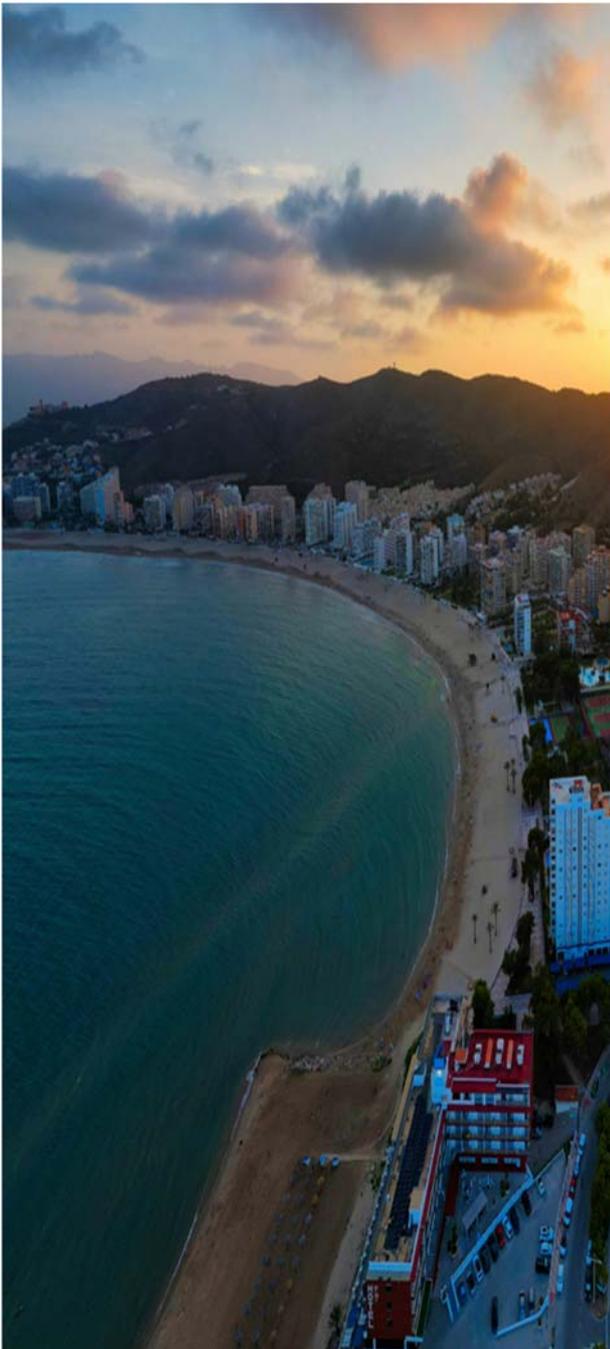

Anteproyecto de Ley de la Costa Valenciana: novedades para empresas

El **anteproyecto de ley de Protección y Ordenación de la Costa Valenciana (ALPOCV)** iniciará próximamente su tramitación parlamentaria.

Octubre de 2024



El ALPOCV, que fue sometido a información pública el pasado 31 de mayo de 2024, regulará el régimen de usos y actividades en el litoral de la comunidad valenciana. Recientemente, y antes de la aprobación del ALPOCV, se han introducido vía Decreto Ley 7/2024, de 9 de julio, del Consell, de simplificación administrativa de la Generalitat diversas medidas que afectan al litoral autonómico.

- › Se propone dividir el litoral de la Comunidad Valenciana en tres áreas con diferentes grados de protección y regímenes de usos y asentamientos permitidos.
- › Se introduce una regulación de los instrumentos de planeamiento que afecten al litoral.
- › Se pretende promover el incremento del patrimonio público autonómico del suelo litoral, mediante la adquisición, la cesión o la expropiación de terrenos.
- › Se plantea la creación de un catálogo de playas valencianas.
- › Se habilita la implantación de determinados usos compatibles en áreas del litoral, regulando las autorizaciones pertinentes en cada caso y las distancias mínimas para ello.
- › Se incluye un régimen sancionador propio.



Zonificación del litoral y régimen de usos permitidos en cada zona

En función de su estado de conservación, el ALPOCV divide el litoral en tres áreas con diferentes grados de protección y restricción de usos que serán definidos en un futuro plan de ordenación costera de la Comunidad Valenciana:

- **Área de Protección Ambiental (APA):** Comprende *“los espacios que conservan características naturales singulares e insustituibles y valores ambientales excepcionales, que deben ser especialmente protegidos y preservados del proceso urbanizador o cualquier otro que pueda alterar sus condiciones”*. Incluye: (i) los espacios de dominio público marítimo-terrestre (“DPMT”) natural que mantengan las características naturales de la ribera del mar; y (ii) los espacios naturales protegidos del litoral.

