



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Ley 3/2025, de 22 de mayo, de protección y ordenación de la costa valenciana.

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 10115, de 26 de mayo de 2025
«BOE» núm. 139, de 10 de junio de 2025
Referencia: BOE-A-2025-11647

ÍNDICE

<i>Preámbulo</i>	5
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales.	9
CAPÍTULO I. Objeto, ámbito de aplicación y fines de la ley	9
Artículo 1. Objeto de la ley.	9
Artículo 2. Ámbito de aplicación.	10
Artículo 3. Fines de la ley.	10
CAPÍTULO II. Principios rectores de la ordenación del litoral	11
Artículo 4. Principios rectores de la ordenación del litoral.	11
Artículo 5. Colaboración y coordinación interadministrativa.	11
Artículo 6. Enfoque ecosistémico.	11
Artículo 7. Gestión integrada del litoral.	11
Artículo 8. Uso de evidencias científicas disponibles.	12
TÍTULO I. Organización administrativa y sujetos que intervienen en la ordenación del litoral	12
CAPÍTULO I. Competencias autonómicas	12
Artículo 9. Competencias de la Generalitat Valenciana.	12
CAPÍTULO II. Competencias de las entidades locales.	13
Artículo 10. Competencias de los ayuntamientos costeros.	13
CAPÍTULO III. Coordinación	13

Artículo 11. Comisión Interdepartamental de Coordinación de Ordenación del litoral.	13
CAPÍTULO IV. Participación de la sociedad civil en el desarrollo sostenible del litoral.	13
Artículo 12. Redes y asociaciones.	13
TÍTULO II. Instrumentos de ordenación del litoral	14
CAPÍTULO I. Instrumentos generales de ordenación	14
Artículo 13. Criterios generales de ordenación.	14
Artículo 14. Las directrices de ordenación del litoral.	14
CAPÍTULO II. Instrumentos de ordenación del litoral	15
Sección primera. Plan de Ordenación Costera.	15
Artículo 15. El Plan de ordenación costera.	15
Sección segunda. Planes especiales.	16
Artículo 16. Los planes especiales de las playas.	16
Artículo 17. Los planes especiales de núcleos urbanos de especial valor etnológico.	16
TÍTULO III. Playas	17
Artículo. 18. Concepto de playa.	17
Artículo 19. Catálogo de playas de la Comunitat Valenciana.	17
Artículo 20. Criterios de catalogación de las playas.	17
Artículo 21. Categorías de tramos de playa.	17
TÍTULO IV. Usos y actividades en el litoral.	18
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	18
Artículo 22. Uso sostenible del litoral.	18
Artículo 23. Zonificación del litoral.	19
Artículo 24. Tipología de usos.	19
CAPÍTULO II. Área de protección ambiental	19
Artículo 25. Espacios incluidos en el área de protección ambiental.	19
Artículo 26. Objetivos de ordenación.	19
Artículo 27. Usos permitidos.	20
Artículo 28. Usos sujetos a título de intervención administrativa.	20
Artículo 29. Usos prohibidos.	20
Artículo 30. Actuaciones promovidas por las Administraciones Públicas.	21
Artículo 31. Concurrencia de regímenes de uso.	21

CAPÍTULO III. Área de mejora ambiental y paisajística	21
Artículo 32. Espacios incluidos en el área de mejora ambiental y paisajística.	21
Artículo 33. Objetivos de ordenación.. . . .	21
Artículo 34. Usos permitidos en el área de mejora.	22
Artículo 35. Usos sujetos a título de intervención administrativa.	22
Artículo 36. Usos prohibidos.	22
Artículo 37. Concurrencia de regímenes de uso.	22
CAPÍTULO IV. Área de reordenación	22
Artículo 38. Espacios incluidos en el área de reordenación.	22
Artículo 39. Objetivos de ordenación.. . . .	23
Artículo 40. Usos en el área de reordenación.	23
Artículo 41. Solicitud de desafectación.	23
CAPÍTULO V. Régimen de Intervención administrativa	24
Artículo 42. Títulos de intervención administrativa.	24
Artículo 43. Autorizaciones y concesiones sobre el dominio público marítimo-terrestre.	24
Artículo 44. Autorización autonómica en la zona de servidumbre de protección.. . . .	24
Artículo 45. Integración de Procedimientos..	24
TÍTULO V. Normas adicionales de protección y sostenibilidad del litoral	25
Artículo 46. Normas adicionales.	25
Artículo 47. Compatibilidad con los objetivos de calidad y ambientales de las aguas del litoral de la Comunitat Valenciana.	25
Artículo 48. Estabilidad costera..	25
Artículo 49. Impacto económico y social.	25
TÍTULO VI. Patrimonio público litoral	26
Artículo 50. Constitución de patrimonio público autonómico del suelo litoral.. . . .	26
Artículo 51. Derechos de tanteo y retracto.. . . .	26
TÍTULO VII. Inspección del litoral y potestad sancionadora	27
CAPÍTULO I. Inspección del litoral	27
Artículo 52. Inspección.	27
CAPÍTULO II. Régimen sancionador.	27
Artículo 53. Infracciones.	27
Artículo 54. Sanciones.	28

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Artículo 55. Graduación de las sanciones.	29
Artículo 56. Sujetos responsables.	30
Artículo 57. Carácter independiente de las sanciones.	30
Artículo 58. Restauración de la realidad física alterada.	30
Artículo 59. Competencia sancionadora y concurrencia con otras normas.	31
<i>Disposiciones adicionales</i>	31
Disposición adicional primera. Adaptación del Plan de Acción Territorial Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana (PATIVEL).	31
Disposición adicional segunda. Impugnación por la Generalitat de actos, disposiciones e inactividad de la Administración del Estado.	31
Disposición adicional tercera. Determinación de los terrenos de la franja litoral que tenían la condición de urbanos a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.	31
Disposición adicional cuarta. Inventario de terrenos degradados incluidos en el dominio público marítimo terrestre.	31
Disposición adicional quinta. Constitución de bolsas de suelo.	32
Disposición adicional sexta. Protección de la posidonia oceánica.	33
Disposición adicional séptima. Protección de datos.	33
Disposición adicional octava.	33
Disposición adicional novena.	33
<i>Disposiciones transitorias</i>	34
Disposición transitoria primera. Títulos habilitantes.	34
Disposición transitoria segunda. Plan de Acción Territorial Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana (PATIVEL).	34
Disposición transitoria tercera. Traspasos de servicios en materia de gestión de los títulos de ocupación del dominio público marítimo terrestre.	34
<i>Disposiciones derogatorias</i>	34
Disposición derogatoria única. Derogación normativa.	34
<i>Disposiciones finales</i>	34
Disposición final primera. Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio cultural valenciano. . . .	34
Disposición final segunda. Modificaciones del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.	35
Disposición final tercera. Desarrollo reglamentario.	35
Disposición final cuarta. Entrada en vigor.	36

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: sin modificaciones

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos y todas las ciudadanas que Les Corts han aprobado y yo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución y el Estatuto de Autonomía, en nombre del Rey, promulgo la siguiente ley.

PREÁMBULO

I

La costa valenciana es en sí misma un valor insustituible para la ciudadanía de nuestra Comunitat. Alberga valores naturales esenciales, únicos y muy valiosos, como su biodiversidad que han de ser protegidos, evitando cualquier acción u omisión que provoque su menoscabo. La Posidonia oceánica, por ejemplo, es una planta marina endémica del Mediterráneo, que forma extensas praderas milenarias sobre fondos de arena hasta los 40 metros de profundidad. Es el verdadero pulmón de nuestro mar, ya que su función es comparable a la de los bosques, al oxigenar y filtrar las aguas costeras, mejorando su calidad y transparencia, lo que le permite albergar más de 300 especies de flora y 1.000 de fauna.

Además, esta especie es fundamental en la generación y mantenimiento de las playas, ya que contribuye a fijar la arena y a reducir la erosión de la costa. Su importancia para el Mar Mediterráneo es tal que, para salvaguardar su protección, ha sido incluida como hábitat prioritario en la Directiva de Hábitats de la Unión Europea.

Del mismo modo la costa valenciana es también un componente inseparable de nuestra identidad. Es imposible entender la cultura y la historia valenciana desvinculándola de la costa, del mar Mediterráneo.

No en menor grado la costa valenciana es fuente de riqueza económica, de empleo. La mayor parte de nuestra economía está ligada al litoral a través del turismo, la pesca, las actividades portuarias y un gran número de sectores económicos consustanciales al mar. En definitiva, la denominada economía azul.

Y estos tres aspectos, el natural, el social y el económico, se reúnen en la Comunitat Valenciana de una forma distinta a como lo hacen en el resto de España, lo cual constituye el primer motivo que hace necesario promulgar una norma que asegure un equilibrio entre esas tres perspectivas de forma que, preservando los valores naturales, se respete y proteja nuestra identidad costera y a la vez se ejerzan de la manera más eficaz y eficiente posible todas las actividades económicas que permiten generar empleo y riqueza en nuestro litoral.

II

La costa valenciana, como las de otras partes del mundo, sufre una importante regresión, pero también en esto nuestro litoral tiene especialidades que deben tener reflejo en cualquier norma que la regule.

La regresión de la costa valenciana viene produciéndose desde hace décadas por la conjunción de varias causas. Fundamentalmente tres: la falta de aportes de sedimentos procedentes de los ríos por el efecto de los necesarios embalses que han proliferado en el siglo XX; la alteración de la dinámica litoral producida por la construcción de instalaciones portuarias u obras hidráulicas que, en épocas más remotas sin la correspondiente previsión normativa, no tuvieron en cuenta el efecto sobre las playas de su alrededor; y, por último, las obras no coordinadas de todo tipo en el litoral. A esos tres factores hay que añadir el de los efectos del continuado cambio climático que, si bien en comparación a las anteriores no es en sí misma una causa de la regresión ya apreciable, sí lo es en cuanto aceleradora de aquellas.

La propia morfología de la costa valenciana, con muchos kilómetros de costa llana y, por tanto, expuesta, es sustancialmente distinta a la cantábrica o la atlántica. Tiene obvias similitudes con el resto de costa mediterránea, pero con numerosas particularidades que

también la hacen sensiblemente individualizable respecto a las de otras comunidades autónomas.

Así pues, también desde esta perspectiva resulta de interés general regular y gestionar desde la propia Comunitat Valenciana la ordenación de su litoral, para que la norma acoja, con ese escenario regresivo, la forma adecuada de hacerlo compatible con los usos, actividades y asentamientos humanos que han de ser mantenidos en aras de garantizar su sostenibilidad en términos de compatibilidad con la protección del medio ambiente.

III

La presente norma está destinada a regular la protección y el régimen jurídico del litoral de la Comunitat Valenciana, de conformidad con el artículo 132.2 de la Constitución Española y el artículo 148.1.3.^a El primero dice que «2. Son bienes de dominio público estatal los que determine la ley y, en todo caso, la zona marítimo-terrestre, las playas, el mar territorial y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental» y el segundo, enmarcado en los preceptos dedicados al reparto competencial, regula entre las competencias que pueden asumir las Comunidades Autónomas la relativa a las materias de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda».

De acuerdo con el bloque de constitucionalidad del que forma parte nuestro Estatuto de Autonomía, las competencias sobre ordenación del territorio abarcan, sin duda, el litoral de cada municipio. Así lo tiene declarado el Tribunal Constitucional en sus sentencias 149/1991, de 4 de julio; 18/2022, de 8 de febrero; y 68/2024, de 23 de abril.

De la necesaria observancia de ambos preceptos constitucionales nace esta norma que tiene como fin último la protección ambiental del litoral valenciano y la garantía de su uso sostenible vista la importancia social, cultural y económica que tiene en la Comunitat Valenciana.

La doctrina del Tribunal Constitucional posterior a la Ley estatal 22/1988, de 28 de julio, de costas, ha venido clarificando que todas las Comunidades costeras competentes para la ordenación del territorio lo son también para la del litoral, ya que la titularidad estatal sobre el dominio público marítimo-terrestre no es en sí misma un criterio de delimitación competencial.

El Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana, aprobado por la Ley orgánica 5/1982, de 1 de julio, en su artículo 49.1.9.^a asume la competencia exclusiva para «la ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda». Dicha atribución supone sin duda el ejercicio como competencia exclusiva de las facultades o funciones comprendidas en ellas. Corroborra esta idea el propio Estatuto al decir, en su artículo 45 que «En materia de competencia exclusiva, el Derecho Valenciano es el aplicable en el territorio de la Comunitat Valenciana, con preferencia sobre cualquier otro. En defecto del Derecho propio, será de aplicación supletoria el Derecho Estatal».

Conforme a lo anterior, la Comunitat Valenciana ostenta competencia exclusiva para ordenación del litoral. A esta competencia se suman otras vinculadas al litoral, como la exclusiva sobre pesca en aguas interiores, acuicultura, puertos no de interés general, o la competencia para desarrollar la legislación básica y dictar normas adicionales de protección sobre medio ambiente, entre otras.

