

ANEXO 4: INFORME DE RESULTADOS DE LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA

JUNIO 2020



EQUIPO REDACTOR
U.T.E. Vetges Tu i Mediterrània S.L.P
URBINSA. Urbanistas ingenieros S.L

EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL Y EL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENISSA.

INFORME SOBRE ESCRITOS PRESENTADOS EN EL TRÁMITE DE CONSULTA PREVIA.

Relación de escritos presentados.

La relación de escritos presentados durante el periodo de consulta previa del Plan General Estructural (PGE) y el Plan de Ordenación Pormenorizada (POP) de Benissa, transcurrido entre el de febrero y el 8 de junio de 2020, es la siguiente:

Nº orden	Nº Registro de entrada	Solicitante
1	RE-1031	Agrupación local PSPV-PSOE Benissa
2	RE-1066	Miguel Soler Cortes
3	RE-1073	Associació veïns de Pinos
4	RE-1080	Desarrollos de Benissa, S.A.
5	RE-1599	Desarrollos de Benissa, S.A.
6	RE-2265	Patmore
7	RE-2286	Agrupación de Interés urbanístico Llobella-2

Fuera de plazo se ha presentado el siguiente escrito

8	RE-2477	Agrupación de Interés urbanístico Llobella-1
---	---------	--

En total se han presentado ocho escritos, con siete opiniones diferentes. Los informes sobre el contenido de los escritos presentados son los siguientes:

1. Escrito presentado por D. Vicente Cabrera Cabrera, como secretario de la agrupación local de Benissa del PSPV-PSOE, con registro de entrada RE-1031.

Contenido del escrito:

El escrito se refiere a básicamente a los siguientes aspectos:

- a. Necesidad de incrementar la difusión y participación de los agentes sociales en la elaboración del Plan.
- b. Insuficiencia e inadecuación del crecimiento propuesto en la zona norte del núcleo urbano.
- c. Ineficacia económica de la propuesta y falta de actualización respecto al urbanismo moderno.
- d. Necesidad de tratar los problemas viarios y de aparcamiento.
- e. Conveniencia de crecimiento del núcleo urbano hacia el este, clasificando el sector Bellita como urbanizable y ampliándolo.
- f. Ampliación del suelo industrial hacia el este.
- g. Ausencia de tratamiento de las áreas rurales semiconsolidadas.
- h. Deberían incluirse áreas de suelo urbanizable en el interior del suelo urbano del litoral, porque las UE han sido difíciles de gestionar.
- i. En la zona de la Llobella, la protección del PATIVEL sin intervención municipal puede hacer que se abandonen y degraden los terrenos.

Informe.

En lo que se refiere al suelo residencial del núcleo de población el crecimiento en la zona norte se considera esencial, por cuanto asegura la continuidad y compacidad del tejido urbano actual, incrementa la conexión y la funcionalidad del casco histórico, da una respuesta viable y eficaz al tráfico y la movilidad sostenible y permite tratar de modo adecuado el borde urbano en el límite respecto al suelo rural. El crecimiento hacia el sur es muy dificultoso por razones topográficas y de respeto hacia los valores ambientales y paisajísticos de esa zona.

Por otra parte la dimensión del crecimiento residencial en el conjunto del municipio está muy limitada como consecuencia de la legislación urbanística y del planeamiento territorial vigente, por lo que cualquier ampliación en otras zonas exige reducir en la misma proporción el suelo previsto para el crecimiento urbano. Este es el caso del sector Bellita, que supondría la creación de una nueva pieza segregada y discontinua respecto a la estructura urbana actual, en lugar de alguna de las zonas de crecimiento previstas en el documento objeto de la consulta previa, por lo que su clasificación como suelo urbanizable no se considera conveniente en este momento.

Algunas de las sugerencias del escrito pueden considerarse como recomendaciones a tener en cuenta para las fases siguientes de elaboración del Plan, como la necesidad de tratamiento de los problemas de

aparcamiento, la delimitación de las áreas semiconsolidadas en suelo rural para el desarrollo de los procesos de minimización ambiental o la necesidad de delimitar cuidadosamente unidades de ejecución en el suelo urbano del litoral, de modo que se facilite su gestión y urbanización, ante las dificultades manifestadas para el desarrollo de las anteriormente previstas.

