

**PAT
VEGA
BAJA**



Nueva generación de Planes de Acción Territorial, planes dinámicos y flexibles

- **Actualización continua del PAT:** incorporación planeamiento urbanístico compatible.
- **El PAT no fosiliza el territorio,** propone prioridades y opciones de desarrollo sostenible.
- **Evalúa** el efecto acumulativo de las implantaciones en el suelo no urbanizable.
- **Complementa a la ETCV** fijando indicadores de suelo sellado en el suelo no urbanizable.
- **Permite incluir propuestas de los ayuntamientos:** minimización de impactos, ámbitos a regenerar, zonas turísticas a recualificar, etc.
- **Modificación de las zonas del suelo no urbanizable** (hasta un 10%) priorizando las de mayor valor.



Normativa infraestructura verde de interés ambiental: espacios naturales protegidos, suelos forestales estratégicos, hábitats de interés comunitario

- Con carácter general, el régimen será el determinado por la legislación sectorial aplicable.
- El PAT complementará la regulación de usos para favorecer la puesta en valor de estos espacios.
- Las normas de protección de paisaje serán de aplicación directa en estos suelos.
- El PAT propone nuevos suelos de interés ambiental y su regulación específica: piezas verdes y orlas de protección.



Normativa infraestructura verde de interés territorial: litoral, zonas agrícolas, interés paisajístico, patrimonio cultural, riesgo inundación, cambio climático, recarga de acuíferos, pendientes, sumideros de CO2

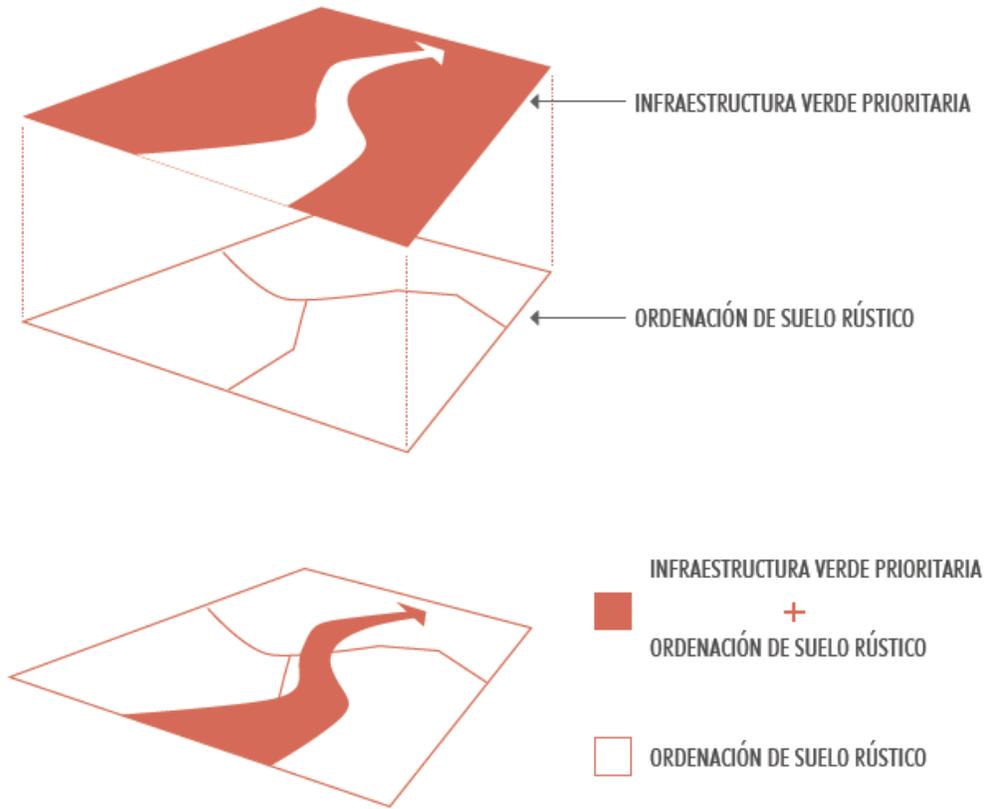
- Distancias a BIC y BRL en suelo rural (500 y 300 metros) flexibles con estudio paisajístico.
- Evitar usos que zonas críticas de recarga de acuíferos (categoría 1) que supongan sellados superiores a 1.000 m² o una carga contaminante.
- Evitar urbanización y edificación en suelos con pendientes superiores al 25%, salvo excepciones que respeten la identidad de los tejidos históricos de los núcleos urbanos.
- Las implantaciones en el suelo rural cuya ocupación supere los 5.000 m², deberán compensar el CO₂ eliminado de la masa vegetal.



Elementos de conexión infraestructura verde: conectores fluviales y territoriales

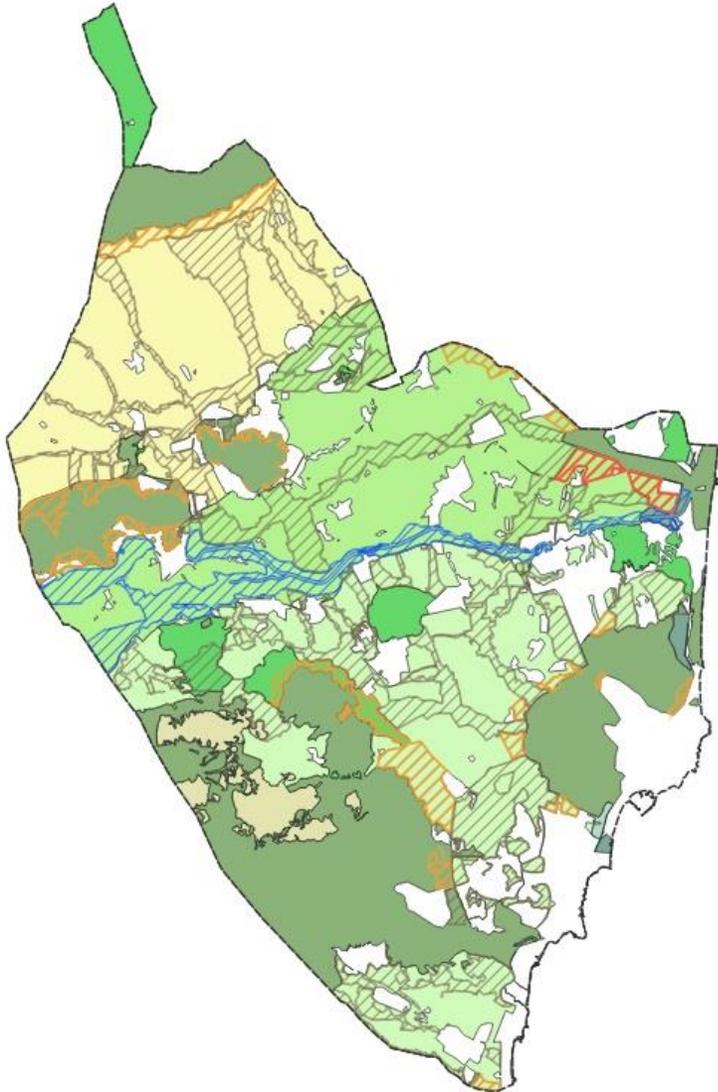
- Corredores con una visión multifuncional: ecológicos, territoriales y visuales.
- Proporcionan cobertura legal y territorial a las acciones no estructurales en materia de lucha contra las inundaciones.
- Posibilidad de concreción y complementación por el planeamiento municipal en los términos de la ETCV.
- En los corredores fluviales, retranqueo de la edificación a 20 m (SU) 50 m (SNU) y 100 m (Río Segura), modificables por variables geomorfológicas, climáticas y ambientales.