IV

La escala autonómica es, sin duda, la idónea para la ordenación del litoral. Por los mismos motivos que lo es para la ordenación territorial, es decir, para garantizar una ordenación del espacio litoral realista, razonable y eficaz, creando un sistema de planificación costera coherente y adecuada a la singularidad de la costa valenciana, contribuyendo también a las prevenciones y adaptaciones necesarias para afrontar los riesgos que puedan comprometer su integridad.

También por los mismos motivos, es también crucial incorporar la gestión municipal a los objetivos comunes de esta ley. Los Ayuntamientos costeros, como gestores más próximos al territorio, no solo no deben ser ignorados por las normas que lo regulen, sino que deben ser partícipes activos de la gestión y protección de su costa.

La situación actual y el futuro de la costa valenciana, su conservación sostenible, es crucial y lo será más en las próximas décadas. Por ello la propia Comunitat Valenciana, a través de la capacidad legislativa de Les Corts, debe actuar en el plano normativo para ofrecer instrumentos suficientes y adecuados que permitan proteger los ecosistemas, afrontar las condiciones derivadas de la regresión de la costa y favorecer el desarrollo sostenible.

V

Esta ley regula, desde la competencia autonómica, la gestión de los títulos de uso y ocupación del dominio público marítimo terrestre. Y lo hace con convicción de que ese terreno, si bien de indudable titularidad estatal, es también territorio y, por tanto, debe ser ordenado de forma coordinada con el resto. Esta finalidad viene corroborada por la doctrina constitucional ya citada, al señalar como principio que «el núcleo fundamental de esta materia competencial está constituido por un conjunto de actuaciones públicas de contenido planificador cuyo objeto consiste en la fijación de los usos del suelo y el equilibrio entre las distintas partes del territorio mismo», pues «el dominio público regulado en el artículo 132 C.E., es doctrina reiterada de este Tribunal que la titularidad estatal sobre el mismo y su competencia para determinar las categorías de bienes que lo integran no son, en sí mismas, criterios de delimitación competencial y que, en consecuencia, la naturaleza demanial no aísla a la porción de territorio así caracterizado de su entorno, ni la sustrae de las competencias que sobre ese ámbito corresponden a otros entes públicos que no ostentan esa titularidad» (STC 36/1994, de 10 de febrero).

Tal como reconoció expresamente la STC 18/2022, de 8 de febrero, la competencia sobre la «gestión» de los títulos de ocupación del dominio público marítimo terrestre se integra en la competencia más amplia de ordenación del litoral. De acuerdo con el precepto estatutario, esta comprende «en todo caso» aquella (pero no solo), y como apostilla la STC 31/2010, FJ 92, «dado que» la comunidad autónoma es competente en materia de ordenación del litoral, la gestión de los títulos no menoscaba la competencia del Estado sobre la protección del litoral derivada del artículo 132.2 CE.

VI

La función que viene destinada a cumplir esta ley pretendió anteriormente ser ejercida, al menos parcialmente, por normas reglamentarias, especialmente por el Plan de acción territorial de la infraestructura verde del litoral de la Comunitat Valenciana y el Catálogo de playas de la Comunitat Valenciana (PATIVEL) aprobado por el Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell.

La regulación de la ordenación del territorio con normas de rango reglamentario no es la más adecuada para conferir seguridad jurídica y estabilidad a las actividades vinculadas a la costa, ni siquiera a la protección como valor natural. Es más acorde a esos objetivos que la estructura normativa y los principios generales de la ordenación costera, se recojan en una norma con rango de ley; mientras que su desarrollo, esencialmente los Planes Territoriales, en las normas reglamentarias que deban dictarse al amparo y en congruencia con esos principios.

Por ello, la normativa relativa a la ordenación del litoral vigente hasta la fecha debe ser revisada para adaptarse a la nueva regulación de los usos del litoral.

VII

La ley clasifica todo el territorio costero valenciano en tres tipos de espacios en función del grado de protección que merecen. Así, se diseñan tres tipologías de área: la de protección ambiental, la de mejora ambiental y paisajística y la de reordenación. En cada una de ellas se establecen usos permitidos, usos prohibidos y usos sujetos a intervención y, entre estos últimos, los sujetos a declaración responsable y los sujetos a autorización.

Todo ello con el ya mencionado objetivo de identificar los usos que vienen realizándose en el litoral valenciano, no solo sin perjudicarlo, sino poniéndolo en valor y significándolo como una fuente de riqueza, bienestar y cohesión social.

Por otra parte, y de modo singular, establece un régimen especial para los núcleos costeros tradicionales que existen en la Comunitat Valenciana, que son identitarios y muy asociados a la fachada marítima tradicional valenciana y que de una u otra manera vienen teniendo condicionada su pervivencia por la falta de un régimen específico y singular que compatibilice la protección del dominio público costero con la conservación de unos elementos con un valor etnológico indubitado que justifica la creación de esta herramienta legal, al menos desde el ámbito autonómico y por lo que comporta de ordenación territorial.

De modo paralelo se intenta con esta ley complementar la normativa costera estatal con normas de planificación urbanística que den solución a la ciudadanía que deben dejar sus viviendas y actividades ubicadas de forma sobrevenida en dominio público marítimo terrestre de forma que cuando sea inevitable su reubicación, encuentren alternativa en la localización más asimilada a la que han podido tener.

VIII

Su texto se estructura en un título preliminar y siete títulos, con cincuenta y nueve artículos, nueve disposiciones adicionales, tres transitorias, una derogatoria y cuatro finales.

El título preliminar contiene dos capítulos: el primero regula el objeto, el ámbito de aplicación y los fines de la ley; el segundo recoge los principios de la ordenación del litoral.

El título I regula la organización administrativa y los sujetos intervinientes en la ordenación del litoral, en cuatro capítulos dedicados a: las competencias autonómicas (capítulo I) y de los entes locales (capítulo II); la coordinación, a través de la creación de una Comisión Interdepartamental de Coordinación de Ordenación del Litoral (capítulo III) y la participación de la sociedad civil en el Desarrollo sostenible del litoral (capítulo IV).

El título II regula los instrumentos de ordenación del litoral, dividido en dos capítulos, el primero dedicado a los instrumentos generales de ordenación, señalando criterios generales y directrices de ordenación del litoral. Y el capítulo II, dividido a su vez en dos secciones: la primera regula el Plan de Ordenación Costera, como plan de acción territorial de carácter integrado, por su enfoque amplio y holístico, destinado a considerar múltiples aspectos del territorio y buscando una planificación amplia y sostenible, pudiendo modificar o incluso sustituir planes de acción territorial de carácter sectorial; y la sección segunda regula los planes especiales, de las playas y de núcleos urbanos de especial valor etnológico.

El título III se dedica a las playas y regula el Catálogo de playas de la Comunitat Valenciana, los criterios de su catalogación, así como las categorías de tramos de playa.

El título IV regula los usos y actividades en el litoral en cinco capítulos. El capítulo I recoge disposiciones generales, especialmente la zonificación del litoral en tres áreas, a las que se dedican los siguientes capítulos. El capítulo II regula el área de protección ambiental, el capítulo III el área de mejora ambiental y paisajística y el capítulo IV el área de reordenación; para cada área se señalan los espacios que comprende, los objetivos de ordenación, los usos permitidos, los sujetos a un título de intervención administrativa y los prohibidos. Cierra este título el capítulo V, que regula el régimen de la intervención administrativa, incluyendo los títulos de intervención, las autorizaciones y concesiones en dominio público marítimo terrestre y en la zona de servidumbre de protección y el modo de integración entre procedimientos.

El título V recoge algunas normas adicionales de protección y de sostenibilidad del litoral, relacionadas con el mantenimiento de los objetivos de calidad y ambientales de las aguas del litoral, la estabilidad de la costa ante el cambio climático y la consideración del impacto económico y social de las actuaciones proyectadas en la Comunitat Valenciana.

El título VI regula el patrimonio público litoral, destinado a poder acometer acciones de renaturalización y la ejecución de algunas actuaciones estratégicas, regulando, por ejemplo, la declaración de utilidad pública a los efectos de expropiación forzosa y el derecho de tanteo y retracto en ciertos ámbitos.

El título VII regula la inspección del litoral y la potestad sancionadora, con un capítulo dedicado a la potestad de inspección y otro al régimen sancionador.

Las disposiciones adicionales, finales y transitorias buscan dotar de la oportuna seguridad jurídica a las situaciones objeto de nueva regulación.

IX

Esta ley se ajusta a los principios de buena regulación previstos en el artículo 59 de Ley 1/2022, de 13 de abril, de Transparencia y Buen Gobierno de la Comunitat Valenciana, en cuya virtud «El Consell debe ejercer la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria de forma que las normas cumplan los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia propios de la buena regulación, y que el proceso de su elaboración sea transparente y participativo».

Así, el principio de necesidad de esta iniciativa legislativa viene determinado porque las medidas propuestas únicamente pueden ser establecidas por norma con rango de ley, por afectar a materias que están reservadas a este tipo de norma.

Se respeta el principio de proporcionalidad, ya que para conseguir los objetivos de la ley no se imponen nuevas obligaciones o cargas administrativas con carácter general, sino que se realiza un esfuerzo de simplificación e integración de la normativa vigente.

Se presta especial atención a la efectividad del principio de seguridad jurídica, directamente conectado con la integración coherente de la nueva norma en el ordenamiento jurídico vigente, de modo que el resultado sea un marco normativo estable, claro, integrado y de certeza; y al principio de transparencia, promoviendo la más amplia participación de la ciudadanía en general y, en particular, de la elaboración de la propia ley como en la fase de planificación y sin menoscabo de los procedimientos de participación que pudieran estar previstos en otras normas; así como al principio de accesibilidad, garantizando el acceso a toda la información de que disponga la Administración en la materia objeto de regulación.

Finalmente, en virtud de los principios de simplicidad y eficacia, y dentro del objetivo de simplificación administrativa y de la normativa aplicable, se evitan las cargas administrativas innecesarias o accesorias, lo que supone la racionalización de los recursos públicos asociados a la tramitación de los procedimientos administrativos relacionados con ellas.

En la tramitación del anteproyecto de ley se han observado las garantías exigidas por la legislación vigente en materia de participación pública, promoviendo que sea real y efectiva durante el procedimiento de tramitación.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Objeto, ámbito de aplicación y fines de la ley

Artículo 1. *Objeto de la ley.*

1. La presente ley tiene por objeto la protección, ordenación y gestión integrada del litoral de la Comunitat Valenciana, en el marco de las competencias asumidas por el Estatuto de Autonomía.

2. La protección y la ordenación y gestión integrada del litoral comprende:

a) La regulación de los instrumentos de planificación del litoral, en el marco de los principios, criterios básicos e instrumentos establecidos en la legislación de ordenación del territorio de la Comunitat Valenciana.

b) La determinación del régimen jurídico de los usos y las actividades que se desarrollan sobre el litoral, con respeto a la normativa estatal reguladora de las costas y a las facultades de la Administración General del Estado en cuanto titular del dominio público estatal sobre los bienes de dominio público marítimo-terrestre.

c) El otorgamiento y la gestión, cuando proceda, de los títulos habilitantes para la utilización del litoral.

d) El establecimiento, dentro de las competencias de la Generalitat Valenciana, de las medidas adecuadas para la coordinación de las distintas políticas que inciden sobre el litoral, como la protección ambiental, portuaria, urbanística, o la relativa al turismo sostenible.

e) La identificación de las actuaciones estratégicas para el desarrollo sostenible del litoral y los instrumentos para su realización.

f) La adopción de medidas adicionales de protección y sostenibilidad del litoral que tomen en consideración el mantenimiento de los objetivos de calidad y ambientales de las aguas del litoral de la Comunitat Valenciana, el grado de resiliencia costera ante los cambios meteorológicos y climáticos y el impacto económico y social ante las actuaciones que se proyecten sobre el litoral.

g) La regulación del patrimonio público litoral y las acciones a emprender para su conservación, ampliación y renovación.

h) La promoción de la cultura litoral, a través de medidas de concienciación, divulgación y educación ambiental. El aprendizaje de los valores del ecosistema litoral, en general, y dunar, en particular. El aprendizaje de la importancia de las especies de aves del litoral y playas de la Comunitat Valenciana y su compatibilidad con los deportes náuticos. El aprendizaje de los valores y el conocimiento de las especies marinas.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. El ámbito de aplicación de esta ley viene constituido por el litoral de la Comunitat Valenciana, entendido como la franja geográfica de anchura variable, en la que se produce la transición entre los sistemas terrestre y marino, con interacción de la naturaleza y las actividades humanas.

2. A los efectos de la presente ley, el litoral valenciano abarca la franja de anchura variable, que abarca desde la primera línea de tierra no bañada por el mar y oscilará entre 500 y 2000 metros, medidos en proyección horizontal. Con carácter general, su anchura, será de 500 metros, salvo cuando exista una clara continuidad con terrenos situados más allá de dicha franja, donde así mismo se aprecie la interacción entre las actividades humanas y el mar.