En lo que respecta a la zona industrial una mayor ampliación hacia el este ya ha sido cuestionada en el proceso anterior de evaluación ambiental y territorial estratégica de 2015, al considerar que se incrementaban los riesgos de conurbación con el vecino polígono industrial de Teulada.

La protección de la zona de la Llobella en el PATIVEL permite preservar de la urbanización la única área libre del litoral de Benissa, constituyendo un espacio muy valioso de la infraestructura verde a nivel municipal y territorial. La posibilidad de actuaciones públicas para evitar su hipotética degradación siempre estará abierta, pero la calificación de esta zona como dotación de dominio público solamente puede hacerse en una superficie limitada, adaptada a las condiciones de viabilidad económica de la actuación.

En cuanto a la orientación general de los objetivos y planteamiento nuevo Plan General se considera que entre sus principios inspiradores se encuentran precisamente la culminación de los desarrollos existentes y la ocupación sostenible del suelo, protegiendo los valores ambientales, culturales y paisajísticos. La definición y selección de la denominada Alternativa 3 y la comparación con las otras alternativas presentadas muestra que los criterios adoptados resultan coherentes con los objetivos de desarrollo sostenible característicos del urbanismo contemporáneo y constituyen la mejor salvaguarda para la calidad de vida en el futuro de Benissa.

En este sentido la intensificación de los procedimientos de participación y discusión pública de la propuesta, más allá del cumplimiento de los requerimientos legales, se considera como un aspecto muy positivo para mejorar las propuestas del plan general y convertirlo en un instrumento eficaz y aceptado para el desarrollo de la población.

2. Escrito presentado por D. Miguel Soler Cortés, con registro de entrada RE-1066.

Contenido del escrito:

El firmante es propietario de 5 parcelas situadas en la Partida de Pinos, en la que ya existen casas y que no debe considerarse como zona protegida en la que se impidan nuevas edificaciones. La ordenación sometida a evaluación ambiental en 2015 clasificaba tres de las parcelas como suelo no urbanizable común.

Solicita que las cinco parcelas se incluyan en la zona rural común.

Informe:

La partida de Pinos se encuentra incluida en un ámbito territorial con grandes valores medioambientales y paisajísticos, por lo que se ve afectada por diversas figuras de protección:

- Toda la zona está incluida en el Paisaje Protegido de las Sierras de Bernia y Ferrer, como espacio natural protegido de la Comunitat Valenciana, por la presencia de valores naturales, culturales y paisajísticos
- La zona sur está incluida en la zona de protección ambiental ZEPA Montañas de la Marina, perteneciente a la Red europea de áreas de conservación Natura 2000.
- Todo el entorno exterior de esta zona se encuentra incluido en el suelo forestal estratégico según el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana, incluyendo dos de las parcelas a las que se refiere el escrito.

Por esta razón la alternativa propuesta para la consulta previa incluyó todo el suelo en la zona rural protegida, como interpretación directa de las anteriores figuras de protección.

Por otra parte, la partida de Pinos constituye un enclave tradicional de población, constituido en el entorno de la ermita y que llegó a contar con escuela, por lo que la presencia de edificios de vivienda de características tradicionales puede considerarse como un hecho ya integrado en la estructura paisajística del enclave.

En este sentido, atendiendo a la iniciativa presentada en los escritos referidos al enclave de Pinos, puede considerarse la posibilidad de permitir alguna otra edificación residencial en la zona, mediante la clasificación como zona rural común del ámbito no afectado por la protección de la Red Natura 2000 ni por la protección forestal. Las condiciones de edificación deben en todo caso asegurar el mantenimiento de los valores paisajísticos, definiendo condiciones de densidad que impidan la agrupación de edificios y exigiendo condiciones volumétricas y arquitectónicas semejantes a las de las edificaciones tradicionales.

3. Escrito presentado por D^a Lourdes Ferrer Cabrera, como presidenta de la Associació de Veïns de Pinos, con registro de entrada RE-1073.

