende desarrollar en un tramo regresivo.
- Integrar en la actuación las masas arboladas que pudieran existir. En el caso de las sierras litorales, la masa forestal en contacto con la ribera del mar debe incorporarse a la red primaria de protección del borde costero.

3. En primera línea de costa no se admitirán nuevas reclasificaciones de suelo urbanizable de uso industrial, excepto en aquellos municipios con puertos comerciales en los que será posible consolidar los actuales polos industriales y logísticos. El planeamiento general procurará desplazar estos usos hacia el interior y recuperar estos espacios mediante la progresiva implantación de usos terciarios y residenciales.

Artículo 55. El suelo urbanizable sin programa aprobado. Criterios de ordenación

1. La ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables deberá garantizar, como mínimo, el uso público de los primeros 100 metros correspondientes a la servidumbre de

protección prevista en la legislación vigente en materia de costas que, con carácter general, coincidirá con la red primaria de protección del borde costero. A estos efectos el planeamiento localizará en esta franja espacios libres y zonas verdes, zonas deportivas, aparcamientos y otros equipamientos básicos.

2. La ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables existentes en la zona de influencia que no cuenten con programa aprobado deberá sujetarse a las siguientes reglas:

- a) Los estándares dotacionales de la red secundaria no pueden ser objeto de minoración.
- b) Cualquier nuevo sector residencial debe destinar parte de su edificabilidad a usos terciarios en los términos establecidos en el artículo 37 de esta normativa.
- c) La reserva de suelo dotacional destinada a aparcamiento deberá tener en cuenta las necesidades tanto de la población estacional como de la permanente. Además, debe procurarse el diseño de espacios multiuso (aparcamiento y espacio libre, aparcamiento y zona deportiva) con el objeto de favorecer su utilización fuera de la época estival.
- d) Los Planes que establezcan la ordenación pormenorizada deberán contener gráficos prospectivos que orienten del resultado de la ordenación, así como secciones transversales y alzados de las fachadas marítimas.
- e) Los citados Planes tendrán en cuenta la integración paisajística de la ordenación, respetando los hitos, fondos de perspectiva y otros elementos definitorios del paisaje.
- f) Se evitará la acumulación de volúmenes y la formación de pantallas arquitectónicas, de forma análoga a lo previsto en la legislación de costas.

Artículo 56. El suelo urbanizable con programa aprobado y el suelo urbano. Condiciones

1. El suelo urbanizable con programa aprobado es un suelo cuyo desarrollo ya se ha iniciado, por lo que a efectos de esta normativa se asimila al suelo urbano.

2. El suelo urbano existente en la franja costera debe ser objeto de ordenación pormenorizada. En aquéllas áreas que por sus peculiaridades se sujetaran a Plan de Reforma Interior, el Plan General debe establecer, al menos, los elementos básicos de

su ordenación.

3. En suelo urbano la red primaria de protección del borde costero se corresponderá con espacios urbanizados, en principio, no edificados. En los tramos susceptibles de reurbanización se exigirán las mismas condiciones de calidad que a los nuevos desarrollos.

Artículo 57. Fachadas marítimas

Las fachadas marítimas se consideran un elemento más de la ordenación pormenorizada. Por ello, los Planes Generales (en suelo urbano) y, en su caso, los Planes Parciales (en suelo urbanizable sin programa), deben incluir la imagen final de las fachadas marítimas existentes y propuestas.

Artículo 58. Entornos portuarios

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en su normativa reguladora los entornos portuarios tendrán la consideración de suelo urbano, por lo que deben ser objeto de ordenación pormenorizada.

2. A estos efectos, los Planes Generales deberán estudiar la relación puerto-ciudad, los accesos, las posibles ampliaciones y los usos a implantar en los entornos portuarios.

Sección Cuarta. Gestión y ejecución de obras en el litoral

Artículo 59. Gestión del espacio litoral

1. Los Planes Generales de los municipios litorales establecerán los sistemas de gestión necesarios para la obtención de los terrenos correspondientes a la red primaria o estructural de protección del borde costero.

2. En principio, a efectos de su gestión, la red primaria o estructural de protección del borde costero puede considerarse bien como red primaria adscrita, o bien como red incluida en el sector o sectores correspondientes. En el primer caso (red primaria adscrita) se obtendría a través del aprovechamiento tipo del área de reparto. En el segundo caso (red primaria incluida) se cedería y se ejecutaría con cargo al sector, si bien podría generar techo edificable que, en todo caso, debería materializarse fuera de la

servidumbre de protección.

3. En casos excepcionales el planeamiento general puede plantear su obtención mediante expropiación.

Artículo 60. Ejecución de obras en el litoral

1. Cualquier obra de urbanización que se realice en la red primaria de protección del borde costero debe contar con autorización de la Conselleria competente en materia de costas.

2. Dicha Conselleria regulará las condiciones mínimas de calidad que deben cumplir las obras de urbanización de las actuaciones que se realicen en la red primaria de protección del borde costero.

Asímismo establecerá las condiciones de los materiales a emplear, su durabilidad, conservación y mantenimiento, posibles soluciones de diseño recomendadas y la necesidad de coordinar las actuaciones colindantes para asegurar la continuidad de las mismas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera. Régimen transitorio de los procedimientos.

Las disposiciones contenidas en esta normativa no serán aplicables a todos aquellos Planes Generales que hayan sido objeto de información pública con anterioridad a su entrada en vigor.