Excepcionalmente, dicha franja litoral podrá tener una anchura inferior, cuando debido a barreras naturales o artificiales, como vías de transporte, se rompa la interacción entre el mar y dichas actividades humanas. El plan de ordenación costera de la Comunitat Valenciana delimitará la anchura de la zona litoral, conforme a lo indicado en este precepto y en su caso podrá excluir de dicha franja, asimismo, la línea de construcciones colindantes con la vía de transporte más cercana a la ribera del mar.

Artículo 3. *Fines de la ley.*

Son fines de esta ley:

a) La ordenación del litoral de la Comunitat Valenciana como un ámbito continuo y único, en la que confluyen valores ambientales, económicos y sociales merecedores de protección.

b) La utilización racional y sostenible del litoral, mediante la gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente.

c) Promover la preservación de los valores naturales del litoral, así como la conectividad ecológica, y de aquellos otros que, por su estado de desnaturalización o degradación, requieren medidas de mejora o restauración con el fin de mejorar el medio ambiente y el paisaje, así como la calidad de vida de las poblaciones que viven en el litoral.

d) La prevención y reducción de los efectos de los riesgos naturales que puedan ser causados por actividades naturales o humanas.

e) La conservación y mejora de la calidad de las aguas del litoral de la Comunitat Valenciana.

f) La protección, conservación y mejora del patrimonio cultural del litoral a través de acciones orientadas a su puesta en valor, su recuperación y su rehabilitación.

g) El fomento de la cultura del litoral, a través de acciones de sensibilización, divulgativas y de formación de la sociedad valenciana. El aprendizaje de los valores del ecosistema litoral, en general, y dunar, en particular. El aprendizaje de la importancia de las especies de aves del litoral y playas de la Comunitat Valenciana y su compatibilidad con los deportes náuticos. El aprendizaje de los valores y el conocimiento de las especies marinas.

h) La garantía de la preservación de los núcleos urbanos y poblados tradicionales del litoral que conserven las características etnológicas culturales propias de los poblados costeros valencianos.

CAPÍTULO II

Principios rectores de la ordenación del litoral

Artículo 4. *Principios rectores de la ordenación del litoral.*

1. La ordenación del litoral se realizará según los principios de actuación administrativa, lealtad institucional, colaboración y cooperación y coordinación.

2. El diseño, aprobación y gestión de los instrumentos de ordenación del litoral, así como la toma de decisiones sobre los usos y actividades que se realicen en el litoral, se basarán en el enfoque ecosistémico y en la gestión integrada, respetando los siguientes principios:

- De desarrollo sostenible.
- De precaución o cautela.
- De prevención.
- Quien contamina paga.
- De participación y uso público.
- De no regresión.

Artículo 5. *Colaboración y coordinación interadministrativa.*

1. Constituye un principio rector de la ordenación del litoral la colaboración entre administraciones de acuerdo con el principio de buena fe y lealtad institucional, a cuyo fin se arbitrarán los medios adecuados para que todas las administraciones públicas con competencias en el litoral puedan participar en el diseño, aprobación y gestión de los instrumentos de ordenación del litoral o en la toma de decisiones respecto a los usos y actividades que se desarrollen en él; todo ello sin perjuicio de lo que establezcan otras normas con carácter preceptivo.

2. Para la implementación de políticas públicas de conservación, mejora y de desarrollo sostenible del litoral, la ejecución de actuaciones estratégicas o la gestión de ámbitos, espacios o elementos del litoral en los que puedan tener interés otras Administraciones, podrán promoverse convenios de colaboración y fórmulas de cooperación que favorezcan la adopción de decisiones conjuntas y responsabilidades compartidas.

3. Todas las acciones de ordenación del litoral previstas en esta ley deben realizarse garantizando la coordinación institucional, a través de mecanismos, procedimientos y órganos adecuados que permitan asegurar la coherencia en las actuaciones de las Administraciones y órganos con competencias en los espacios terrestres, marinos o marítimo-terrestres del litoral.

Artículo 6. *Enfoque ecosistémico.*

En la planificación y gestión del litoral, así como en su evaluación, se aplicará un enfoque ecosistémico respeto de la gestión de las actividades humanas, garantizando que la presión conjunta se mantenga en niveles compatibles con la consecución del buen estado ambiental de los ecosistemas costeros y marinos y que su capacidad de respuesta a los cambios inducidos por los seres humanos no se vea comprometida, permitiendo al mismo tiempo el uso sostenible de los bienes y servicios del ecosistema para las generaciones actuales y futuras.

Artículo 7. *Gestión integrada del litoral.*

1. En la gestión del litoral valenciano se adoptará un enfoque integrado, entendido como un proceso participativo, dinámico y adaptativo que, teniendo en cuenta la interrelación e interdependencia entre los fenómenos naturales y actividades humanas, persigue un desarrollo sostenible que atienda a las esferas económica, social y ambiental, con una gestión basada en los ecosistemas para potenciar su resiliencia, contemplando los espacios en los que se percibe una interacción tierra-mar contrastada científicamente basada en los siguientes principios generales:

a) Tomar en consideración de manera integrada el conjunto de los elementos relativos a los sistemas hidrológicos, geomorfológicos, climáticos, ecológicos, socioeconómicos y

culturales para no superar la capacidad de carga y de acogida del litoral y para prevenir los efectos negativos de las catástrofes naturales y del desarrollo.

b) Proteger la costa frente a la regresión del mar fruto de causas humanas o naturales y minimizar su afectación sobre las actividades humanas cuando ello no sea posible.

c) Tener en cuenta la multiplicidad y la diversidad de actividades en el litoral y dar prioridad, cuando sea necesario, a los servicios públicos y a las actividades que requieran, para los efectos de utilización y emplazamiento, la proximidad del mar.

d) Formular estrategias, planes y programas de uso del suelo que contemplen el urbanismo, las actividades socioeconómicas, así como las políticas sectoriales concurrentes.

e) Garantizar una ordenación equilibrada del territorio en los espacios terrestres del litoral y evitar una concentración y una expansión urbana innecesaria.

f) Proceder a evaluaciones preliminares de los riesgos relacionados con las diversas actividades humanas e infraestructuras a fin de evitar y de reducir sus impactos negativos en las zonas costeras.

g) Evitar que se produzcan daños en el medio ambiente costero y exigir, en su caso, la restauración a los responsables.

h) Garantizar una gobernanza y una coordinación institucional adecuadas que permitan la participación de las administraciones con competencias concurrentes en el litoral, mediante un proceso de decisión transparente, en el que se dé audiencia a las organizaciones representativas de intereses sociales.

2. La gestión integrada del litoral persigue los siguientes objetivos:

a) Preservar el litoral protegiendo su integridad, especialmente los ecosistemas costeros y los paisajes litorales, frente a la regresión producida por la acción humana o natural, teniendo debidamente en cuenta las actividades y usos existentes.

b) Facilitar mediante una planificación racional de las actividades, su desarrollo sostenible, garantizando que se tengan en cuenta el medio ambiente y los paisajes de forma conciliada con el desarrollo económico, social y cultural.

c) Prevenir y reducir los efectos de los riesgos naturales.

d) Garantizar la coherencia entre las iniciativas públicas y privadas y la coordinación de las autoridades públicas en la toma de decisiones que afecten a la utilización del litoral.

Artículo 8. *Uso de evidencias científicas disponibles.*

En la ordenación, evaluación, protección y gestión del litoral se empleará la mejor información científica disponible para mejorar la protección de los ecosistemas costeros y sus recursos y para promover la innovación en los sistemas de protección frente a la regresión.

TÍTULO I

Organización administrativa y sujetos que intervienen en la ordenación del litoral

CAPÍTULO I

Competencias autonómicas

Artículo 9. *Competencias de la Generalitat Valenciana.*

1. La Generalitat Valenciana ejercerá las competencias exclusivas en materia de ordenación del litoral, así como las de gestión de títulos de utilización y ocupación del dominio público marítimo-terrestre cuando así proceda, a través de las consellerías que tienen atribuidas las competencias en las respectivas materias de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo, medio ambiente y administración de costas; sin perjuicio de las competencias concurrentes que puedan resultar afectadas.

2. Corresponde a la Generalitat Valenciana la aprobación de los instrumentos de ordenación del litoral previstos en esta ley, de conformidad con lo dispuesto en la normativa territorial y urbanística aplicable.

CAPÍTULO II

Competencias de las entidades locales

Artículo 10. *Competencias de los ayuntamientos costeros.*

Además de las competencias que les correspondan en virtud de otras leyes, los ayuntamientos litorales de la Comunitat Valenciana ejercerán sobre sus términos municipales las siguientes:

- a) Participación en la tramitación de los instrumentos de ordenación del litoral que afecten a su ámbito territorial en los términos previstos en esta ley y conforme a la normativa urbanística aplicable.
- b) Participación activa en las estrategias de protección contra la regresión del litoral que pudieran desarrollar otras administraciones en su término municipal.
- c) Elaboración de planes de gestión de playas, en cuanto a gestión de las actividades de temporada.
- d) Identificación, reconocimiento e impulso en la tramitación de los expedientes de declaración de núcleos urbanos de especial valor etnológico o cultural ubicados en su término municipal.
- e) Las restantes competencias que le confiere la normativa urbanística, ambiental y de costas sobre el litoral.

CAPÍTULO III

Coordinación

Artículo 11. *Comisión Interdepartamental de Coordinación de Ordenación del litoral.*

Se crea la Comisión Interdepartamental de Coordinación de Ordenación del Litoral para la elaboración, aplicación y seguimiento de los instrumentos de ordenación del litoral. Su composición, estructura, funcionamiento y atribuciones se desarrollarán reglamentariamente.

Formarán parte de esta Comisión, al menos, las personas titulares de las consellerías con competencias en materia de ordenación del litoral, turismo, medio ambiente, costas y patrimonio cultural y asimismo una representación de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias y de cada una de las tres diputaciones provinciales de la Comunitat Valenciana.

La Comisión se reunirá con una periodicidad mínima anual.

Su creación y puesta en marcha no supondrá incremento de gasto en el capítulo I, Gastos del personal, del presupuesto de la Generalitat.

El ejercicio del cargo en la Comisión Interdepartamental de Coordinación de Ordenación del Litoral será totalmente gratuito y no dará, en ningún caso, derecho a retribución o dieta alguna.

CAPÍTULO IV

Participación de la sociedad civil en el desarrollo sostenible del litoral

Artículo 12. *Redes y asociaciones.*

1. Sin perjuicio del sistema de participación establecido en la normativa autonómica, se fomentará en especial la participación de las asociaciones vinculadas al litoral, así como de la educación ambiental.

2. Las redes que se constituyan tendrán como objetivo:

- a) Fomentar la colaboración entre todos los agentes relacionados con el litoral en el planteamiento del conocimiento y la obtención de la mejor información disponible.

b) Facilitar el conocimiento mutuo y mejorar la transferencia de información y conocimiento entre organismos científicos, sectores productivos, sociedad civil y administraciones públicas.

c) Favorecer el debate y la participación sobre asuntos de interés para la sostenibilidad ambiental, económica y social del litoral.

d) Identificar líneas de investigación prioritarias para contribuir de forma eficaz a una gestión sostenible de los recursos, en términos ambientales, económicos y sociales.

TÍTULO II

Instrumentos de ordenación del litoral

CAPÍTULO I

Instrumentos generales de ordenación

Artículo 13. *Criterios generales de ordenación.*

1. Los instrumentos de ordenación del litoral de la Comunitat Valenciana se formularán atendiendo a los siguientes criterios generales de planificación: el desarrollo territorial sostenible, el impacto económico sobre el turismo y la economía azul, la racionalidad territorial, la cohesión social, económica y territorial y la preservación del medio ambiente, el paisaje y la infraestructura verde, así como de los bienes del patrimonio cultural valenciano o que posean valores que los hagan susceptibles de integrarse en el mismo, incluyendo el patrimonio cultural inmaterial. Estos instrumentos de ordenación deben contemplar los riesgos derivados de la regresión costera y establecer medidas realistas y eficaces de mitigación y adaptación, así como adoptar las medidas necesarias que favorezcan el acceso a la vivienda.

2. La elaboración de los planes deberá garantizar la participación de la sociedad civil y, particularmente, de los grupos de interés, incluyendo las asociaciones de propietarios del litoral, de conformidad con lo establecido en el capítulo IV del título I de esta ley.

Artículo 14. *Las directrices de ordenación del litoral.*

1. Las directrices de ordenación del litoral incluyen las determinaciones sobre los espacios litorales que constituyen el elemento básico de planificación, al ofrecer una visión global que servirá de referencia para la formulación de los restantes instrumentos de ordenación.

2. Las funciones de las directrices de ordenación del litoral son las siguientes:

a) Formular, con carácter global e integrado, el conjunto de criterios y normas que orienten y regulen el asentamiento en el litoral de las distintas actividades económicas y sociales de los agentes públicos y privados que operen en él, dentro de lo necesario respecto a las competencias de las distintas administraciones públicas.

b) Construir un marco general de referencia para la formulación de los restantes instrumentos de ordenación del litoral y para la formulación y ejecución de las distintas políticas sectoriales de la Generalitat, al que se deberán acomodar los planes, programas y acciones con incidencia en el litoral que pudieran desarrollarse por las diferentes administraciones públicas, con el fin de garantizar una adecuada coordinación de todas ellas.

c) Proponer las acciones que requieran la actuación conjunta con otras administraciones públicas, ofreciendo las bases suficientes para celebrar los convenios o acuerdos de cooperación, previo cumplimiento de las exigencias impuestas por la normativa de aplicación.

d) Identificar y señalar áreas que, tanto por sus valores naturales, paisajísticos y culturales, deban estar sujetas a medidas especiales de protección, conservación, ordenación o mejora con el fin de dotarlas de un marco jurídico adecuado.