Contenido del escrito:

Solicitan que, atendiendo a las circunstancias y características tradicionales de la partida de Pinos, se opte por la zonificación establecida en la Alternativa 2, que clasifica los terrenos como suelo no urbanizable común, por ser la que mejor respeta la realidad física, social y económica de Pinos, así como los usos tradicionales del suelo de dicha partida.

Informe:

La partida de Pinos se encuentra incluida en un ámbito territorial con grandes valores medioambientales y paisajísticos, por lo que se ve afectada por diversas figuras de protección:

- Toda la zona está incluida en el Paisaje Protegido de las Sierras de Bernia y Ferrer, como espacio natural protegido de la Comunitat Valenciana, por la presencia de valores naturales, culturales y paisajísticos
- La zona sur está incluida en la zona de protección ambiental ZEPA Montañas de la Marina, perteneciente a la Red europea de áreas de conservación Natura 2000.
- Todo el entorno exterior de esta zona se encuentra incluido en el suelo forestal estratégico según el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana, incluyendo dos de las parcelas a las que se refiere el escrito.

Por esta razón la alternativa propuesta para la consulta previa incluyó todo el suelo en la zona rural protegida, como interpretación directa de las anteriores figuras de protección.

Por otra parte, la partida de Pinos constituye un enclave tradicional de población, constituido en el entorno de la ermita y que llegó a contar con escuela, por lo que la presencia de edificios de vivienda de características tradicionales puede considerarse como un hecho ya integrado en la estructura paisajística del enclave.

En este sentido, atendiendo a la iniciativa presentada en los escritos referidos al enclave de Pinos, puede considerarse la posibilidad de permitir alguna otra edificación residencial en la zona, mediante la clasificación como zona rural común del ámbito no afectado por la protección de la Red Natura 2000 ni por la protección forestal. Las condiciones de edificación deben en todo caso asegurar el mantenimiento de los valores paisajísticos, definiendo condiciones de densidad que impidan la agrupación de edificios y exigiendo condiciones volumétricas y arquitectónicas semejantes a las de las edificaciones tradicionales.

4. Escrito presentado por D. Manuel Sirvent Sirvent, en nombre de Desarrollos de Benisa S.A., con registro de entrada RE-1080 y RE-1599.

Contenido del escrito:

El escrito ha sido presentado en dos fechas diferentes con idéntico contenido.

Según el escrito, la mercantil Desarrollos de Benissa SA es propietaria de los terrenos incluidos en el sector la Rápita con la clasificación de suelo urbanizable en el PG-1982, que según las condiciones de ordenación del sector debía ejecutar un cruce a distinto nivel en el acceso a la CN-332. Solicita que en el caso de que el Ayuntamiento de Benissa acordase el inicio del procedimiento de modificación de la previsión de accesos al Sector La Rápita, "Desarrollos de Benissa S.A." formulará el oportuno "Estudio de Accesibilidad y de Tráfico" al objeto de someterlo al Informe previo vinculante por parte de la Dirección General de Carreteras del Estado en Alicante.

Informe:

El sector La Rápita se encuentra situado en una colina entre la N-332 y la autopista A-7, en la zona sur del término municipal de Benissa, separado varios kilómetros del núcleo de población y aislado respecto a otras zonas urbanizadas. Los terrenos se encuentran en la situación básica rural, con una abundante vegetación de pinos. Está calificado como bosque en el Mapa Forestal de España y en el Inventario Forestal Nacional. Además una parte de su superficie está incluida en el suelo forestal por el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR).

La alternativa inicial propuesta para Plan General Estructural, partiendo del Plan General de 2003 y el Documento de Alcance de 2015, supone la adaptación de algunos de sus criterios y determinaciones para limitar la magnitud del modelo de ciudad extendida, reduciendo el consumo de suelo y compatibilizando el crecimiento urbano potencial con la disponibilidad de recursos, siguiendo de este modo las disposiciones del planeamiento sectorial y territorial. En esta propuesta los terrenos se incluyen en la zona rural de protección forestal. Hay que recordar que la dimensión del crecimiento residencial en el conjunto del municipio está muy limitada como consecuencia de la legislación urbanística y del planeamiento territorial vigente. Consecuentemente se ha de reducir considerablemente la superficie del suelo urbanizable previsto por los dos planes generales anteriores. Como criterios para la delimitación de los sectores de crecimiento se han utilizado los de completar los intersticios o los perímetros de las áreas ya urbanizadas, con el fin de facilitar la continuidad y compacidad de los tejidos urbanos, en lugar de potenciar los emplazamientos aislados.