En esta área se prioriza la conservación y la no alteración del estado natural del espacio y, por ello, solo se permiten los usos expresamente autorizados en la normativa de costas y de patrimonio natural y de biodiversidad que resulten aplicables. Están prohibidos todos los usos previstos en la normativa de costas y las actuaciones de transformación urbanística y de nueva edificación, salvo que se trate de dotaciones públicas esenciales.

- **Área de Mejora Ambiental y Paisajística (AMA):** Abarca zonas que, sin reunir las características del APA, se mantienen *“mayoritariamente libres de procesos de urbanización o degradación, o sufrieron procesos de desnaturalización fácilmente reversibles, por lo que exigen acciones de protección, recuperación y mejora de sus condiciones”*. Incluye: (i) los bienes de DPMT no incluidos en el APA, salvo que estén degradados o desnaturalizados de forma irreversible; (ii) los espacios contiguos a los del APA que contribuyen a preservar los valores naturales del litoral y a prevenir o a evitar impactos ecológicos o paisajísticos sobre ellos, particularmente, los terrenos que tienen la condición de suelo no urbanizable de protección litoral; y (iii) los espacios delimitados en el futuro plan de ordenación costera dentro de una primera franja de 500 metros y que posea especiales características ambientales y paisajísticas.

En el AMA se admiten los usos compatibles que determinen los futuros instrumentos de ordenación del litoral así como (i) los permitidos en el AMA; y (ii) los usos agrícolas o ganaderos propios de la naturaleza de suelo no urbanizable para los que la normativa urbanística no exija la obtención de título habilitante.

- **Área de Reordenación (AR):** Incluye los espacios no incluidos en las categorías anteriores, a saber: (i) los suelos degradados o desnaturalizados, en suelo urbano, en los núcleos rurales tradicionales en suelo no urbanizable y en los núcleos de población sometidos a actuaciones de minimización de impacto; y (ii) los afectados por cualquier tipo de acción humana transformadora.

En esta área se persigue la dinamización económica y social del litoral y se permiten los usos autorizados en el APA y en el AMA y los que resulten objeto de regulación en los planes de ordenación costera y los que prevea la normativa urbanística. Están prohibidos todos los usos no autorizados en la normativa estatal de costas.



Adicionalmente se prevé que, si alguno de los terrenos incluidos en el DPMT ha perdido las características propias de este último, en determinados supuestos la Generalitat Valenciana o el Ayuntamiento correspondiente podrán instar a la Administración General del Estado que modifique la línea de deslinde y acuerde su desafectación.

- **El Plan de Acción Territorial Infraestructura Verde del Litoral de La Comunitat Valenciana (PATIVEL).** Se prevé que el PATIVEL pase a denominarse Plan de Ordenación del Litoral de la Comunitat Valenciana y deberá ser revisado, para su adaptación a la ley, en el plazo de tres meses a contar desde la entrada en vigor de la nueva Ley.
- **Establecimientos hoteleros.** El ALPOCV especifica que se permiten los establecimientos hoteleros en la franja litoral siempre que las edificaciones destinadas a dicho uso se sitúen fuera de los primeros 200 metros.

Desde el 11 de julio de 2024, a consecuencia de la modificación del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto-legislativo 1/2021, de 18 de junio, producida por el Decreto Ley 7/2024, de 9 de julio, del Consell, de simplificación administrativa de la Generalitat, en determinados supuestos dicha distancia de 200 metros se podrá ver reducida a 100 metros medidos en proyección horizontal desde el límite interior de la ribera del mar tierra adentro.

- Los Ayuntamientos costeros dispondrán de un plazo de tres años desde la entrada en vigor de la futura Ley para identificar los terrenos de su ámbito territorial situados como máximo a 200 metros desde la ribera del mar que, a la entrada en vigor de la Ley estatal de costas, no estuvieran clasificados como urbanos pero cumplieran con los requisitos de urbanización o de consolidación edificatoria necesarios para ello. Así se prevé a fin de que la Conselleria competente en materia de ordenación del litoral, previa audiencia de la Administración General del Estado, impulse la aprobación de la relación de los terrenos que en 1988 cumplieran dichos requisitos para ser considerados urbanos.