3. La eficacia de las determinaciones contenidas en las directrices de ordenación del litoral deberá ser congruente con su propia naturaleza. Dichas determinaciones indicarán de

modo inequívoco el alcance orientador o vinculante para los planes y, en su caso, la aplicabilidad directa de sus determinaciones.

CAPÍTULO II

Instrumentos de ordenación del litoral

Sección primera. Plan de Ordenación Costera

Artículo 15. *El Plan de ordenación costera.*

1. El Plan de ordenación costera es el instrumento básico de ordenación, en ejecución de las determinaciones establecidas en la presente ley, que pretende dotar al litoral de un marco normativo estable que lo proteja de forma efectiva a través del establecimiento de un conjunto de principios, criterios y normas que garanticen una ordenación basada en criterios de sostenibilidad y la conservación, protección y puesta en valor de estos espacios del litoral de forma armonizada con su aprovechamiento económico.

2. Este plan tiene la naturaleza jurídica de plan de acción territorial integrado, y le resultará de aplicación lo dispuesto para ellos en la normativa de ordenación del territorio de la Comunitat Valenciana.

3. El plan de ordenación costera fijará para los planes territoriales integrados, además de los contenidos mínimos establecidos en el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, o norma que le sustituya, al menos las siguientes determinaciones:

a) El diagnóstico del estado del litoral, con la caracterización de los asentamientos, el inventario cartografiado de los espacios naturales protegidos marítimos-terrestres y el patrimonio cultural litoral y los demás datos y herramientas que sirvan para establecer un marco básico de referencia para la integración de las políticas territoriales y las actuaciones urbanísticas sobre el litoral.

b) La concreción de las determinaciones de las directrices de ordenación del litoral.

c) el establecimiento de un modelo territorial a partir de la identificación y caracterización de las distintas áreas que conforman el litoral, según lo previsto en esta ley.

d) el desarrollo de los objetivos de ordenación asignados a cada área del litoral en esta ley.

e) las medidas orientadas a la preservación del paisaje litoral y del patrimonio cultural, material e inmaterial.

f) La determinación de los espacios afectados por la regresión costera, sin perjuicio de lo establecido en la normativa de costas y a lo declarado por la Administración del Estado.

4. Cuando las determinaciones del plan de ordenación costera que alteren la Ordenación Estructural del planeamiento municipal resulten incompatibles con usos previamente implantados, aquél deberá determinar el régimen a que dichos usos quedarán sometidos; en particular, indicando si quedan sujetos a un régimen estricto de fuera de ordenación o a un régimen transitorio, en los términos del artículo 206 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje o norma que lo sustituya.

5. Las determinaciones del plan de ordenación costera tendrán la eficacia vinculante propia de los planes territoriales integrados establecida en la normativa de ordenación del territorio de la Comunitat Valenciana.

6. Con el fin de coordinar las actuaciones de las distintas administraciones de carácter estatal, autonómica y local con incidencia en su ámbito de aplicación, el plan dispondrá como principio rector de su actuación la colaboración interadministrativa, arbitrando los medios adecuados para que las demás administraciones públicas puedan participar en la toma de decisiones que se adopten en ejecución del plan y en la que afecten a sus intereses.

Sección segunda. Planes especiales

Artículo 16. *Los planes especiales de las playas.*

1. La Generalitat Valenciana podrá aprobar planes especiales de ordenación de playas, cuando estime insuficientes las previsiones del planeamiento municipal o cuando exista continuidad entre las playas pertenecientes a distintos términos municipales y se considere necesario homogeneizar la ordenación.

2. Estos planes tienen la naturaleza jurídica de planes especiales, y les resultará de aplicación lo dispuesto en la normativa de ordenación del territorio de la Comunitat Valenciana. Los planes especiales deberán respetar la catalogación de la playa.

3. Los planes especiales de las playas que en su caso se aprueben contendrán las siguientes determinaciones:

a) La descripción del ámbito espacial objeto de ordenación, referido a una o varias playas, que abarcará el área de protección ambiental y los ámbitos de área de mejora ambiental y paisajística que se consideren necesarios para proteger y garantizar el uso público de las playas y prestar servicios necesarios o convenientes para su goce.

b) El diagnóstico, con especial referencia al estado de conservación, la accesibilidad, el estacionamiento, el régimen de usos existente, las edificaciones preexistentes y su estado de conservación, las ocupaciones con o sin título, los servicios de temporada, entre otros datos indicativos del estado del ámbito.

c) El análisis de la capacidad de carga y de acogida y, en su caso, límites máximos de ocupación.

d) El análisis de las condiciones de seguridad y las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas.

e) El análisis del sector turístico y, en su caso, establecimiento de objetivos de calidad y sostenibilidad.

f) Los objetivos de ordenación y la señalización de las actuaciones necesarias para lograrlos, como en su caso, lugares de estacionamiento y accesos a la playa.

g) El estudio económico de las actuaciones a emprender, que analice la coherencia entre las actuaciones proyectadas y la disponibilidad de recursos, sin perjuicio de la restante documentación exigida en la normativa básica reguladora de la evaluación ambiental estratégica de planes y programas y en la normativa estatal y autonómica sobre suelo.

h) La formulación, en su caso, de los programas de inversiones públicas vinculadas al desarrollo de las actuaciones previstas, cuando sean de competencia autonómica, o la propuesta de colaboración con la Administración General del Estado cuando sean de su competencia.

i) La definición de los objetivos de gestión de las playas, incluyendo, en todo caso, los relativos al uso público y la protección del medio ambiente y los ecosistemas costeros.

Artículo 17. *Los planes especiales de núcleos urbanos de especial valor etnológico.*

1. La Generalitat Valenciana, previa solicitud del ayuntamiento en el que radiquen o de oficio, o a instancia del interesado, podrá declarar núcleos urbanos con especiales valores etnológicos aquellos conjuntos de edificaciones residenciales, comerciales o vinculados a actividades económicas tradicionales, que cumplan las dos siguientes características:

a) Que acumulen valores culturales, históricos o etnológicos que merezcan ser conservados, incluyendo los propios del patrimonio cultural inmaterial.

b) 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.

2. Para los núcleos así declarados, se podrán aprobar planes especiales con los siguientes contenidos:

a) La descripción del ámbito espacial objeto de ordenación, que abarcará el estricto espacio que ocupe el núcleo.

b) El estudio de resiliencia frente a los cambios meteorológicos y climáticos.

c) El análisis del sector turístico y, en su caso, establecimiento de objetivos de calidad y sostenibilidad.

d) Las limitaciones a las modificaciones constructivas y la prohibición de nuevas edificaciones o el aumento de la volumetría de las existentes.

e) La formulación, en su caso, de los programas de inversiones públicas vinculadas al adecuado mantenimiento de los núcleos y las obligaciones de conservación de quienes ostenten derechos sobre bienes en ellos incluidos.

3. Las consellerías competentes en materia de litoral y de patrimonio cultural impulsarán la suscripción de convenios con el Estado para garantizar la preservación de estos núcleos cuando los mismos radiquen en dominio público marítimo terrestre.

4. Cuando estos núcleos se encuentren en el dominio público marítimo-terrestre, la consellería competente en materia de costas llevará a cabo los estudios pertinentes a fin de determinar si dichos bienes conservan o no las características propias de los bienes integrantes de dicho demanio; y en caso de que no fuera así, la Generalitat valenciana instará al Estado su desafectación, conforme a lo previsto en el artículo 4.5 de la Ley de costas.

TÍTULO III

Playas

Artículo 18. *Concepto de playa.*

A los efectos de esta ley, tienen la consideración de playas las definidas como tales por la legislación estatal.

Artículo 19. *Catálogo de playas de la Comunitat Valenciana.*

1. El catálogo de las playas existentes se aprobará mediante la Orden de la consellería competente en materia de costas, oídos los ayuntamientos. Esta consellería, elaborará y revisará el Catálogo de playas en el que se identificará cada tramo incluyendo su delimitación, clasificación y denominación, de acuerdo con los criterios de la presente ley.

2. El catálogo clasificará cada playa en natural o urbana, con los efectos que esta denominación tiene en la legislación estatal, y clasificará subcategorías en cada una de esas tipologías de acuerdo con lo previsto en los artículos siguientes.

Artículo 20. *Criterios de catalogación de las playas.*

1. Serán playas urbanas las que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que tenga el tramo una longitud mínima de 500 m.
- b) Que el suelo predominante de la franja de 100 m colindante con el dominio público en el tramo de playa en cuestión sea suelo clasificado como urbano y se encuentre urbanizado o bien consolidado por la edificación en un porcentaje superior al 50 % de los espacios aptos para ello.
- c) Que las interrupciones en el continuo urbanizado colindante con el dominio público no sean superiores a los 200 m y estas en ningún caso incluyan suelo protegido.
- d) Que el suelo colindante con dominio público en los extremos del tramo sea suelo clasificado como urbano o bien consolidado por la edificación en más del 50 % o que el mismo se encuentre dotado de servicios de urbanización.

2. A los efectos de esta ley se consideran playas naturales aquellas que alberguen valores naturales relevantes, así como las incluidas en el apartado anterior que aconsejen su catalogación como naturales por la presencia de hábitats prioritarios o especies protegidas.

Artículo 21. *Categorías de tramos de playa.*

1. Aplicando los criterios de los artículos anteriores, se establecen cinco categorías para catalogar los distintos tramos de costa: Natural de especial protección (N1), Natural protegido, (N2) Natural común, (N3) Urbano con restricciones (U2) y Urbano (U1).

2. A la categoría N1 pertenecerán los tramos con mayor valor ambiental. En concreto, los tramos pertenecientes a la Red Natura 2000 que cuentan con poblaciones relevantes de

especies de fauna o flora catalogadas, o alberguen hábitats costeros o formaciones dunares en excelente estado de conservación y los tramos que, sin pertenecer a la Red Natura 2000, cuentan con poblaciones muy relevantes de fauna o flora catalogada.

3. Bajo la categoría N2 se agruparán los tramos que reúnan alguna de las siguientes condiciones:

a) Tramos pertenecientes a la Red Natura 2000 que cuenten con la presencia de especies catalogadas de fauna o flora; o que alberguen hábitats costeros o formaciones dunares en buen estado de conservación.

b) Los tramos que, aun sin pertenecer a Natura 2000, cuenten con poblaciones relevantes de especies catalogadas de fauna o flora; o bien alberguen hábitats costeros o formaciones dunares en excelente estado de conservación.

c) Los tramos que, sin alcanzar los umbrales de urbanización definidos en el apartado segundo del artículo anterior, cuenten con la presencia de fauna o flora catalogada, o con hábitats costeros o formaciones dunares en buen estado de conservación.

4. Se considerarán como de categoría N3 aquellos tramos en los que el suelo contiguo con el dominio público no alcanza los umbrales establecidos en los criterios para poder ser considerado como «urbano» en el artículo anterior y no reúnen las características ambientales para ser incluidos en las categorías N1 y N2.

5. Se clasificarán como U2 los tramos que, de acuerdo con los criterios establecidos, tienen la consideración de «urbano», pero que sin embargo se encuentran en entornos protegidos o albergan algún elemento que, sin tener un valor determinante para otorgar al tramo la categoría de «natural», requiere o puede requerir el establecimiento de determinadas salvaguardas en la autorización de usos. Estos tramos deberán reunir alguna de las siguientes condiciones:

a) Los tramos pertenecientes a la Red Natura 2000, en los que no se hayan identificado elementos particulares merecedores de protección ambiental.

b) Aquellos en los que, sin pertenecer a la Red Natura 2000, se haya constatado la presencia de fauna o flora catalogada, o la presencia de hábitats costeros o formaciones dunares en buen estado de conservación.

6. En la categoría U1 se agruparán los tramos cuyo suelo colindante está urbanizado de acuerdo con los criterios expresados en el artículo anterior y en los que no se ha identificado la presencia de elementos ambientales incluidos en los criterios para establecer medidas de salvaguarda ambiental tanto del dominio público como de la franja de 100 m de suelo colindante con el mismo.

TÍTULO IV

Usos y actividades en el litoral

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 22. *Uso sostenible del litoral.*

1. El uso del litoral se realizará conforme al principio de desarrollo sostenible, con respeto en todo caso a la igualdad de trato y oportunidades, la seguridad jurídica y la confianza legítima.

2. Las disposiciones contenidas en este título se entenderán sin perjuicio de las limitaciones específicas que se establezcan en los instrumentos de ordenación para espacios determinados que requieran medidas especiales de protección por su vulnerabilidad, capacidad de carga o acogida, seguridad de los bienes o las personas o cualquier otra circunstancia que los haga merecedores de una ordenación singular.