Por esta razón en el marco del Plan General no se incluyen determinaciones referidas al acceso al que se refiere el escrito.

5. Escrito presentado por D. Manuel Sirvent Sirvent, en nombre de Desarrollos de Benisa S.A., con registro de entrada RE-1599.

Idéntico contenido a la anterior.

6. Escrito presentado por D. Luís Guerras Ruiz, en nombre de Patmore Establishment, con registro de entrada RE-2265.

Contenido del escrito:

Según el escrito, la sociedad Patmore Establishment es propietaria única de 15 parcelas colindantes incluidas en lo que denomina Sector La Llobella 1. En el PG-1982, que ha recuperado su vigencia tras la anulación del PG-2003, se establecen los siguientes usos: una zona de vivienda unifamiliar, una zona hotelera, zona verde y espacio viario, como planeamiento asumido del Plan Parcial “La Fustera” de 1975. En el Plan General de 2003 los terrenos estaban destinados a uso terciario como suelo urbano.

Solicita que el nuevo plan general mantenga los usos del Plan Parcial La Fustera y la distribución reflejada en la parcelación catastral, por no ser ajustada a derecho la ordenación del Plan General de 2003.

También expone que el PATIVEL, que clasifica como suelo no urbanizable una parte de su propiedad, se encuentra impugnado judicialmente, para que se haga constar a los efectos oportunos.

Informe.

Los terrenos incluidos en el Plan Parcial en la Fustera (Patmore), se sitúan entre la CV-746 y el dominio público marítimo terrestre, entre la cala Pinets y la cala Fustera. La zona sur está edificada con 18 viviendas adosadas, mientras en el resto del suelo no se ha desarrollado el planeamiento, existiendo una edificación de vivienda y un abundante arbolado, tal como se recoge en la imagen adjunta.



La ordenación inicial del Plan Parcial ha sufrido diversas modificaciones, iniciadas con el Plan General de 1982. El Plan Especial de Protección de la Franja Litoral, aprobado en 1998, supuso una modificación importante. En el Plan General de 2003, los terrenos formaban la unidad de ejecución L'Asprar, de uso terciario, con un aprovechamiento tipo de 0,25 m²t/m²s, sobre la que debía formularse un estudio de detalle. Dicho Plan fue anulado en 2013, no a causa de su contenido o determinaciones, sino del hecho de que ciertas disposiciones de la legislación autonómica valenciana que regularon su tramitación administrativa fueron consideradas por el Tribunal Supremo contrarias a la legislación estatal de aplicación. Finalmente el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde Litoral ha introducido nuevos cambios en el límite norte de los terrenos. Como consecuencia cabe afirmar que la ordenación de los terrenos en el Plan Parcial inicial puede considerarse obsoleta e inadecuada respecto a las normas, los criterios de aplicación y las necesidades actuales.

Por esta razón el contenido del Plan General de 2003 respecto a esta zona no puede considerarse como inadecuado. En un entorno que se ha colmatado como un tejido monofuncional de vivienda unifamiliar turística, los terrenos se encuentran situados en una zona situada estratégicamente, con buena accesibilidad desde la carretera y directamente abiertos hacia el mar, por lo que la ubicación en este punto de actividades terciarias (hoteleras, comerciales, servicios, dotaciones privadas, etc...), se considera muy conveniente para un modelo más equilibrado y sostenible de desarrollo turístico del municipio, que presencia grandes carencias en este aspecto.

En cualquier caso la ordenación definitiva de los terrenos podrá ser matizada en su definición detallada a través del proceso de redacción y tramitación del Plan General Estructural y del Plan de Ordenación Pormenorizada.