Zonificación del suelo no urbanizable: zonas y afecciones



- El PAT diferencia entre zonas (unidades territoriales y paisajísticas homogéneas), y afecciones territoriales (corredores, suelos críticos cambio climático, orlas de protección) que se superponen a la zona y condicionan su régimen de usos.
- También son afecciones territoriales: normativa ambiental, normas del estudio de paisaje, regulación sobre riesgos naturales, etc.
- Los planes municipales pueden subzonificar en el ámbito del PAT, pudiendo ser de regulación más restrictiva.

Zonas y Afecciones Territoriales



Z-1. Suelos no urbanizables de protección ambiental.

Z-2. Piezas verdes de interés ambiental.

Z-3. Suelos no urbanizables del litoral.

Z-4. Huerta histórica de la Vega Baja del Segura.

Z-5. Secanos aterrazados.

Z-6. Nuevos regadíos.

A-1. Corredores Fluviales y Territoriales.

A-2. Orlas de protección.

A-3. Áreas críticas contra el cambio climático.

Las superficies de las zonas de protección computan a efectos de la flexibilidad de las dotaciones de zonas verdes establecida en el art. 24.3 del TRLOTUP.

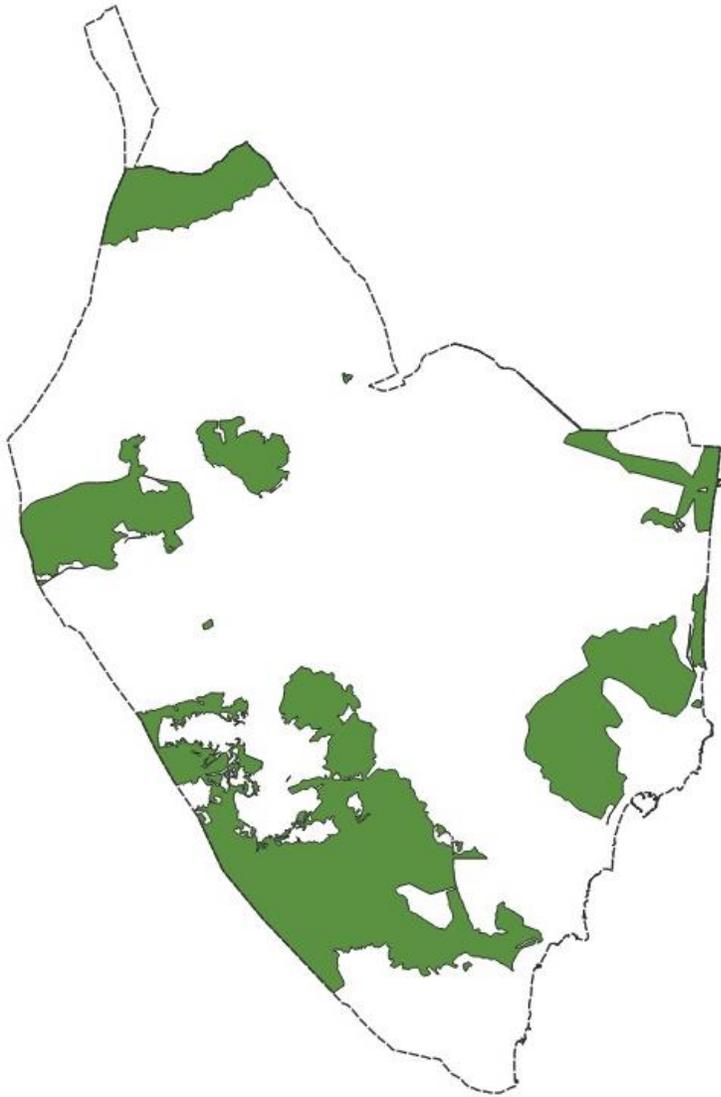
ZONA 1: Suelos no urbanizables de protección ambiental

Son suelos que cuentan con una regulación sectorial específica (ZPR-NA).

Usos permitidos:

- Agrícolas, forestales, vivienda agrícola uso y disfrute del medio natural, sobre edificación existente.
- Captación aguas subterráneas, renovables autoconsumo, infraestructuras y comunicaciones de interés público.
- Excepcionalmente alojamiento, restauración y disfrute del medio natural con baja intensidad de ocupación.
- Casas de aperos con superficie máxima de 20 m² y parcela mínima de 5.000 m².

Informe favorable del departamento competente en gestión del medio natural.