Artículo 23. *Zonificación del litoral.*

1. A los efectos previstos en esta ley, en el litoral de la Comunitat Valenciana se distinguen tres clases de espacios, agrupados a efectos de su ordenación en áreas, en función de sus condiciones y de las acciones que corresponde emprender sobre ellos.

2. Dichas zonas son las siguientes:

a) Área de protección ambiental: 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.

b) Área de mejora ambiental y paisajística: comprende los espacios que, sin reunir las condiciones de los anteriores, 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.

c) Área de reordenación: comprende los espacios transformados por la acción urbanizadora y los degradados por cualquiera causa, de imposible o difícil renaturalización, que exigen acciones de reordenación, orientadas a no agravar el deterioro, humanizar los espacios y renovar los elementos y su entorno. Cuando alguno de estos espacios se encuentre incluido dentro de un deslinde de dominio público marítimo-terrestre, la Generalitat Valenciana instará del Estado, justificadamente, la modificación del deslinde y subsiguiente desafectación, conforme a la legislación estatal de costas.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 15, el plan de ordenación costera zonificará el litoral de la Comunitat Valenciana, concretando los espacios que deban quedar adscritos a cada una de estas áreas.

Artículo 24. *Tipología de usos.*

1. La presente ley regula los usos en cada una de las áreas en que se zonifica el litoral, en función de su grado de adecuación a los objetivos de ordenación establecidos.

2. Los usos plenamente acordes con los objetivos de ordenación pueden realizarse libremente, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en la normativa sectorial que resulte de aplicación.

Asimismo, existen usos compatibles con los objetivos de ordenación, pero sujetos a un régimen de intervención administrativa con el fin de constatar su cumplimiento y establecer, cuando proceda, las condiciones de ejercicio necesarias para preservarlos.

3. Los usos prohibidos son aquellos contrarios e incompatibles con los objetivos de ordenación establecidos en esta ley.

CAPÍTULO II

Área de protección ambiental

Artículo 25. *Espacios incluidos en el área de protección ambiental.*

1. Conforman el área de protección ambiental los espacios del litoral que conservan singulares e insustituibles características naturales y valores excepcionales ambientales.

2. Se incluyen en dicha área, al menos, los siguientes espacios:

a) Los bienes de dominio público marítimo-terrestre natural, que mantengan las características naturales de la ribera del mar.

b) Los espacios naturales protegidos del litoral, en las diversas categorías recogidas en la normativa del patrimonio natural y de la biodiversidad.

Artículo 26. *Objetivos de ordenación.*

Los objetivos de ordenación del área de protección ambiental son los siguientes:

a) Preservar el paisaje litoral como valor natural y cultural.

b) Preservar los ecosistemas y favorecer su desarrollo.

- c) Promover la mitigación y la adaptación a los efectos del continuado cambio climático y proteger la costa frente a la regresión.
- d) Preservar y mejorar la calidad de las aguas.
- e) Preservar estos espacios de desarrollos urbanísticos y condicionar las obras, instalaciones, usos y actividades a su compatibilidad con el medio natural en que pretendan desarrollarse.
- f) Poner en valor los elementos de valor patrimonial natural y cultural, promoviendo su preservación y, cuando resulte necesario, su recuperación y restauración.
- g) Promover, de modo compatible con la preservación de los valores a conservar, el bienestar de las poblaciones locales y la creación de empleo.

Artículo 27. Usos permitidos.

1. Los instrumentos de ordenación recogidos en esta ley concretarán los usos y actividades permitidos acordes con los objetivos de ordenación señalados en el artículo anterior.

2. En todo caso, están permitidos los usos expresamente previstos en la normativa de costas y de patrimonio natural y biodiversidad que resulte de aplicación siempre que no menoscaben los valores naturales. En particular, se consideran permitidos:

- a) Los usos comunes generales del dominio público marítimo-terrestre recogidos en la normativa de costas.
- b) Los usos permitidos en los instrumentos de ordenación y gestión de espacios naturales protegidos, en lo relativo a dichos espacios.
- c) Las actividades propias de los centros de interpretación de la naturaleza implantados en el espacio natural.

Artículo 28. Usos sujetos a título de intervención administrativa.

1. Estarán sujetos a concesión o autorización administrativa, según proceda, los siguientes usos:

- a) Los usos comunes especiales y los usos privativos del dominio público marítimo-terrestre, conforme a la legislación estatal de costas; así como los usos sobre las zonas de servidumbre de protección o de tránsito, en los términos de dicha legislación.
- b) Los usos tradicionales susceptibles de causar afectación sobre los valores naturales que justifiquen la declaración de espacio natural protegido, según la normativa estatal sobre patrimonio natural y biodiversidad, en la legislación valenciana sobre espacios naturales y en los correspondientes instrumentos de ordenación y gestión.
- c) Las actividades de turismo sostenible vinculadas a los usos tradicionales, como la navegación de embarcaciones que no alteren el medio natural.
- d) Las instalaciones que pongan en valor las cualidades ambientales presentes en el área.
- e) La implantación de centros de interpretación de la naturaleza.
- f) Las actividades recreativas y deportivas organizadas susceptibles de causar afectación apreciable sobre los valores naturales.

2. Se exigirá declaración responsable para los usos siguientes:

- a) Los usos tradicionales, los festejos populares y otras manifestaciones culturales, siempre que no menoscaben los valores naturales a preservar.
- b) Las actividades educativas no vinculadas a los centros de interpretación de la naturaleza.
- c) Las actividades recreativas y deportivas organizadas no susceptibles de causar afectación apreciable sobre los valores naturales.

3. El transcurso del plazo máximo de seis meses para resolver y notificar las autorizaciones reguladas en el apartado primero, dará lugar al silencio negativo.

Artículo 29. Usos prohibidos.

Estarán prohibidos los siguientes usos:

- a) Los usos declarados prohibidos por la legislación estatal de costas en el dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbres.
- b) Los usos susceptibles de causar afectación apreciable a los espacios naturales protegidos, salvo los expresamente permitidos en esta ley.
- c) Las actuaciones de transformación urbanística y las de nueva edificación, salvo que se trate de dotaciones públicas esenciales.

Artículo 30. *Actuaciones promovidas por las Administraciones Públicas.*

Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa estatal sobre costas y en el área de protección ambiental prevista en esta ley, podrán autorizarse las siguientes obras, construcciones e instalaciones:

- a) Las obras que mejoren la accesibilidad universal.
- b) Las obras de protección o mitigación de los efectos de la regresión de la costa.

Artículo 31. *Concurrencia de regímenes de uso.*

Si sobre un mismo espacio confluyen normas o planes de ordenación con regímenes de uso diversos, se aplicará la regla que suponga una mayor protección del espacio.

CAPÍTULO III

Área de mejora ambiental y paisajística

Artículo 32. *Espacios incluidos en el área de mejora ambiental y paisajística.*

1. Conforman el área de mejora ambiental y paisajística los espacios que, sin reunir las condiciones propias del área de protección ambiental, se mantienen mayoritariamente libres de procesos de degradación, o han sufrido procesos de desnaturalización parcialmente reversibles.

2. Se incluyen en dicha área, por lo menos, los siguientes espacios:

- a) Los bienes de dominio público marítimo-terrestre no incluidos en el área de protección ambiental, salvo que estén degradados o desnaturalizados de modo irreversible.
- b) Los espacios contiguos a los del área de protección ambiental que contribuyen a preservar los valores naturales del litoral y a prevenir o evitar impactos ecológicos o paisajísticos sobre ellos. Entre ellos, los terrenos que tienen la condición de suelo no urbanizable de protección litoral.
- c) los espacios delimitados en el plan de ordenación costera, con carácter general, dentro de una franja de 500 metros, o los que se determine, medidos en proyección horizontal desde la primera línea de tierra no bañada por el mar, y que posean especiales condiciones ambientales y paisajísticas.

Artículo 33. *Objetivos de ordenación.*

Los objetivos de ordenación del área de mejora ambiental y paisajística son los siguientes:

- a) Recuperar los espacios próximos a las áreas de protección ambiental.
- b) Frenar la degradación de los espacios parcialmente desnaturalizados.
- c) Promover la mitigación y la adaptación a los efectos del continuado cambio climático, y proteger la costa frente a la regresión.
- d) Planificar los desarrollos urbanísticos de los asentamientos existentes con criterios de calidad ambiental y paisajística.
- e) Evitar la formación de pantallas arquitectónicas en las nuevas edificaciones. Entre otros supuestos, se considera que una edificación forma pantalla arquitectónica si constituye un continuo no permeable paralelo a la costa, supone un obstáculo que desfigura la perspectiva del entorno, restringe la ventilación y el campo visual desde y hacia la costa, así como si limita el asoleamiento en el borde litoral.

En el procedimiento para la oportuna concesión de licencia de obra se requerirá un estudio de sombreado, que analice el comportamiento solar de las distintas partes del edificio, junto al correspondiente proyecto de edificación.

f) Proteger los elementos de valor patrimonial y cultural, incluyendo las actividades económicas tradicionales, así como la renovación, recuperación y restauración de los núcleos y poblados con características etnológicas y culturales y las edificaciones aisladas de arquitectura vernácula.

g) Promover el desarrollo socioeconómico compatible con el entorno litoral, así como el bienestar de las poblaciones locales y la creación de empleo.

h) Impulsar un uso turístico responsable y de calidad.

Artículo 34. *Usos permitidos en el área de mejora.*

1. Los instrumentos de ordenación recogidos en esta ley concretarán los usos y actividades permitidos.

2. Además de los permitidos en el área de protección ambiental, podrán realizarse libremente los usos agrícolas y ganaderos propios de la naturaleza de suelo no urbanizable para los que la normativa urbanística no exija la obtención de título habilitante.

Artículo 35. *Usos sujetos a título de intervención administrativa.*

1. Están sujetos concesión, autorización administrativa o declaración responsable, según proceda:

a) Los usos previstos en el artículo 28.

b) Los usos a desarrollar en los espacios que determine el plan de ordenación costera por sus especiales condiciones ambientales y paisajísticas.

c) Los usos permitidos en las zonas periféricas de protección de los espacios naturales, cuando lo exija su normativa específica.

2. El transcurso del plazo máximo de seis meses para resolver y notificar estas autorizaciones dará lugar al silencio negativo.

Artículo 36. *Usos prohibidos.*

Estarán prohibidos:

a) Los usos declarados como tales por la legislación estatal de costas, cuando se trate de bienes de dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre.

b) Los usos prohibidos en suelo no urbanizable, de conformidad con el dispuesto en la legislación urbanística, sin perjuicio de lo indicado en esta ley para los núcleos tradicionales regulados en el artículo 17.

Artículo 37. *Concurrencia de regímenes de uso.*

Si sobre un mismo espacio confluyen normas o instrumentos de ordenación con regímenes de uso diversos, se aplicará con carácter prevalente la regla que suponga la mayor protección del espacio.

CAPÍTULO IV

Área de reordenación

Artículo 38. *Espacios incluidos en el área de reordenación.*

Conforman el área de reordenación los espacios 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 conforme a la legislación urbanística valenciana; así como los afectados por cualquier tipo de acción humana transformadora.

Esta área abarca los espacios del litoral no comprendidos en las anteriores.

Artículo 39. *Objetivos de ordenación.*

Con respeto a lo establecido en la Ley de Costas y en su normativa de desarrollo, los objetivos de ordenación de esta área, que desarrollarán el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, son:

- a) Favorecer y fomentar la dinamización económica y social del litoral.
- b) Mejorar la calidad y funcionalidad de las dotaciones, equipamientos y espacios públicos.
- c) Promover la mitigación y la adaptación a los efectos del continuado cambio climático, y proteger la costa frente a la regresión.
- d) Promover un uso residencial en un contexto urbano sostenible, seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente.
- e) Impulsar un uso turístico responsable y de calidad.
- f) Contribuir a la conservación, mejora y recuperación del paisaje litoral.
- g) Mejorar los espacios libres y las zonas verdes públicas.
- h) Promover actuaciones de renovación urbana y de rehabilitación edificatoria.
- i) Fomentar y poner en valor la protección del patrimonio cultural, promoviendo la renovación, recuperación y restauración de los elementos configuradores de dicho patrimonio, especialmente los núcleos y poblados con valores etnológicos y culturales a proteger y las edificaciones de arquitectura vernácula.
- j) Promover un desarrollo socioeconómico compatible con el entorno litoral, incluyendo las actividades económicas tradicionales, así como el bienestar de las poblaciones locales y la creación de empleo.