Régimen de intervención administrativa

- **Títulos habilitantes para usos compatibles.** El ALPOCV regula los títulos habilitantes para los usos declarados compatibles con la ordenación del litoral. Son: (i) las autorizaciones y las concesiones en el DPMT y en su zona de servidumbre; y (ii) la autorización autonómica o la declaración responsable para el uso de la zona de servidumbre de protección. Todo ello, sin perjuicio de la obtención de los permisos, licencias y demás autorizaciones exigidas por otras disposiciones legales.
- **Procedimiento integrado para la tramitación de los títulos habilitantes de uso del litoral.** El ALPOCV crea para determinados supuestos –(i) sujeción al procedimiento de declaraciones de interés comunitario; (ii) exigencia de licencia municipal de obras; (iii) sometimiento a licencia ambiental; o (iv) a autorización ambiental integrada- un procedimiento integrado para la tramitación de autorizaciones de uso del litoral ubicados fuera del DPMT, sustituyéndolo por un informe preceptivo y vinculante de la Generalitat Valenciana.



Este informe implica la coordinación de las Administraciones competentes y la simplificación de los trámites, con el objeto de agilizar y facilitar la obtención de autorizaciones para las actividades en el litoral, así como para garantizar la seguridad jurídica y la protección del medio ambiente. El informe deberá emitirse en el plazo máximo de dos meses.

- **Autorizaciones y concesiones en DPMT.** Se prevé que, respetando el régimen general establecido en la normativa de costas, las autorizaciones y las concesiones del DPMT habrán de ser otorgadas por la Generalitat Valenciana. Esta cuestión deberá ser objeto de negociación con la Administración General del Estado.
- **Autorización autonómica para usos en la zona de servidumbre.** En la zona de servidumbre podrán realizarse las obras, construcciones e instalaciones y usos que vengan autorizados en la normativa estatal de costas.
- **Régimen transitorio de los títulos habilitantes.** La regulación del ALPOCV será de aplicación a los procedimientos de obtención de títulos habilitantes de usos y actividades sobre el litoral que se inicien a partir de su entrada en vigor.

Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor continuarán su tramitación conforme a la normativa anterior, sin perjuicio del derecho de la persona interesada de proceder a su desistimiento con el fin de iniciar otro procedimiento de conformidad con lo dispuesto en la nueva Ley de Protección y Ordenación de la Costa Valenciana.

Instrumentos específicos de ordenación

El ALPOCV regula instrumentos específicos de ordenación del litoral, que conforman un sistema integrado:

- **Las Directrices de Ordenación del litoral,** que establecen los criterios generales para la ordenación del litoral.
- **El Plan de Ordenación Costera,** que zonificará el litoral en tres áreas (protección ambiental, mejora ambiental/paisajística y reordenación) y establecerá los objetivos y el régimen de usos para cada una. Las determinaciones de este Plan tienen la eficacia vinculante propia de los planes territoriales integrados que se establece en la normativa de ordenación del territorio de la Comunidad Valenciana.
- **Los planes especiales de las playas,** que podrán ser aprobados por la Generalitat Valenciana cuando estime que las previsiones del planeamiento municipal son insuficientes o cuando exista continuidad entre playas pertenecientes a diferentes términos municipales y se considere necesario homogeneizar la ordenación.
- **Los planes especiales de núcleos urbanos de especial valor etnológico,** que serán aprobados por la Generalitat de oficio o a instancia de los Ayuntamientos en los que radiquen. Podrán declarar núcleos urbanos con especiales valores etnológicos aquellos conjuntos de



edificaciones residenciales o comerciales o bien integrados en actividades económicas tradicionales que: (i) acumulen valores culturales, históricos o etnológicos que merezcan ser conservados, incluyendo los propios del patrimonio cultural inmaterial; y (ii) que estén integrados en el entorno costero de forma que su demolición o supresión supusiera una pérdida de los valores propios del patrimonio cultural, histórico o etnológico.

Medidas de protección y sostenibilidad

El ALPOCV establece tres medidas adicionales para garantizar la protección y la sostenibilidad del litoral:

- **Compatibilidad con objetivos de calidad de las aguas.** La Generalitat Valenciana velará por que se mantengan los objetivos de calidad y ambientales de las aguas del litoral y, para ello, la normativa de aguas de la Comunitat Valenciana podrá regular las medidas encaminadas a prevenir, minimizar, corregir o, en su caso, impedir los efectos perjudiciales que determinadas obras, instalaciones y actividades públicas o privadas puedan tener sobre la calidad de las aguas del litoral valenciano.
- **Estabilidad costera.** Se prevé que se realicen estudios de resiliencia del litoral que permitan considerar los riesgos asociados a los efectos del cambio climático, tanto en el diseño de los instrumentos de ordenación como en la adopción de decisiones sobre los usos del litoral. Para la determinación del grado de estabilidad del litoral se considerará especialmente el riesgo de inundaciones, el retroceso de la línea de costa, el alcance del oleaje y las variaciones en la frecuencia e intensidad de fenómenos naturales adversos. Las conclusiones de dicho estudio podrán verse reflejadas en el clausulado del otorgamiento de autorizaciones y concesiones en el dominio público marítimo-terrestre que sean competencia de la Generalitat Valenciana.
- **Estudios de impacto económico y social.** Los planes, los proyectos o los programas que pretendan llevarse a cabo en el litoral de la Comunidad Valenciana y sean susceptibles de provocar un impacto apreciable en su desarrollo económico y social, deberán ser sometidos a evaluación de sus efectos económicos y sociales, especialmente aquellos que incidan sobre el turismo. El resultado de la evaluación podrá ser favorable (en su caso, con imposición de medidas correctoras o compensatorias) o desfavorable y, en todo caso, será comunicado a la persona promotora del proyecto, plan o programa, para su consideración en las fases de aprobación y ejecución.