7. Escrito presentado por D. JOSÉ RIBES ESQUERDO, en calidad de Presidente de la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO LLOBELLA-2, con registro de entrada RE-2286.

Contenido del escrito:

1. Según el escrito la Agrupación de Interés Urbanístico firmante se postuló como agente urbanizador para el sector Llobella-2. Señalan que tanto este sector como el colindante Llobella-1 han sido sectores urbanizables tanto en el PG-1982 como en el anulado PG-2003. La Agrupación formuló un PAI para el sector Llobella-2 que no concluyó en su tramitación ni en su ejecución. La aprobación del PATIVEL que clasifica el suelo como no urbanizable de protección del litoral, ha sido objeto de impugnación por la Agrupación, que manifiesta que su interés por desarrollar urbanísticamente el sector aún persiste.
2. Los antecedentes urbanísticos, el que no se trate de una zona amenazada ni presente valor paisajístico, natural, cultural o visual digno de protección justifican la procedencia de mantener la clasificación como suelo urbanizable.
3. La clasificación como suelo urbanizable de este sector y del vecino Llobella-1 es procedente por su función territorial, que completa la trama urbana del litoral de Benissa y se ajusta a los criterios de ocupación racional del suelo del art. 7.1 de la LOTUP.
4. La clasificación como urbanizable es coherente con los criterios municipales anteriores, con los planes generales de 1982 y 2003 y con el Documento de Alcance ambiental y territorial estratégico de 2015, por lo que debe mantenerse en el nuevo planeamiento.
5. La desclasificación como suelo urbanizable daría lugar a una reclamación económica de responsabilidad patrimonial, por lo que como solución subsidiaria se propone su calificación como parque público de la red primaria, adscrito a los suelos urbanos o urbanizables, siempre que se compense el valor del suelo como urbanizable y los gastos producidos para su programación.

Informe.

El Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral entró en vigor el 12 de mayo de 2018, con el objetivo de preservar el espacio litoral de la presión urbanizadora y poner en valor los suelos no urbanizados desde la perspectiva de la conservación de sus valores ambientales, territoriales, culturales y paisajísticos. En el caso de Benissa incluyó en la infraestructura verde territorial esta zona, que es el único espacio no urbanizado en una amplia zona litoral que comprende diversos municipios. A partir de ese momento el contenido del Plan General Estructural debe ajustarse a las determinaciones del PATIVEL, lo que anula cualquier posibilidad de clasificar el suelo del sector Llobella-2 como suelo urbanizable residencial o terciario.

Por otra parte el Documento de Alcance de 2015 mencionado en el escrito, en relación con los criterios de ocupación racional del suelo del artículo 7.1 de la LOTUP, no asumía la propuesta de clasificación de suelo urbanizable sino que indicaba que se debía reducir el suelo de crecimiento residencial previsto.

La propuesta de calificar terrenos como parque público vinculado al aprovechamiento de los sectores urbanizables puede ser contemplada en el curso de la redacción del Plan General, teniendo en cuenta que la superficie dotacional debe dimensionarse en una magnitud limitada, adaptada a las condiciones de viabilidad económica de la actuación pública y al equilibrio de las cargas que afecten a los sectores de suelo urbanizable. Además, la situación y dimensiones de los parques públicos responden a criterios naturales, paisajísticos y urbanísticos (de accesibilidad, de centralidad, vegetación, topográficos...), intentando garantizar el mantenimiento de los valores ambientales y la coherencia de la Infraestructura verde y ofrecer la mejor solución a las necesidades de la población.

En la propuesta inicial, que irá precisándose durante las sucesivas fases de redacción y tramitación, el parque público de la red primaria se encuentra situado parcialmente en los sectores Llobella-2 y Llobella 1, según quedaban delimitados en el PG-2003. La delimitación de las áreas de reparto y la asignación concreta de las dotaciones de la red primaria a los sectores urbanizables es una determinación que se incluirá en el documento de tramitación urbanística del Plan de Ordenación Pormenorizada.

8. Escrito presentado por D. JUAN RAMÓN CRESPO IVARS, en calidad de Presidente de la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO LLOBELLA-1, con registro de entrada RE-2477.