Artículo 40. *Usos en el área de reordenación.*

1. Están permitidos en el área de reordenación, los usos indicados en la presente ley para las áreas de protección ambiental y de mejora.
2. Los usos en el área de reordenación se regularán por la normativa urbanística que resulte de aplicación, así como por el plan de ordenación costera y demás instrumentos regulados en esta ley;
3. Están sujetos a título de intervención administrativa los usos comunes especiales y los usos privativos en el dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbres, cuando lo exija la normativa estatal de costas.
4. En esta área están prohibidos, además de los que disponga el planeamiento urbanístico:
 - a) Los usos declarados prohibidos por la legislación estatal de costas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 17 de esta ley.
 - b) Los usos declarados prohibidos en la zona de servidumbre de protección por la normativa estatal sobre costas, cuando se trate de espacios incluidos en dicha franja.
5. Sobre los suelos desnaturalizados se promoverán acciones de rehabilitación y renovación urbanas, conforme a la normativa urbanística que resulte de aplicación.

Artículo 41. *Solicitud de desafectación.*

1. Cuando alguno de estos espacios degradados se encuentre incluido en un deslinde de dominio público marítimo-terrestre, la Generalitat Valenciana o el Ayuntamiento correspondiente instarán a la Administración General del Estado, justificadamente, la modificación del deslinde y la desafectación, conforme a la normativa estatal reguladora de las costas.
2. A tal efecto, cuando existan indicios fundados de la existencia de terrenos en estas condiciones, la Generalitat llevará a cabo los correspondientes estudios previos; en particular, cuando en esos terrenos radiquen bienes del patrimonio cultural valenciano, incluyendo los núcleos con valores etnológicos y culturales a los que se refiere el artículo 17 de esta ley.

CAPÍTULO V

Régimen de Intervención administrativa

Artículo 42. *Títulos de intervención administrativa.*

1. Los usos del litoral sujetos a concesión, autorización administrativa o declaración responsable son los que se refieren en los artículos 28, 35 y 40.3 de esta ley. Los usos sujetos a concesión o autorización administrativa no se podrán realizar sin su otorgamiento previo por la conselleria competente en las materias de costas y ordenación del litoral.

2. Los títulos de intervención otorgados al amparo de esta ley no eximen a las personas interesadas en usar el litoral de obtener los permisos, licencias y demás autorizaciones exigidas por otras disposiciones legales.

3. En el caso de obtenerse otros títulos con anterioridad al título habilitante recogido en esta ley, su eficacia quedará demorada hasta su otorgamiento.

Artículo 43. *Autorizaciones y concesiones sobre el dominio público marítimo-terrestre.*

1. Con respeto al régimen general establecido en la normativa de costas, las autorizaciones y concesiones sobre el dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre, excluidas las correspondientes a las concesiones compensatorias previstas en la disposición transitoria primera de La ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, serán otorgadas por la conselleria competente en materia de costas.

2. En todo caso, la ocupación deberá ser la mínima posible y deberá quedar garantizada la protección de dominio público marítimo-terrestre.

A tal efecto, de conformidad con lo establecido en el título IV de esta ley y en la normativa estatal sobre costas y sin perjuicio de las facultades que le corresponden a la Administración General del Estado, la ocupación del dominio público marítimo-terrestre requerirá la previa comprobación, cuando corresponda, de su compatibilidad con los objetivos de calidad y ambientales de las aguas del litoral de la Comunitat Valenciana, el grado de resiliencia del tramo de dominio público marítimo-terrestre afectado y su impacto ambiental, social y económico en el litoral; lo que en su caso se realizará en la evaluación ambiental del proyecto correspondiente.

Artículo 44. *Autorización autonómica en la zona de servidumbre de protección.*

La ejecución de obras, construcciones e instalaciones, así como los usos, en los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre de protección de costas, requerirán autorización previa de la Generalitat Valenciana, con sujeción a lo establecido en la normativa estatal de costas y en la presente ley.

Artículo 45. *Integración de Procedimientos.*

1. Para aquellos usos, construcciones, instalaciones o edificaciones que pretendan ubicarse fuera del dominio público marítimo terrestre, las autorizaciones previstas en la presente ley quedarán sustituidas por un informe preceptivo y vinculante del órgano competente de la Generalitat Valenciana, en los siguientes supuestos:

a) Cuando deban sujetarse a declaración de interés comunitario, en cuyo caso el informe deberá solicitarse en el procedimiento para el otorgamiento de esta.

b) Cuando queden sometidos a licencia municipal de obras, en cuyo caso el informe se solicitará por el ayuntamiento en el procedimiento de otorgamiento de esta; salvo que ya se hubiera solicitado por el órgano competente de la Generalitat a efectos de expedir la declaración de interés comunitario.

c) Cuando queden sometidos a licencia ambiental o a autorización ambiental integrada, en cuyo caso el informe se solicitará con carácter previo al otorgamiento de estos títulos.

Reglamentariamente podrán preverse nuevos supuestos en que proceda aplicar este régimen. En particular, podrá preverse asimismo la sustitución de las autorizaciones reguladas en esta ley por un informe preceptivo y vinculante, en el procedimiento de autorización de instalaciones eléctricas de competencia autonómica. El informe deberá emitirse en el plazo máximo de seis meses, salvo que se solicite con carácter urgente, según

lo previsto en el artículo 33 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. La resolución por la que se otorgue el título deberá incluir por lo menos las condiciones derivadas de los informes preceptivos y vinculantes que se emitan.

2. Cuando, conforme a lo previsto en la presente ley, el título de intervención administrativa consista en la sujeción a declaración responsable, quien solicite la licencia, autorización ambiental integrada o declaración de interés comunitario deberá acompañar a su solicitud el justificante de la presentación de la correspondiente declaración responsable.

TÍTULO V

Normas adicionales de protección y sostenibilidad del litoral

Artículo 46. *Normas adicionales.*

En los términos señalados en los artículos siguientes, además de las exigencias establecidas en la normativa general de costas y medio marino, las actuaciones que se lleven a cabo sobre el litoral deberán tomar en consideración:

- a) El cumplimiento de los requisitos de calidad ambiental de las aguas del litoral, incluyendo las de transición.
- b) El grado de estabilidad de la costa.
- c) El impacto de las actuaciones proyectadas en el desarrollo económico y social en la Comunitat Valenciana.

Artículo 47. *Compatibilidad con los objetivos de calidad y ambientales de las aguas del litoral de la Comunitat Valenciana.*

La Generalitat Valenciana velará por que se mantengan los objetivos de calidad y ambientales de las aguas del litoral, cuando puedan ser afectadas por obras, instalaciones y actividades.

A tales efectos, 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.

Artículo 48. *Estabilidad costera.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa de costas, la Generalitat Valenciana podrá realizar estudios del litoral que permitan considerar los riesgos asociados a los efectos de los cambios meteorológicos y climáticos. En el diseño de los instrumentos de ordenación y en la adopción de decisiones sobre usos del litoral, se deberán considerar esos estudios.

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.

2. La información sobre la estabilidad costera deberá ser utilizada preceptivamente en los procedimientos de otorgamiento de autorizaciones y concesiones en el dominio público marítimo-terrestre que sean competencia de la Generalitat Valenciana.

A tal fin, sin perjuicio de las prohibiciones de usos recogidas en la normativa de costas, en el clausulado de dichos títulos se podrán integrar condiciones coherentes con el grado de estabilidad costera.

Artículo 49. *Impacto económico y social.*

1. Los proyectos, planes o programas que se pretendan llevar a cabo en el litoral de la Comunitat Valenciana y sean susceptibles de provocar un impacto apreciable en su desarrollo económico y social deberán ser sometidos a una evaluación de sus efectos económicos y sociales; que, en todo caso, incluirá el impacto sobre la propiedad privada y las repercusiones socioeconómicas de los cambios meteorológicos y climáticos; especialmente aquellos que incidan sobre el turismo.

2. A esos efectos, la Generalitat Valenciana deberá requerir a los promotores, públicos o privados, de los proyectos, planes o programas, un estudio de su impacto económico y social, a fin de someterlo a informe de la conselleria competente.

3. La evaluación podrá ser favorable o desfavorable. En el primer caso podrán establecerse medidas correctoras y compensatorias.

4. El resultado de la evaluación será comunicado a la persona promotora del proyecto, plan o programa, para su consideración en las fases de aprobación y ejecución.

TÍTULO VI

Patrimonio público litoral

Artículo 50. *Constitución de patrimonio público autonómico del suelo litoral.*

1. La Generalitat Valenciana constituirá un patrimonio público del suelo litoral a fin de obtener reservas de suelo para las actuaciones de iniciativa pública que contribuyan a la ejecución de la competencia de ordenación del litoral, entre ellas, la conservación y mejora del medio ambiente, del patrimonio natural y del patrimonio cultural.

2. Integrarán el patrimonio público autonómico del suelo litoral:

a) Los bienes resultantes de procedimientos de expropiación forzosa derivados de la aprobación de planes o proyectos para el cumplimiento de los fines previstos en esta ley.

b) Los bienes cedidos por la Administración general del Estado tras un procedimiento de desafectación de dominio público marítimo-terrestre, afectos a finalidades de uso o servicio público.

c) Otros que puedan ser cedidos a efectos de integrarse en el patrimonio público autonómico del suelo litoral.

d) Los bienes obtenidos por gestión urbanística conforme a la normativa urbanística.

Artículo 51. *Derechos de tanteo y retracto.*

1. 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, a los efectos de preservar adecuadamente los valores del área de protección y de obtener reservas de suelo para acometer acciones de renaturalización.

2. El procedimiento para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se establecerá reglamentariamente. No obstante, el plazo para comunicar a la Generalitat Valenciana el negocio oneroso de transmisión será de sesenta días naturales, contados desde el otorgamiento de la escritura pública. Dicha comunicación podrá efectuarse tanto por el transmitente como por el adquirente. El plazo para el ejercicio del derecho de tanteo será asimismo de sesenta días naturales, a contar desde la comunicación. El plazo para el ejercicio del derecho de retracto será de seis meses.

3. La Generalitat Valenciana comunicará al Registro de la Propiedad los ámbitos de las áreas de protección y las áreas de mejora ambiental y paisajística que queden sujetos a los derechos de tanteo y retracto. A estos efectos, el Registrador de la Propiedad, tras presentar el título, deberá notificar a la Generalitat Valenciana las condiciones en que se haya realizado la enajenación y el nombre del adquirente.

TÍTULO VII

Inspección del litoral y potestad sancionadora

CAPÍTULO I

Inspección del litoral

Artículo 52. *Inspección.*

1. Sin perjuicio de la competencia de los órganos de la Administración General del Estado, en cuanto titular del dominio público marítimo terrestre, y de la de las entidades locales cuando proceda, la inspección del litoral, que incluye las funciones de tutela y policía en el ámbito de aplicación de la presente ley, será ejercida, en el ámbito autonómico, por los órganos que desempeñan las funciones de inspección en los distintos espacios del litoral, de conformidad con la normativa específica que los regule.

2. El personal de inspección tiene la condición de agente de la autoridad. En el ejercicio de dicha actividad, puede inspeccionar toda clase de obras e instalaciones. Los documentos formalizados en los que se recojan los hechos constatados por ellos tienen valor probatorio de conformidad con lo establecido por la legislación de procedimiento administrativo común.

3. El personal encargado de la inspección del litoral puede entrar y permanecer en fincas, construcciones y otros lugares sujetos a su actuación inspectora el tiempo necesario para realizar esta actuación, de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable al procedimiento administrativo común.

4. Cuando las inspecciones requieran la entrada en el domicilio del afectado o en los restantes lugares que requieran autorización de la persona titular, se deberá obtener su consentimiento o, en su defecto, la oportuna autorización judicial.

5. En el ejercicio de las funciones de inspección se puede solicitar la colaboración de las fuerzas y cuerpos de seguridad y la cooperación del funcionariado y autoridades de otras administraciones públicas.

6. Corresponden al personal que tenga encomendado el ejercicio de la inspección del litoral, además de las funciones contempladas en su normativa sectorial de aplicación, las siguientes:

- a) La investigación de los hechos y circunstancias, en relación con el cumplimiento de la normativa.
- b) La práctica de las pruebas y mediciones necesarias para la finalidad de inspección.
- c) La documentación de sus actuaciones mediante actas de inspección, informes, diligencias y las correspondientes comunicaciones.
- d) La propuesta de adopción, en su caso, de medidas provisionales.
- e) La propuesta de iniciación de procedimientos sancionadores y de protección de la legalidad.

CAPÍTULO II

Régimen sancionador

Artículo 53. *Infracciones.*

1. Son infracciones muy graves:

a) El desarrollo de usos prohibidos en el área de protección ambiental o en el área de mejora ambiental y paisajística, cuando se cause daño o deterioro grave al medio ambiente, los ecosistemas costeros, el paisaje o el patrimonio cultural del litoral o bien produzcan un impacto negativo sobre la resiliencia costera.

b) Realizar usos sin título habilitante, o contraviniendo sus condiciones, en el área de protección ambiental o en el área de mejora ambiental y paisajística, cuando se cause daño o deterioro grave al medio ambiente, los ecosistemas costeros, el paisaje o el patrimonio cultural del litoral; o bien produzcan un impacto negativo sobre la resiliencia costera.

c) Desarrollar, en el área de protección ambiental o en el área de mejora ambiental y paisajística, usos sometidos a declaración responsable sin haber presentado la misma, o

cuando resulten falsos, incompletos o inexactos los datos consignados en la declaración responsable; siempre que como consecuencia de ello se haya causado daño o deterioro grave al medio ambiente, los ecosistemas costeros, el paisaje o el patrimonio cultural del litoral, o bien produzcan un impacto negativo sobre la estabilidad costera.

d) El vertido de residuos en la ribera del mar o en la zona de servidumbre de protección cuando ello cause grave daño o deterioro al medio ambiente, los ecosistemas costeros (incluyendo la fauna y flora marinas y la posidonia oceánica), el paisaje o el patrimonio cultural del litoral; o bien produzca un impacto negativo grave sobre la estabilidad costera.

e) El incumplimiento de lo dispuesto en la disposición adicional sexta, cuando se cause daño o deterioro grave a la pradera de posidonia.