Incremento del patrimonio público del suelo litoral

- **Constitución de patrimonio público autonómico del suelo litoral.** El ALPOCV prevé que se constituirá un patrimonio público del suelo litoral con el fin de obtener reservas de suelo para las actuaciones de iniciativa pública que contribuyan a la ejecución de la competencia de ordenación del litoral. Estará integrado por (i) los bienes resultantes de procedimientos de expropiación forzosa; (ii) los bienes adquiridos en ejercicio del derecho de tanteo o retracto; y



(iii) los bienes cedidos por la Administración General del Estado.

- **Declaración de utilidad pública.** Se declaran de utilidad pública a efectos de expropiación forzosa los terrenos de propiedad particular que resulten necesarios para su integración en el patrimonio público autonómico del suelo litoral.
- **Derecho de tanteo y retracto.** También se prevé que, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de costas, los instrumentos de ordenación del litoral podrán, justificadamente, delimitar ámbitos del área de protección y del área de mejora ambiental y paisajística, en los que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto. Y ello, a los efectos de preservar adecuadamente los valores del área de protección y de obtener reservas de suelo para acometer acciones de re-naturalización.

Catálogo de playas valencianas

- **Catálogo de playas valencianas.** La Conselleria competente en materia de costas aprobará mediante Orden, tras escuchar a los Ayuntamientos afectados, el inventario en el que se identificará cada playa en cuanto a su delimitación, denominación y clasificación de acuerdo con los criterios establecidos en la futura Ley. La clasificación podrá ser: natural o urbana, con los efectos que esta denominación tenga en la normativa estatal y, a su vez, en cinco subcategorías en función de sus características, a saber: (i) natural de especial protección (N1); (ii) natural protegido (N2); (iii) natural común (N3); (iv) urbano con restricciones (U2) y (v) urbano (U1).

Potestad sancionadora

- Se prevé que (i) la investigación de los hechos y circunstancias con relación al cumplimiento de la nueva normativa; (ii) la práctica de las pruebas y mediciones necesarias para la finalidad de inspección; (iii) la documentación de sus actuaciones mediante actas de inspección, informes, diligencias y las correspondientes comunicaciones; y (iv) la propuesta de adopción, en su caso, de medidas provisionales y la propuesta de iniciación de procedimientos sancionadores y de protección de la legalidad, se ejerzan por el personal que tenga encomendado el ejercicio de la inspección del litoral, además de las funciones contempladas en su normativa sectorial de aplicación.
- Se establece un cuadro de infracciones muy graves, graves y leves y de sanciones que oscilan desde los 200 a los 500.000 euros. Se prevén criterios a emplear para la graduación de las sanciones.
- Se contempla que, en los supuestos en que un mismo hecho pueda ser constitutivo de varias infracciones de normativa autonómica o cuando unos mismos hechos, objeto y fundamento deriven en la comisión de varias infracciones, se aplicará solamente la que prevea la mayor sanción.



Próximos pasos y entrada en vigor

- › El anteproyecto de ley fue sometido a información pública a partir del día 31 de mayo de 2024. En declaraciones a los medios el pasado 5 de octubre, la Generalitat adelantó que la norma se encuentra en su “*fase final de elaboración*” y que posteriormente se presentará en Les Corts para su tramitación parlamentaria.
- › Una vez finalice su tramitación parlamentaria, y tras su aprobación, la futura Ley entrará en vigor a los veinte días naturales desde su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.
- › En el texto del anteproyecto se establece que las previsiones relativas a los usos prohibidos o sujetos a algún título de intervención contenidas en la futura Ley serán de aplicación directa y prevalecerán sobre las prescripciones del PATIVEL.

Asimismo, de forma transitoria, seguirán vigentes las disposiciones normativas del PATIVEL que no contradigan lo establecido en la futura norma.

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede enviar un mensaje a nuestro equipo del [Área de Conocimiento e Innovación](#) o dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas.

©2024 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.