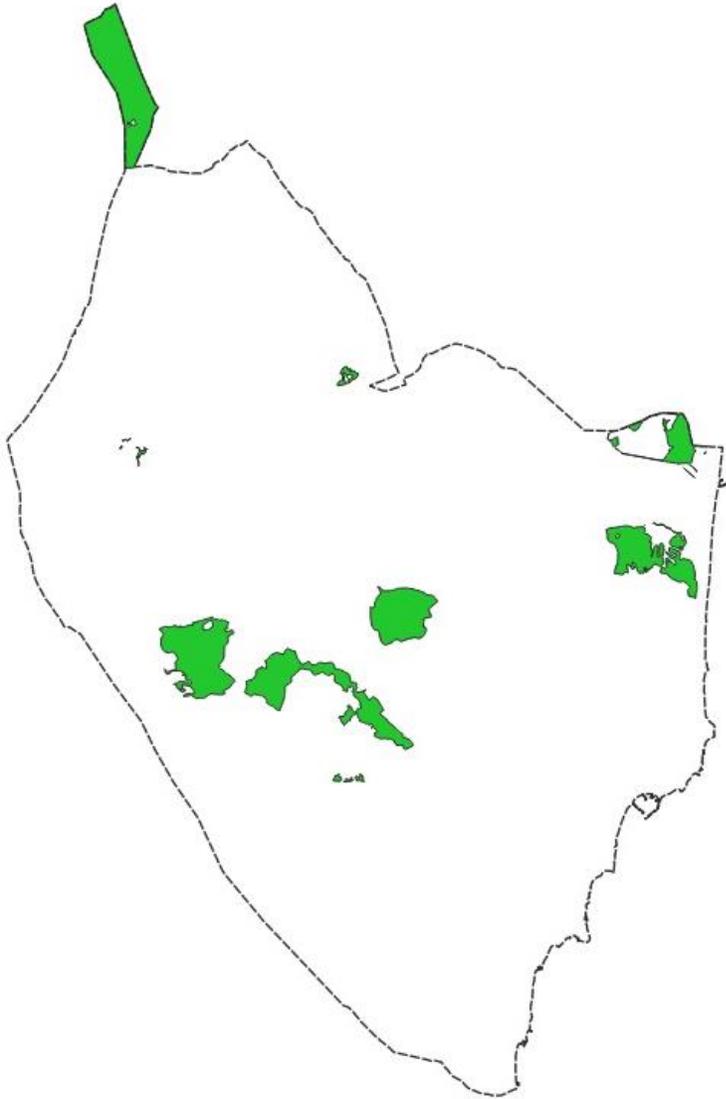


ZONA 2: Piezas verdes de interés ambiental

Suelos de naturaleza forestal predominante de gran potencial natural (ZRP-NA).

Usos permitidos:

- Agrícolas, forestales, vivienda agrícola uso y disfrute del medio natural, sobre edificación existente.
- Captación aguas subterráneas, renovables autoconsumo, infraestructuras y comunicaciones de interés público.
- Alojamiento, restauración y disfrute del medio natural con baja intensidad de ocupación.
- Casas de aperos con superficie máxima de 20 m² y parcela mínima de 5.000 m².



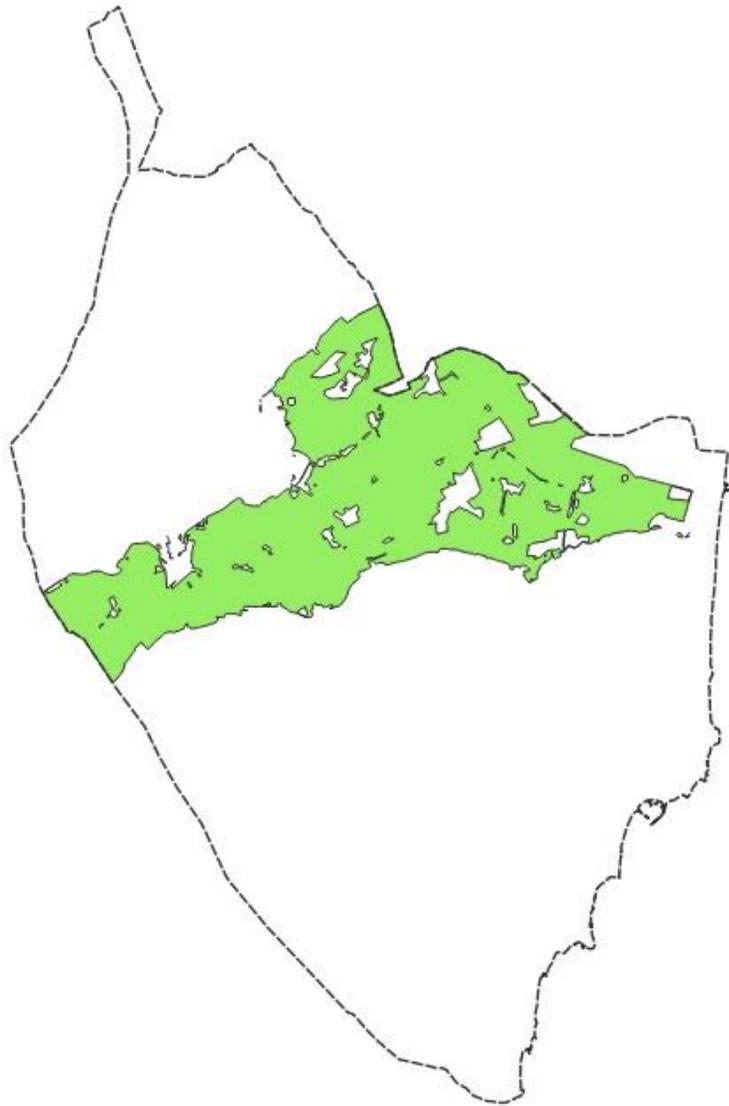
ZONA 3: Suelos no urbanizables del litoral

Aquellos incluidos en el ámbito del PATIVEL.

Usos permitidos:

- Se regulan por las normas del PATIVEL los suelos litorales protegidos y los de refuerzo.
- En los suelos rurales comunes y corredores del PATIVEL, rigen las normas del PAT Vega Baja, con las especificidades del PATIVEL para estos suelos.





ZONA 4: Huerta histórica de la Vega Baja del Segura

Suelos que forman un paisaje agrario cultural y productivo de gran valor (ZRP-AG).

Usos permitidos:

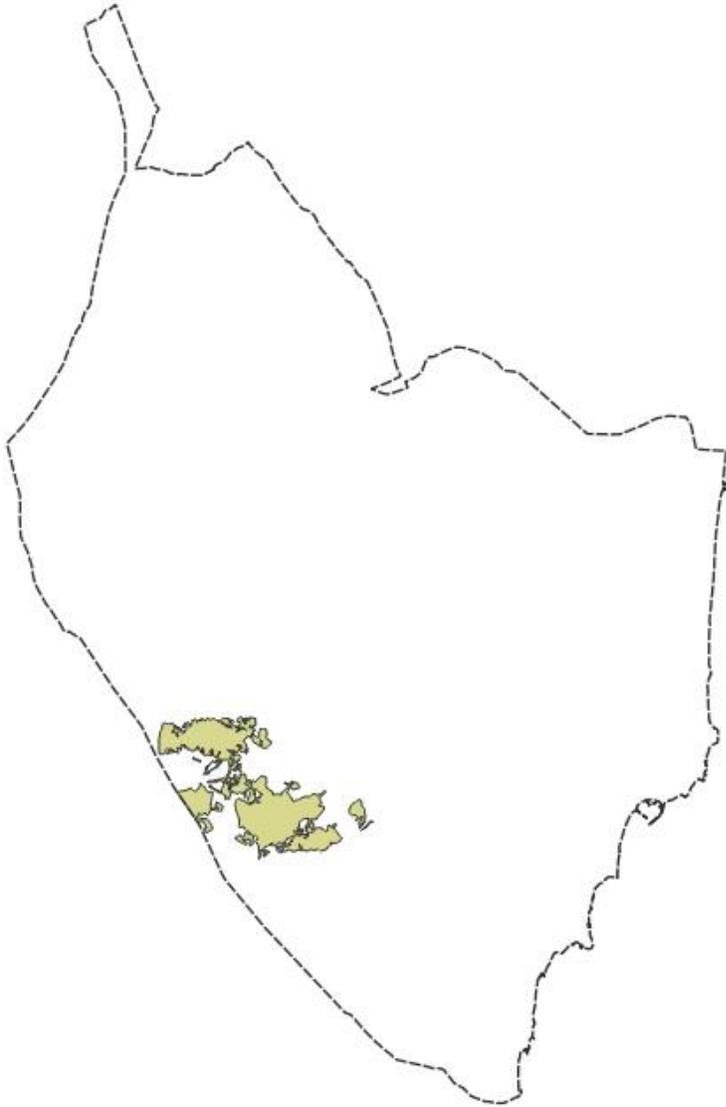
- Edificaciones agrícolas con parcela mínima de 5.000 m², 10.000 m² de explotación vinculada, huella edificatoria máxima de 500 m², y 1.000 m² de la actividad.
- Casas de aperos con superficie máxima de 20 m² y parcela mínima de 5.000 m².
- Vivienda agrícola con parcela de 10.000 m², y explotación vinculada de 20.000 m².
- Captación aguas subterráneas, cría de animales, renovables autoconsumo, infraestructuras y comunicaciones de interés público.
- Transformación, comercialización productos sector primario con los mismos parámetros de las edificaciones agrícolas.
- Alojamiento, restauración y disfrute del medio natural con parcela mínima de 10.000 m², 250 m² de superficie máxima edificable. Compromiso con la Huerta.
- Excepcionalmente estaciones de suministro de carburantes, sin alternativas en suelos urbanizables a 5 km.