2. Son infracciones graves:

a) La realización de usos prohibidos en el área de protección ambiental o en el área de mejora ambiental y paisajística, cuando no tenga el carácter de infracción muy grave.

b) Realizar usos sin título habilitante o contraviniendo sus condiciones, en el área de protección ambiental o en el área de mejora ambiental y paisajística, cuando ello no tenga el carácter de infracción muy grave.

c) Desarrollar, en el área de protección ambiental o en el área de mejora ambiental y paisajística, usos sometidos a declaración responsable sin presentarla, o cuando resulten falsos, incompletos o inexactos los datos consignados en ella; si no constituya infracción grave.

d) La resistencia, obstrucción, impedimento, excusa o negativa a la actuación de los órganos de inspección y control.

e) El vertido de residuos en la ribera del mar o en la zona de servidumbre de protección cuando ello cause daño o deterioro graves al medio ambiente, los ecosistemas costeros (incluyendo la fauna y flora marinas y la posidonia oceánica), el paisaje o el patrimonio cultural del litoral; o bien produzca un impacto negativo sobre la estabilidad costera, siempre que no tenga el carácter de infracción muy grave.

f) El incumplimiento de lo dispuesto en la disposición adicional sexta, cuando ello no tenga carácter de infracción muy grave.

3. Constituyen infracciones leves:

a) La realización de usos sin autorización o sin la pertinente y completa declaración responsable, cuando se tenga derecho a ello y no constituya infracción grave o muy grave.

b) El vertido de residuos en la ribera del mar o en la zona de servidumbre de protección, cuando no cause daño al medio ambiente, los ecosistemas costeros (incluyendo la fauna y flora marinas y la posidonia oceánica), el paisaje o el patrimonio cultural del litoral; ni produzca un impacto negativo sobre la estabilidad costera.

c) La desobediencia a las órdenes o requerimientos de los funcionarios de los servicios de la conselleria competente en materia de costas, en el ejercicio de las funciones que tiene conferidas por la legislación vigente.

4. Las infracciones al régimen de usos establecido para el área de reordenación se regirán por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje; sin perjuicio, cuando proceda, de la aplicación de la normativa de costas y de la reguladora de los espacios naturales.

5. Las infracciones prescribirán según lo previsto en el artículo 30 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.

Artículo 54. Sanciones.

1. Las infracciones leves se castigarán con multa entre 200 y 5.000 euros. No obstante, la infracción consistente en haber iniciado las obras, usos o actividades sin el correspondiente título habilitante se sancionará con apercibimiento cuando, tras la notificación del acuerdo de incoación del expediente sancionador se hubiera regularizado la situación o presentado de forma regular la declaración responsable.

2. Las infracciones graves se sancionarán con multa entre 5001 y 50.000 euros.

3. Las infracciones muy graves se sancionarán con multa entre 50.001 y 500.000 euros.

4. En las infracciones leves, el grado mínimo oscilará entre 200 y 1.000 euros; el grado medio, entre 1001 y 3.000 euros; y el grado máximo, entre 3.001 y 5.000 euros.

5. En las infracciones graves, el grado mínimo oscilará entre 5.001 y 20.000 euros; el grado medio, entre 20.001 y 30.000 euros; y el grado máximo, entre 30.001 y 50.000 euros.

6. En las infracciones muy graves, el grado mínimo oscilará entre 50.001 y 100.000 euros; el grado medio, entre 100.001 y 200.000 euros; y el grado máximo, entre 200.001 y 500.000 euros.

7. Los Órganos sancionadores podrán imponer multas coercitivas en los supuestos contemplados en la Ley del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. La cuantía de cada multa no superará, en ningún caso, el 10 por 100 de la sanción máxima fijada para la infracción cometida.

8. De acuerdo con el principio de proporcionalidad previsto en el artículo 29.2 de la Ley 40/2015, de Régimen jurídico del Sector Público y el artículo 267, apartados 3 y 4, del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, cuando la suma de la sanción impuesta y el coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arroja una cifra inferior al posible beneficio obtenido con el uso o actividad ilegal, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar su valor.

9. Las sanciones prescribirán según lo previsto en el artículo 30 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

10. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador será de 12 meses.

Artículo 55. Graduación de las sanciones.

1. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de las personas infractoras:

- a) La reincidencia.
- b) Alterar los supuestos de hecho que presuntamente legitiman la actuación, o falsificar los documentos con que pretenda acreditarse la legalidad de la actuación.
- c) Realizar el hecho infractor con ánimo de lucro o en perjuicio del interés público o de terceros.
- d) Iniciar obras sin orden escrita de la dirección técnica y la introducción de modificaciones en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicha dirección técnica, cuando tales variaciones comporten infracción a lo dispuesto en la presente ley. La empresa constructora quedará exenta de responsabilidad en todos aquellos casos en que justifique suficientemente haberse atendido a las instrucciones recibidas de la dirección facultativa y no conste culpa o dolo de dicha empresa.
- e) Haberse prevalido, para cometerla, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.
- f) No haber procedido a la paralización de las obras o actividades tras la advertencia del agente de la autoridad o requerimiento cursado al efecto.
- g) El achique de sentinas o el vertido de residuos desde tierra al mar en el interior de un campo de boyas.

2. No podrá aplicarse ninguna circunstancia agravante cuando la misma entre dentro de la descripción del tipo infractor.

3. Son circunstancias atenuantes:

- a) Adoptar medidas que disminuyan el daño causado, antes de la notificación del inicio de las actuaciones sancionadoras.
- b) Proceder a la inmediata suspensión de usos carentes del correspondiente título habilitante, tras la advertencia del agente de la autoridad o requerimiento cursado al efecto.

4. Son circunstancias que, según cada caso, atenúan o agravan la responsabilidad:

- a) El grado de conocimiento técnico del responsable de la infracción.
- b) El beneficio obtenido de la infracción, o, en su caso, el haberla realizado sin consideración alguna del posible beneficio económico que de la misma se derive.
- c) La mayor o menor entidad del daño producido.

d) La mayor o menor dificultad para la restitución de las cosas a su estado originario.

5. Cuando en la comisión de la infracción concurra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su grado máximo.

Si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su grado mínimo.

Cuando concurriesen circunstancias atenuantes o agravantes, éstas se compensarán de forma racional para la determinación de la sanción, ponderando la trascendencia de unas y otras.

Cuando no concurran circunstancias atenuantes ni agravantes, la sanción se impondrá en su grado medio.

Para cuantificar la sanción concreta a imponer dentro de cada grado, se atenderá a la culpabilidad del infractor, a la entidad del daño producido, a la naturaleza de éste, a la continuidad o persistencia de la conducta infractora y a la existencia de más de una circunstancia agravante o atenuante.

Artículo 56. *Sujetos responsables.*

1. Se consideran sujetos responsables quienes promueven la obra o llevan a cabo el uso constitutivo de la infracción. En el caso de las obras, asimismo se considerará responsable a quien lleva a cabo la construcción y a la dirección de la obra; considerándose como tales, respecto a la realización de obras, a quienes presenten tal definición en la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación.

2. En el supuesto de obras, usos o actividades que carezcan del correspondiente título habilitante, serán asimismo responsables de la infracción las compañías comercializadoras o suministradoras de electricidad, gas y agua potable que no recaben su acreditación previa para la prestación del suministro.

3. Cuando la infracción consista en la resistencia, obstrucción, excusa o negativa a la actuación inspectora y de control, serán sujetos responsables quienes lleven a cabo dicha conducta.

Artículo 57. *Carácter independiente de las sanciones.*

1. Las multas que se impongan a los distintos grupos de responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

2. Si la condición de empresa promotora, constructora o la dirección de la obra recayera en dos o más personas, el importe de la multa, dentro de cada uno de estos grupos, se distribuirá entre ellas en proporción a su grado de participación en la comisión de la infracción, o a partes iguales, si ello no pudiera determinarse.

3. Si en una misma persona concurrieran la condición de empresa promotora, constructora y dirección de obra, o de varias de ellas, solamente se le impondrá una sanción.

Artículo 58. *Restauración de la realidad física alterada.*

1. Cuando el sujeto responsable proceda a la total restauración de la realidad física alterada con anterioridad a la notificación de la iniciación del expediente sancionador, quedará exento de sanción administrativa.

2. Si la restauración de la realidad física alterada se llevase a cabo por el sujeto responsable antes de la notificación de la resolución del expediente sancionador, la multa se reducirá en un noventa y cinco por cien.

3. Con independencia de las sanciones que les sean impuestas, así como de su exención o reducción, los infractores deberán ser obligados a reparar los daños y perjuicios ocasionados al dominio público, así como a reponer las cosas a su estado anterior. El órgano sancionador fijará ejecutoriamente las indemnizaciones que procedan.

4. La obligación de reponer las cosas a su estado primitivo o de reparar los daños causados al dominio público prescribirá a los quince años, conforme a lo dispuesto en la legislación estatal de costas.

5. Si la actuación del sujeto responsable no exigiera la restauración de la realidad física, o el uso o actuación realizada hubiera generado un beneficio económico al sujeto responsable, no resultarán aplicables los apartados 1 y 2 de este artículo.

Artículo 59. *Competencia sancionadora y concurrencia con otras normas.*

1. La potestad sancionadora prevista en esta ley se ejercerá por la conselleria competente en las materias de costas y de ordenación territorial, correspondiendo la resolución de procedimientos por infracciones muy graves a la persona titular de la conselleria y la resolución de las graves y leves a la persona titular de la dirección general correspondiente.

2. Cuando unos mismos hechos sean susceptibles de calificarse como infracción prevista en la presente ley y además en otras normas aprobadas por la Generalitat Valenciana, se aplicará el precepto que aplique mayor sanción a la infracción cometida.

3. Cuando se incoe expediente sancionador por dos o más infracciones de esta ley, entre las que exista relación de causa a efecto, se impondrá una única sanción, correspondiente a la más grave en su cuantía máxima. En los demás casos, se impondrán al responsable las sanciones correspondientes a cada una de infracciones, con carácter independiente, siempre que no exista identidad de hechos, objeto y fundamento.

4. También procederá la imposición de una única sanción, pese a la concurrencia de varias infracciones tipificadas en la presente ley, cuando una de ellas haya sido medio imprescindible para cometer la otra, o cuando de la comisión de una derive necesariamente la de otras. En estos casos se impondrá la sanción más grave de las que correspondan a las diversas infracciones cometidas.

Disposición adicional primera. *Adaptación del Plan de Acción Territorial Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana (PATIVEL).*

El Plan de Acción Territorial Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana (PATIVEL), aprobado por el Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell (DOGV n.º 8293 de 11 de mayo de 2018), pasará a denominarse Plan de Ordenación Costera de la Comunitat Valenciana; y deberá ser revisado, para su adaptación a esta ley, en el plazo de tres meses a contar desde su entrada en vigor.

Disposición adicional segunda. *Impugnación por la Generalitat de actos, disposiciones e inactividad de la Administración del Estado.*

La Generalitat Valenciana interpondrá recurso contencioso-administrativo contra la aprobación por la Administración General del Estado de los procedimientos de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y contra las disposiciones reglamentarias estatales en materia de costas, cuando afecten negativamente a los intereses públicos cuya defensa y promoción compete a aquélla.

De la misma manera, en caso de inactividad del Estado en la aprobación de proyectos y ejecución de obras de regeneración y defensa de las playas, la Generalitat Valenciana presentará los correspondientes requerimientos y, en caso de ser desatendidos, interpondrá recurso contencioso-administrativo cuando se cumplan los requisitos establecidos en la normativa reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Disposición adicional tercera. *Determinación de los terrenos de la franja litoral que tenían la condición de urbanos a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.*

En los tres años siguientes a la entrada en vigor de la presente ley, los ayuntamientos de la Comunitat Valenciana identificarán 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 de costas no estuvieran clasificados como urbanos, pero cumplieran con los requisitos de urbanización o de consolidación edificatoria necesarios para ello.

Efectuada esta identificación, la comunicarán sin demora a la conselleria competente en materia de costas, que impulsará la aprobación de la relación de los terrenos que en 1988 cumplieran dichos requisitos, previa audiencia de la Administración General del Estado.