Contenido del escrito:

1. Según el escrito la Agrupación de Interés Urbanístico firmante se postuló como agente urbanizador para el sector Llobella-2. Señalan que tanto este sector como el colindante Llobella-2 han sido sectores urbanizables tanto en el PG-1982 como en el anulado PG-2003. La Agrupación formuló un PAI para el sector Llobella-1, de uso mayoritario terciario y uso compatible residencial, que desarrolló gran parte de su tramitación administrativa en el Ayuntamiento. La aprobación del PATIVEL que clasifica el suelo como no urbanizable de protección del litoral, ha sido objeto de impugnación por la Agrupación, que manifiesta que su interés por desarrollar urbanísticamente el sector aún persiste.
2. Los antecedentes urbanísticos, el que no se trate de una zona amenazada ni presente valor paisajístico, natural, cultural o visual digno de protección justifican la procedencia de mantener la clasificación como suelo urbanizable.
3. La clasificación como suelo urbanizable de este sector y del vecino Llobella-1 es procedente por su función territorial, que completa la trama urbana del litoral de Benissa y se ajusta a los criterios de ocupación racional del suelo del art. 7.1 de la LOTUP.
4. La clasificación como urbanizable es coherente con los criterios municipales anteriores, con los planes generales de 1982 y 2003 y con el Documento de Alcance ambiental y territorial estratégico de 2015, por lo que debe mantenerse en el nuevo planeamiento.
5. La desclasificación como suelo urbanizable daría lugar a una reclamación económica de responsabilidad patrimonial, por lo que como solución subsidiaria se propone su calificación como parque público de la red primaria, adscrito a los suelos urbanos o urbanizables, siempre que se compense el valor del suelo como urbanizable y los gastos producidos para su programación, incrementando el aprovechamiento en función de la nueva localización.

Informe.

El Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral entró en vigor el 12 de mayo de 2018, con el objetivo de preservar el espacio litoral de la presión urbanizadora y poner en valor los suelos no urbanizados desde la perspectiva de la conservación de sus valores ambientales, territoriales, culturales y paisajísticos. En el caso de Benissa incluyó en la infraestructura verde territorial esta zona, que es el único espacio no urbanizado en una amplia zona litoral que comprende diversos municipios. A partir de ese momento el contenido del Plan General Estructural debe ajustarse a las determinaciones del PATIVEL, lo que anula cualquier posibilidad de clasificar el suelo del sector Llobella-1 como suelo urbanizable residencial o terciario.

Por otra parte el Documento de Alcance de 2015 mencionado en el escrito, en relación con los criterios de ocupación racional del suelo del artículo 7.1 de la LOTUP, no asumía la propuesta de clasificación de suelo urbanizable sino que indicaba que se debía reducir el suelo de crecimiento residencial y de actividades productivas previsto.

La propuesta de calificar terrenos como parque público vinculado al aprovechamiento de los sectores urbanizables puede ser contemplada en el curso de la redacción del Plan General, teniendo en cuenta que la superficie dotacional debe dimensionarse en una magnitud limitada, adaptada a las condiciones de viabilidad económica de la actuación pública y al equilibrio de las cargas que afecten a los sectores de suelo urbanizable. Además, la situación y dimensiones de los parques públicos responden a criterios naturales, paisajísticos y urbanísticos (de accesibilidad, de centralidad, vegetación, topográficos...), intentando garantizar el mantenimiento de los valores ambientales y la coherencia de la Infraestructura verde y ofrecer la mejor solución a las necesidades de la población.

En la propuesta inicial, que irá precisándose durante las sucesivas fases de redacción y tramitación, el parque público de la red primaria se encuentra situado parcialmente en los sectores Llobella-2 y Llobella 1, según quedaban delimitados en el PG-2003. La delimitación de las áreas de reparto y la asignación concreta de las dotaciones de la red primaria a los sectores urbanizables es una determinación que se incluirá en el documento de tramitación urbanística del Plan de Ordenación Pormenorizada.

En Valencia, mayo de 2020



Fdo. Neus García Segurado

Arquitecta

e.r. UTE Vetges Tu i Mediterrània SLP – URBINSA Urbanistas Ingenieros SA