ZONA 5: Secanos Aterrazados

Cultivos de secano en las sierras de Pujálvarez y Escalona (ZRP-AG).

Usos permitidos:

- Agrícolas, forestales y disfrute del medio natural, preferentemente sobre edificación existente.
- Vivienda agrícola con parámetros de baja intensidad.
- Captación aguas subterráneas, renovables autoconsumo, infraestructuras y comunicaciones de interés público.
- Alojamiento, restauración y disfrute del medio natural con baja intensidad de ocupación.
- Casas de aperos con superficie máxima de 20 m² y parcela mínima de 5.000 m².

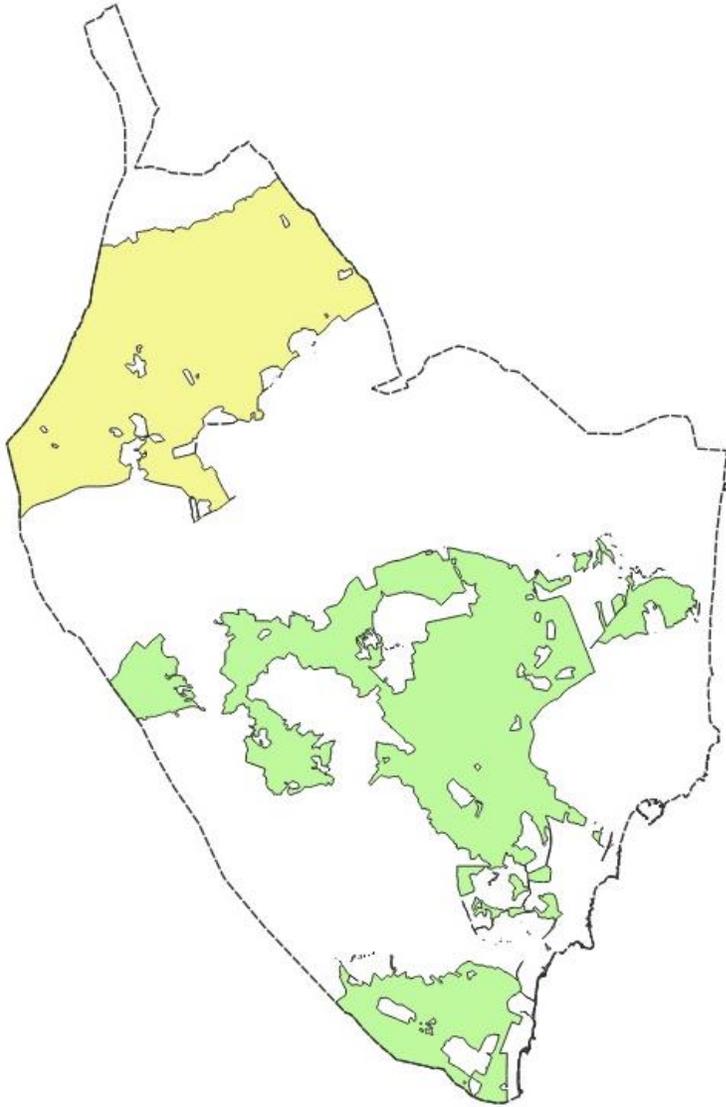


ZONA 6: Nuevos regadíos

Suelos transformados a regadío desde principios del siglo XX, con dos subzonas (ZRC-AG).

Usos permitidos:

- Con carácter general, se pueden autorizar todos los usos en el suelo no urbanizable contemplados en el TRLOTUP (permitidos y no prohibidos por el PAT).
- El único uso prohibido es el de almacenamiento y aparcamiento de vehículos como uso dominante.
- En general, los parámetros urbanísticos son los de mayor intensidad en cuanto a porcentaje de ocupación y superficie edificada.
- Cualquier cambio de uso deberá procurar una reducción del consumo hídrico actual.

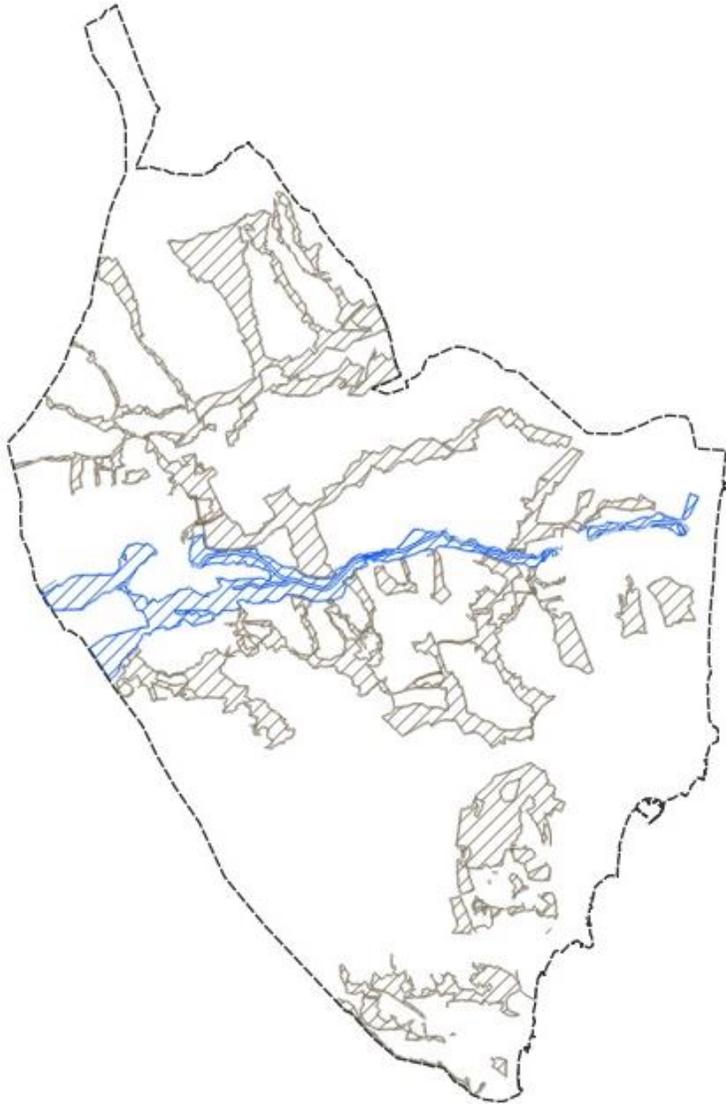


Afección 1: Corredores Fluviales y Territoriales

Suelos que ponen en contacto espacios de elevado valor ambiental, paisajísticos y territorial (ZRP-NA, ZRP-AG).

Usos permitidos:

- Agrícolas, forestales preferentemente sobre edificación existente, con parámetros de baja intensidad.
- Casas de aperos con superficie máxima de 20 m² y parcela mínima de 5.000 m².
- Vivienda agrícola con parámetros de baja intensidad.
- Captación aguas subterráneas, renovables autoconsumo, infraestructuras y comunicaciones de interés público.
- Alojamiento, restauración y disfrute del medio natural con baja intensidad de ocupación.



Afección 2: Orlas de protección

Suelos de transición en torno a los espacios naturales de mayor fragilidad (ZRP-NA).

Usos permitidos:

- Agrícolas y forestales preferentemente sobre edificación existente, con parámetros de baja intensidad.
- Casas de aperos con superficie máxima de 20 m² y parcela mínima de 5.000 m².
- Vivienda agrícola sobre edificación existente.
- Captación aguas subterráneas, renovables autoconsumo, infraestructuras y comunicaciones de interés público.
- Alojamiento, restauración y disfrute del medio natural con baja intensidad de ocupación.

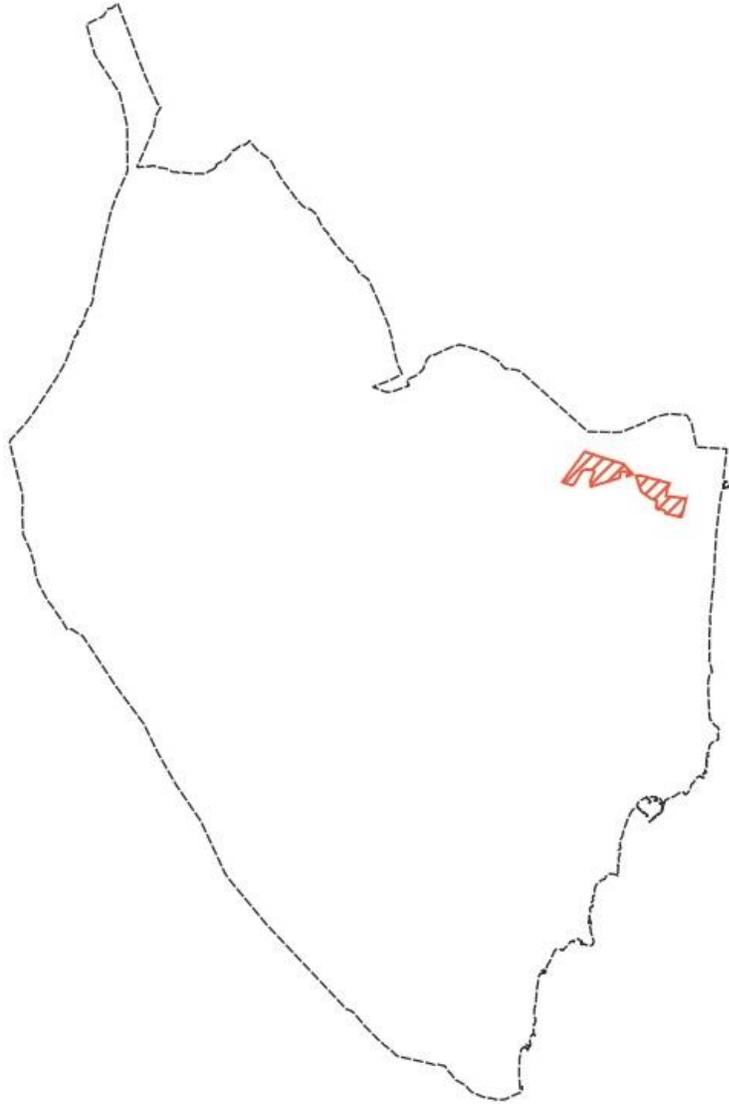


Afección 3: Área críticas contra el cambio climático

Suelos por debajo de la cota de dos metros sobre el nivel del mar (ZRP-NA).

Usos permitidos:

- Agrícolas, forestales preferentemente sobre edificación existente, con parámetros de baja intensidad.
- Casas de aperos con superficie máxima de 20 m² y parcela mínima de 5.000 m².
- Captación aguas subterráneas, renovables autoconsumo, infraestructuras y comunicaciones de interés público.



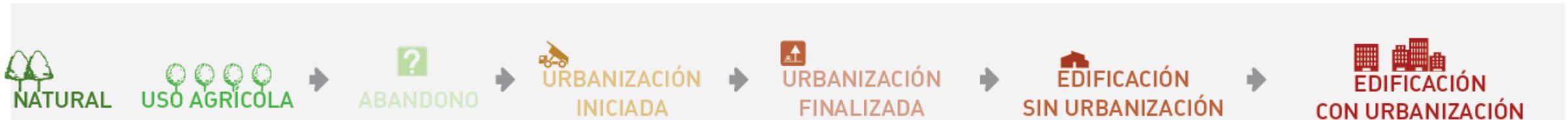
Implantación de usos y aprovechamientos en el suelo no urbanizable



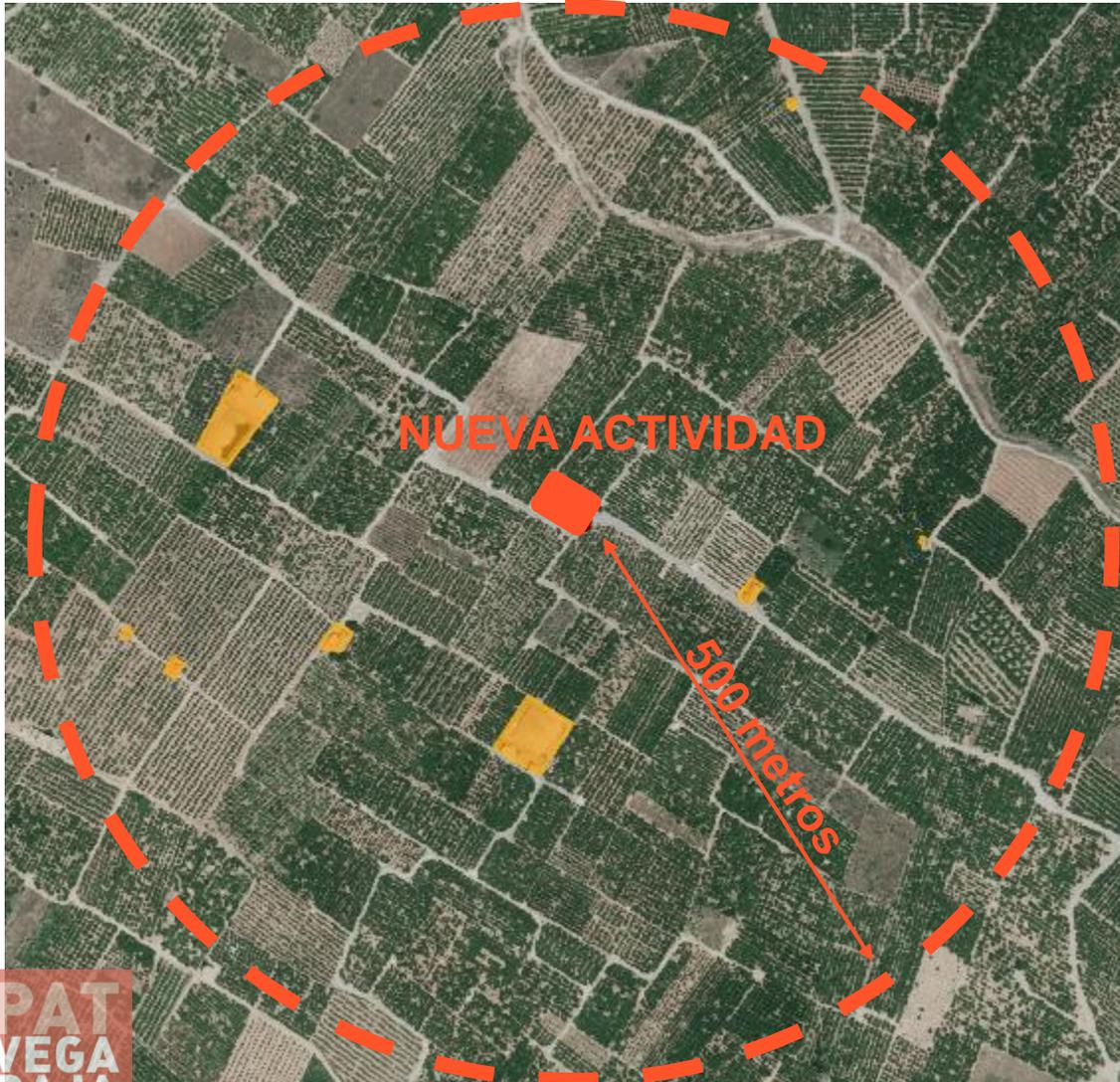
- Zonas 1, 2,3,4, 5 y Afecciones 1,2 y 3: implantación de usos mediante licencia sin DIC.
- Zona 6: implantación de usos con parámetros contemplados en el PAT mediante licencia, si se superan los parámetros DIC o Plan Especial.
- En zona 6: usos en suelo no urbanizable no prohibidos, mediante DIC o Plan Especial con parámetros máximos del art. 32.2.
- Implantaciones con ocupación superior a 500.000 m², Plan Especial excepto regulación específica.

Transformaciones urbanísticas de los suelos no urbanizables

- Atenderán a las determinaciones del PAT: % de consolidación, límites ETCV, directrices.
- Prioridad transformación: 1) zona nuevos regadíos, 2) zona de Huerta Histórica de la Vega Baja, 3) afección de Corredores Fluviales y Territoriales (excepcional)
- Justificadamente se puede alterar el orden: principios directores ETCV, actuaciones estratégicas.
- Régimen específico para las pedanías TRLOTUP núcleos históricos de escaso crecimiento.



Efecto acumulativo



Número de actividades implantadas $> 25 \text{ m}^2 = 8$
% Superficie actividades implantadas $> 25 \text{ m}^2 = 1\%$
% Ocupación actividades implantadas $> 25 \text{ m}^2 = 2\%$
Distancia actividad más próxima: 165 metros > 150 metros

NO TIENE EFECTO ACUMULATIVO

Efecto acumulativo



Número de actividades implantadas $> 25 \text{ m}^2$ = más de 10
% Superficie actividades implantadas $> 25 \text{ m}^2$ = 5%
% Ocupación actividades implantadas $> 25 \text{ m}^2$ = 11%
Distancia actividad más próxima: 50 metros < 150 metros

TIENE EFECTO ACUMULATIVO



Implantación plantas fotovoltaicas en el ámbito del PAT

- Ampliación de los criterios territoriales del DL 14/2020 para las plantas superiores a los 50 megavatios.
- En la zona 6: Nuevos Regadíos, se permiten plantas de producción con los topes máximos de ocupación superficial acumulada del 1,5% en la zona 6A, y del 2,5% en la zona 6B.
- Excepcionalmente se puede ocupar orlas de protección (0,5%) y corredores territoriales en zona 6 con restricciones.
- Se permiten iniciativas públicas municipales en todas las zonas, con un máximo de ocupación de 10 ha.
- Planes de adaptación a las energías renovables para poder implementar estas iniciativas y asumir implantaciones superiores al 0,5% (Z6a) y 1% (Z6b) del suelo municipal.



Implantación de campamentos de turismo

- Campings de gran superficie (superior a 50.000 m²) o elevada densidad (75 unidades/ha), a menos de 500 metros de núcleos urbanos.
- Campings con grado de artificialización superior al 50% (bungalós, mobil-homes, suelo sellado, etc.) se deberán implantar en suelos urbanos y urbanizables.
- En todas las zonas se permiten zonas de acampada natural como servicio público con un máximo de 20.000 m² y 200 m² para servicios comunes, preferencia edificación existente.
- Áreas de acogidas de caravanas en suelos urbanos y urbanizables preferentemente. En SNUC (1 ha máximo) junto a suelos de camping, instalaciones recreativas o suelos actividades económicas.



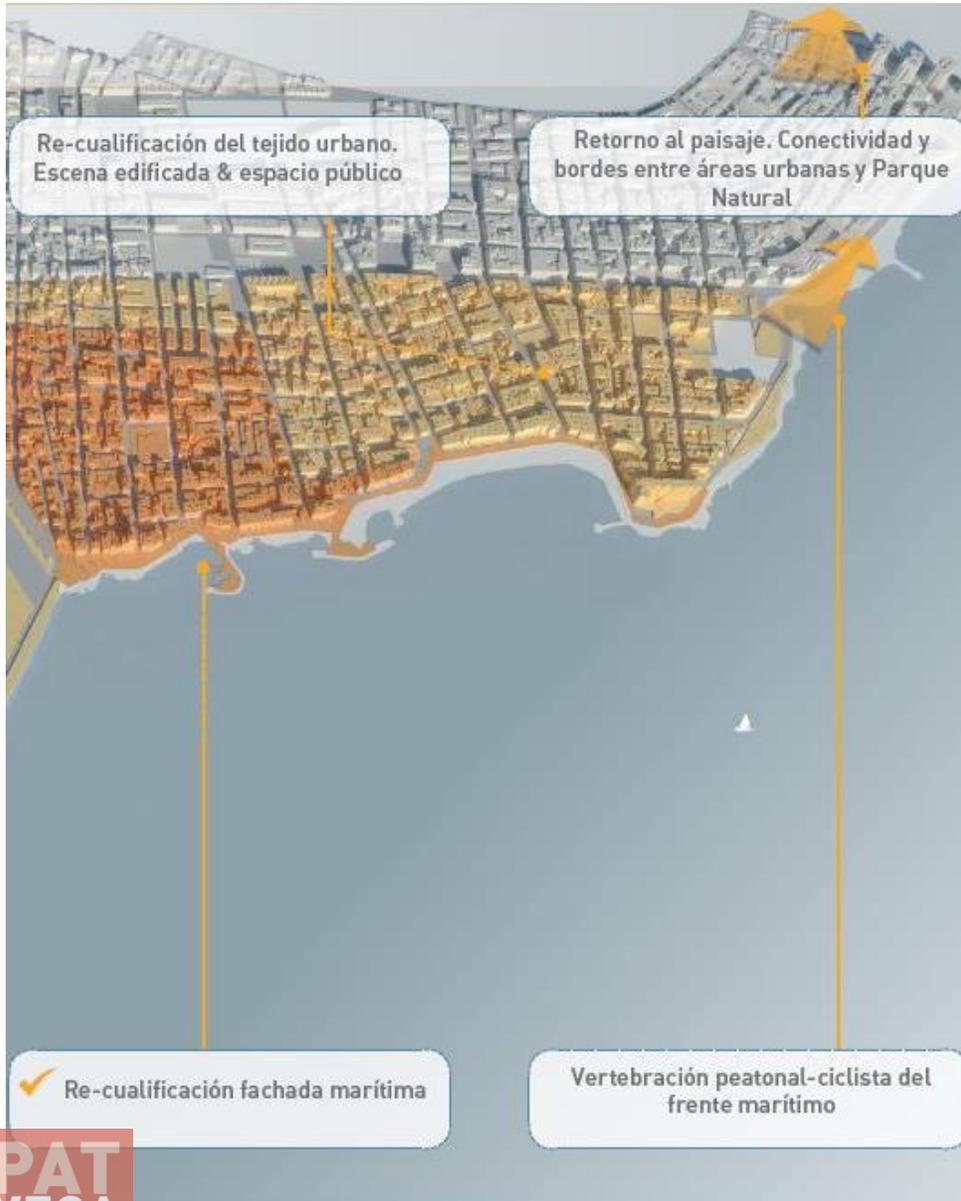
Edificaciones en el suelo no urbanizable

- Respeto al patrón del territorio, colores, tipologías, texturas propias del paisaje rural.
- Rehabilitación y ampliación para implantación de usos permitidos: 50% en la zona 6 y el 20% en el resto de zonas y afecciones.
- Ampliación del 20% de la huella edificada en las edificaciones catalogadas.
- Posibilidad de eximir o reducir parámetros urbanísticas en caso de edificación catalogada, tipología tradicional o edificación existente.



Dotaciones en el suelo no urbanizable

- Permitidas nuevas dotaciones y ampliaciones en todo el ámbito del PAT Vega Baja.
- Se tramitará y aprobará un Plan Especial cuando el uso no esté expresamente permitido.
- En todas las zonas y afecciones, con la excepción de la zona 6, se priorizarán las dotaciones sobre edificación existente con ampliaciones hasta el 50%.
- La parcela quedará con actividad agraria, forestal o naturalizada en al menos sus 2/3 partes.



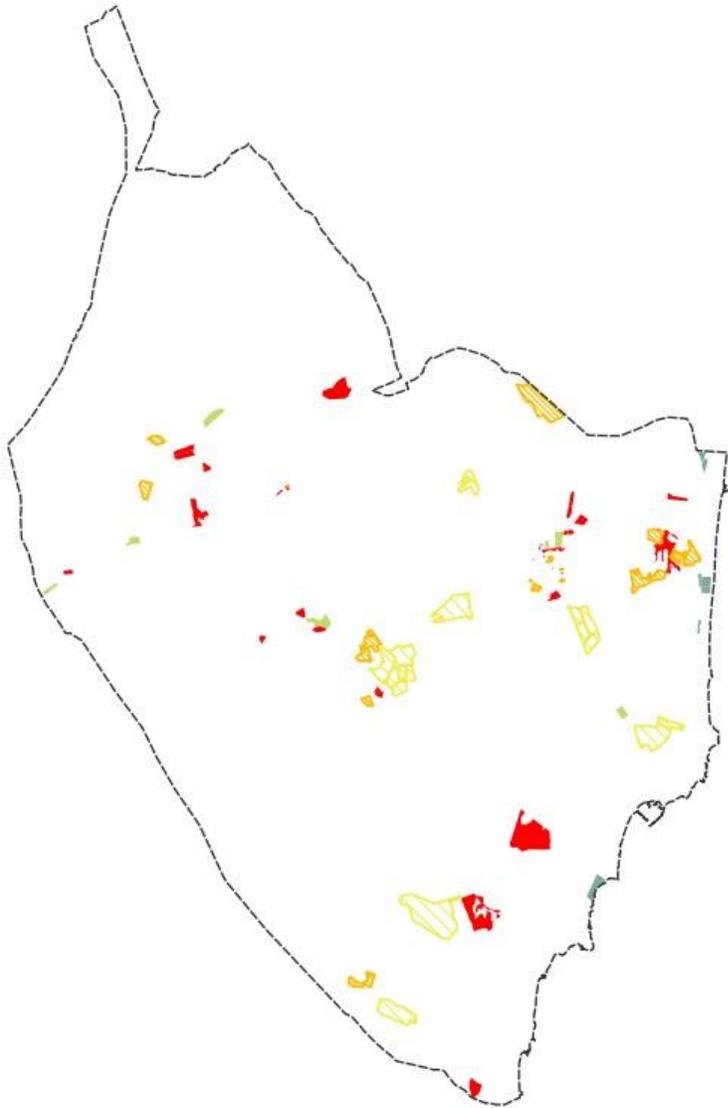
Estrategias de desarrollo territorial

- **Estrategias sobre suelos urbanizables:** compatibilidad del modelo territorial, mejora de la calidad urbana y refuerzo de sectores estratégicos.
- **Estrategias de refuerzo de nodos y ejes:** equilibrio del sistema urbano, refuerzo de centralidades y desarrollo de ejes estratégicos.
- **Estrategias sobre suelos urbanos:** actuar sobre tejidos vulnerables, mejora de núcleos pedáneos y rehabilitación de espacios turísticos obsoletos.

Estrategias sobre los suelos urbanizables

Análisis de compatibilidad ambiental, territorial y situación jurídica:

- Extinción e integración en la infraestructura verde.
- Régimen transitorio e integración en la infraestructura verde.
- Reordenación y mejora.
- Áreas de especial fragilidad del litoral.
- Reconversión de ámbitos estratégicos.



Extinción e integración en la infraestructura verde

- Afecta a 23 sectores con una extensión de 813 ha.
- Incompatibilidad manifiesta con los criterios de sostenibilidad ambiental y territorial del PAT.
- No tienen programa de actuación aprobado.
- El PAT los clasifica directamente como suelos no urbanizables con el régimen de la zona/afección en las que estén insertos.





Régimen Transitorio e integración en la infraestructura verde

- Afecta a 12 sectores con una superficie de 522 ha.
- Incompatibilidad manifiesta con los criterios de sostenibilidad ambiental y territorial del PAT.
- Tienen programa de actuación aprobado y en vigor.
- Inicio y ejecución de obras en los plazos previstos y en ningún caso superiores a 3+3 desde la aprobación del PAT.



Reordenación y mejora

- Afecta a 7 sectores con una superficie de 161 ha.
- Incompatibilidad parcial con los criterios de sostenibilidad ambiental y territorial del PAT.
- No tienen programa de actuación aprobado.
- Requieren modificaciones de usos, extensión o parámetros urbanísticos.
- El PAT establece una directriz de obligado cumplimiento, condicionando el desarrollo de estos sectores.



Áreas frágiles del litoral

- Afecta a 7 sectores con una superficie de 111 ha.
- Se les puede aplicar estrategias de extinción e integración en la infraestructura verde, transitorias, o de reordenación y mejora.
- Existen sectores incluidos en el PATIVEL.
- La UE-2 del sector Alameda del Mar mantiene la transitoria del PATIVEL.



Reconversión ámbitos estratégicos

- Afecta a 17 sectores con una superficie de 1.320 hectáreas.
- Sectores de suelos urbanizable/urbano, parcialmente urbanizados o edificados.
- No presentan incompatibilidad manifiesta y poseen centralidad territorial.
- Orientar el modelo hacia un mayor complejidad, compacidad y calidad de los tejidos urbanos.
- Utilización de técnicas de gestión urbanística: actuaciones de dotación, transferencias urbanísticas



Estrategias de refuerzo de nodos y ejes

- Nodos de polaridad supramunicipal a Orihuela y Torrevieja, Almoradí como nodo de polaridad complementario.
- Reconocimiento de la capitalidad histórica y cultural de Orihuela.
- Reconocimiento del protagonismo central de Torrevieja en el eje urbano estratégico de la N-332.
- Protagonismo de la Vía del Litoral como elemento de vertebración territorial prioritario.



Estrategias sobre suelos urbanos

- Consideración de áreas de regeneración urbana a instancia de municipios a efectos de la aplicación de la ETCV y del PAT.
- Aplicación de edificabilidades mínimas en nuevos tejidos de ensanche (0,45 m²t/m²s), y densidades mínimas de 45 viviendas/ha, salvo justificación en el tamaño poblacional y calidad de la actuación.
- Extensión de una manzana adicional en torno a los núcleos pedáneos creando un nuevo frente urbano integrado en la huerta (25.5 TRLOTUP)
- Identificación de espacios turísticos con signos de obsolescencia a efectos de implantar estrategias de renovación, regeneración y rehabilitación.



Aplicación de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana

- Para revisar el planeamiento municipal se requerirá la consolidación del 75% del suelo urbano y urbanizable.
- El IMOS y el IMOSE se establecerán en un máximo del 75%, el restante 25% para opciones estratégicas.
- El IMOSE se podrá flexibilizar, aplicándolo a productos turístico-residenciales continuos, compactos y complejos, garantizando una elevada ocupación (75%) y un mínimo de usos y actividades no residenciales en el 40% del aprovechamiento.



Estrategias económicas del PAT Vega Baja

- Nodos de actividades económicas en San Isidro (corredor mediterráneo) y Orihuela (corredor A-7)
- Introducción de actividades terciarias en la Huerta de la Vega Baja, posibilidad de un órgano supramunicipal gestor e impulsor de la actividad agraria y sus conexiones con el resto del sistema económico.
- Reconocimiento del protagonismo del Juzgado Privativo de Aguas de Orihuela y de su Marco.
- Potenciación del clúster agroalimentario: relocalización, relación con actividades conexas, logística.
- Fomento de espacios para la nueva economía creativa.
- Facilitar la implantación de usos logísticos en la comarca.



Estrategias sobre movilidad sostenible

- El PAT está coordinado con el Plan de Movilidad Comarcal de la Vega Baja, que propondrá las acciones adecuadas para la resolución de los problemas de movilidad en la comarca.
- El planeamiento podrá fijar dotaciones máximas de aparcamientos en función de la oferta de transporte públicos.
- De forma justificada se podrán aumentar las densidades urbanas residenciales en los entornos de los intercambiadores de transporte.
- El PAT propone un modelo de vías verdes y rutas ciclistas a partir del diseño de la infraestructura verde.
- El PAT establece principios y criterios territoriales y paisajísticos para la integración de las infraestructuras.

Disposiciones transitorias

- A las licencias en tramitación con anterioridad a la publicación de la información pública del PAT no se le aplicarán sus determinaciones.
- A las DIC terciarias y de servicios sometidas al trámite de información pública con anterioridad a la participación pública del PAT no se la aplicarán sus determinaciones, ni a las licencias amparadas en DIC otorgadas con anterioridad.
- Posibilidad de regularización de actividades existentes cuyo uso sea compatible con el PAT, con integración paisajística y cumplimiento de la legislación sectorial.
- Las actividades reguladas por la DT 24 del TRLOTUP, aunque los usos y parámetros no sean compatibles, se pueden regularizar con una temporalidad máxima de 10 años.
- A las plantas fotovoltaicas de tramitación autonómica (DL 14/2020) se les aplicará únicamente las superficies máximas de ocupación permitidas por el PAT en las zonas 6A y 6B.

PAT VEGA BAJA