Disposición adicional cuarta. *Inventario de terrenos degradados incluidos en el dominio público marítimo terrestre.*

La conselleria con competencias en materia de ordenación del litoral llevará a cabo un inventario actualizado de aquellos terrenos que, debido a su degradación, puedan haber

perdido sus características naturales propias del dominio público marítimo terrestre, a efectos de solicitar del Estado la modificación del deslinde y su desafectación, conforme a la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Dicho inventario deberá ser aprobado como máximo en el plazo de dieciocho meses desde la entrada en vigor de esta ley; y deberá actualizarse como mínimo cada seis años. El procedimiento de aprobación, y actualización del inventario incluirá el sometimiento a información pública durante, como mínimo, un mes.

Disposición adicional quinta. *Constitución de bolsas de suelo.*

1. Las reclasificaciones de suelo que se aprueben en la franja litoral con posterioridad a la entrada en vigor de la presente ley comportarán para los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito reclasificado la obligación de cesión a la Administración: 1) del aprovechamiento equivalente a los metros cuadrados de techo construidos en suelo incluido en el dominio público marítimo-terrestre, siempre que el suelo de origen hubiese estado destinado a usos residenciales o comerciales y ocupado con título legítimo, y 2) del aprovechamiento equivalente a los metros cuadrados de techo construidos en los primeros 20 metros de la servidumbre de protección de costas que conserven el uso residencial o de habitación.

Dicho suelo deberá cederse obligatoriamente a la Generalitat Valenciana con ocasión de la gestión urbanística del mismo y deberá ser destinado a la finalidad indicada en esta disposición adicional. La cesión de terrenos se efectuará libre de cargas en el momento de finalización de las obras de urbanización y en ningún caso podrá ser inferior al 1 % ni exceder del 5 % en el marco de lo dispuesto en el artículo 82.1 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

2. En los concursos para la selección del agente urbanizador de actuaciones de nueva urbanización en la franja litoral cuya tramitación se inicie después de la entrada en vigor de la presente ley, se podrá valorar que las proposiciones jurídico-económicas prevean el compromiso del urbanizador de ceder a la Generalitat Valenciana un porcentaje mayor del previsto en el apartado anterior.

3. El suelo recibido por este concepto será ofrecido por la Generalitat, exclusivamente: 1) a las personas ocupantes de inmuebles que dispongan o hubieran dispuesto de un derecho de concesión en el dominio público marítimo-terrestre de acuerdo con la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas, a fin de que puedan obtener análogo aprovechamiento que correspondía a los terrenos, y 2) a los propietarios de inmuebles con edificaciones que conserven el uso residencial o de habitación ubicadas en la franja de los 20 primeros metros de la servidumbre de protección de costas siempre que acepten suprimir dichas edificaciones. En ambos casos el suelo de origen de dichos ocupantes o propietarios deberá estar situado en el municipio en que se promueve la actuación o en los municipios colindantes. Se efectuará el ofrecimiento, en primer lugar, a aquellas personas cuya concesión o terreno afectado por la servidumbre de protección radique en el término municipal; los aprovechamientos no asignados se ofertarán a aquellas personas cuyas concesiones o terrenos radiquen en los términos municipales colindantes. El plazo máximo para aceptar dicho ofrecimiento será de un año, a contar desde su notificación.

Los propietarios de inmuebles con edificaciones que conserven el uso residencial o de habitación ubicadas en la franja de los 20 primeros metros de la servidumbre de protección, en el momento de aceptar el ofrecimiento, habrán de suscribir simultáneamente el compromiso garantizado de suprimir íntegramente a su costa las referidas edificaciones, dejando el terreno exento de todo resto de construcción y en condiciones de buena calidad ambiental; todo ello en el plazo máximo de dos años desde la aceptación de la oferta.

4. Mediante la Orden de la conselleria competente en materia de ordenación de costas, se regulará el sistema para la cuantificación de los derechos a la adjudicación de suelo. Dicho sistema deberá arrojar un resultado equilibrado entre el derecho cedido y el suelo recibido, teniendo como criterio la reposición del uso perdido según el título habilitante originario. A tal efecto, la Orden que se dicte en desarrollo de esta disposición tendrá en cuenta los valores de repercusión del suelo en que se vaya a materializar el derecho, así como los valores de repercusión de los suelos urbanos y urbanizables más próximos a la

concesión demanial que genere el derecho regulado en esta disposición adicional. Del mismo modo, dicha Orden deberá tener en cuenta el uso al que se destina la concesión y los metros cuadrados de techo construidos, así como la superficie de suelo incluida en el derecho concesional.

Disposición adicional sexta. *Protección de la posidonia oceánica.*

1. Queda prohibido, con carácter general, el fondeo de embarcaciones sobre Posidonia oceánica.

2. Únicamente se podrán autorizar instalaciones de fondeos de bajo impacto sobre fondos de posidonia. Estos sistemas serán o bien boyas unitarias o campos de boyas, que quedarán sujetas a la autorización ambiental a que se refiere el artículo 61 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, sin perjuicio de los correspondientes títulos habilitantes en materia de costas.

Las condiciones para la autorización de instalaciones de fondeos de bajo impacto se desarrollarán reglamentariamente.

En cualquier caso, los campos de boyas siempre deberán ser gestionados por una Administración pública.

3. Queda prohibido que la cadena y otros elementos de fondeo afecten a las praderas de posidonia cercanas.

4. Las previsiones referentes al fondeo sobre posidonia de este artículo no se aplicarán en casos de fuerza mayor o peligro para la seguridad de la vida humana en el mar o de la navegación. Tampoco se aplicarán en los casos de trabajos científicos o de gestión de áreas protegidas debidamente autorizados.

Disposición adicional séptima. *Protección de datos.*

1. El tratamiento de datos personales que se realice en cumplimiento de esta norma se ajustará al que se dispone en el régimen jurídico europeo y estatal en materia de protección de datos de carácter personal.

2. Los datos personales que las personas proporcionan a la administración en la ejecución de la presente norma serán utilizados con las finalidades y los límites previstos en esta.

3. En el ejercicio de la función inspectora, cuando los datos personales no se obtuvieron directamente de la persona interesada, y de conformidad con el apartado 5 del artículo 14 del Reglamento (UE) 2016/679, no será obligatorio cumplir con las obligaciones del deber de informar regulado en el citado artículo, en la medida que la comunicación de esta información pudiera imposibilitar u obstaculizar gravemente el logro de los objetivos de tal función. En este caso, el responsable adoptará medidas adecuadas para proteger los derechos, libertades e intereses legítimos del interesado, inclusivamente haciendo pública la información a la que se refiere los apartados 1 y 2 del artículo 14 del Reglamento (UE) 2016/679.

Disposición adicional octava.

Excepcional e independientemente de lo que establezcan los distintos planes de ordenación de recursos naturales, planes rectores de uso y gestión, planes especiales y normas de protección, mediante la resolución del conseller con competencias en materia de costas y de medio ambiente, se podrán autorizar obras de regeneración de la costa que mitiguen los efectos de regresión e inundación costeras. Para dicha autorización se requerirá informe de las direcciones generales competentes en materia de medio ambiente y de costas, de la conselleria correspondiente.

Disposición adicional novena.

La aprobación de los proyectos de construcción promovidos por la administración que tenga competencias en costa implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes a los efectos de lo previsto en la legislación de expropiación forzosa. La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes se referirán también a los bienes y derechos comprendidos en el replanteo del proyecto,

reposición de servicios afectados y a las modificaciones de obras que puedan aprobarse posteriormente. A los efectos de lo previsto en este apartado, en el proyecto deberá figurar la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos afectados, con su descripción material.

Disposición transitoria primera. *Títulos habilitantes.*

La presente ley se aplicará a los usos que pretendan realizarse sobre el litoral a partir de su entrada en vigor.

Los procedimientos iniciados a instancia de parte ante la Administración autonómica o local con anterioridad a dicha entrada en vigor se tramitarán y resolverán conforme a dicha normativa previa; sin perjuicio del derecho de desistimiento de la persona interesada a efectos de iniciar otro procedimiento conforme a lo dispuesto en esta ley.

Disposición transitoria segunda. *Plan de Acción Territorial Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana (PATIVEL).*

1. Hasta la adaptación del Plan de Acción Territorial Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana (PATIVEL) a la presente ley, seguirán vigentes las disposiciones normativas que no contradigan lo establecido en ella.

2. En todo caso, las previsiones relativas a los usos prohibidos o sujetos a algún título de intervención contenidas en esta ley son de aplicación directa y prevalecen sobre las prescripciones del PATIVEL.

Disposición transitoria tercera. *Trasposos de servicios en materia de gestión de los títulos de ocupación del dominio público marítimo terrestre.*

Con base en la competencia exclusiva sobre ordenación del litoral, recogida en el artículo 49-1-9 del Estatuto de autonomía de la Comunitat Valenciana, el Consell de la Generalitat, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley, instará al Gobierno el inicio del procedimiento para el traspaso de bienes y servicios en relación con la gestión de los títulos de ocupación del dominio público marítimo-terrestre, y la convocatoria de la correspondiente Comisión mixta.

Los artículos de esta ley que regulan los títulos de ocupación del dominio público marítimo-terrestre, no serán aplicables hasta que se produzca la efectividad del traspaso de bienes y servicios mencionados en el párrafo anterior.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas otras disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta ley.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio cultural valenciano.*

Se añade un nuevo punto 7.º al apartado 2 del artículo 15 de la Ley 4/1998, del Patrimonio cultural valenciano, con el siguiente tenor:

«7.º Los núcleos urbanos radicados en el litoral con especiales valores etnológicos serán aquellos que cumplan las siguientes características:

- a) Que acumulen valores culturales, históricos o etnológicos que merezcan ser conservados, incluyendo los propios del patrimonio cultural inmaterial.
- b) Que estén integrados en el entorno costero de forma que su demolición o supresión supusiera una pérdida de los valores del patrimonio cultural, histórico o etnológico.

Estos núcleos se regirán, además de por lo dispuesto en esta ley, por las previsiones de la Ley de Protección y Ordenación de la Costa Valenciana.»

Disposición final segunda. *Modificaciones del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.*

1. Se modifica el artículo 238 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, que queda redactado como sigue:

«Artículo 238. *Condiciones de otorgamiento de las licencias.*

1. Las licencias se otorgarán o denegarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y del planeamiento, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

2. La legislación y el planeamiento urbanístico aplicables a las licencias serán los del momento de su concesión, salvo que esta se produzca fuera del plazo legalmente establecido, en cuyo caso, serán de aplicación los vigentes al tiempo de la solicitud.

3. Cuando las licencias urbanísticas resulten disconformes con el planeamiento de forma sobrevenida podrán ser revocadas si la conservación total o parcial del acto administrativo no fuera posible, con reconocimiento a su titular de la indemnización que corresponda por aplicación de la legislación estatal.

El procedimiento para la concesión de licencia se entenderá iniciado con la presentación de la solicitud por parte de la persona interesada. Dicha solicitud debe ir acompañada de un proyecto técnico y de los demás documentos indispensables para dotar de contenido la resolución, salvo que el ciudadano opte por la opción prevista en el artículo 239.3 de esta ley, en cuyo caso la solicitud deberá ir acompañada del proyecto y del certificado de conformidad de Entidad Colaboradora de la Administración inscrita en el Registro de Entidades Colaboradoras de Verificación y Control de actuaciones urbanísticas de la Generalitat Valenciana (ECUV).

4. Cuando el uso, construcción, instalación o edificación quede sujeto a las autorizaciones reguladas en la Ley de Protección y Ordenación de la Costa Valenciana, previamente al otorgamiento de la licencia el ayuntamiento deberá recabar del órgano competente de la Generalitat el informe preceptivo y vinculante regulado en el artículo 45 de la misma. Se exceptúa el caso en que el uso, obra, instalación o edificación pretenda ubicarse en dominio público marítimo-terrestre.

Si, conforme a la Ley de Protección y Ordenación de la Costa Valenciana, el uso, construcción, edificación o instalación debiera quedar sometido a declaración responsable, el ayuntamiento exigirá que se acompañe el justificante de su presentación con la solicitud de licencia.

5. La denegación de las licencias urbanísticas deberá ser motivada.

6. Las entidades locales denegarán, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes de dominio público, las licencias cuyo otorgamiento permita su ocupación ilegal.»

2. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 50 de la presente ley, se modifica el artículo 105 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, adicionando un apartado h al punto 1 de dicho precepto:

«h) Los previstos en la legislación valenciana de costas y del litoral relativos a aprovechamientos obtenidos por gestión de suelo en la franja litoral.»

Disposición final tercera. *Desarrollo reglamentario.*

Se habilita al Consell de la Generalitat Valenciana para dictar las disposiciones para el desarrollo reglamentario de la presente ley.

Asimismo, se habilita a la persona titular de la Conselleria competente en materia de costas, para la revisión del Catálogo de playas de la Comunitat Valenciana aprobado por el Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial de la infraestructura verde del litoral de la Comunitat Valenciana y el Catálogo de playas de la Comunitat Valenciana.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

Esta ley entrará en vigor a los veinte días naturales de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos y todas las ciudadanas, tribunales, autoridades y poderes públicos a los que corresponda, observen y hagan cumplir esta ley.

València, 22 de mayo de 2025.—El President de la Generalitat, Carlos Mazón Guixot.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico.