

CORRECCIONES, ACLARACIONES y CONSIDERACIONES DE LOS SSTT MUNICIPALES AL BORRADOR-1 PATIVEL

Septiembre 2016

En fecha 30 de agosto de 2016, Amparo Jiménez, parte del equipo redactor del **PATIVEL**, nos envió un email a los técnicos municipales con los que se reunió en este Ayuntamiento de Alcalá de Xivert en relación al planeamiento vigente y su estado.

En dicho email se enviaba adjunto dos ficheros y se indicaba, entre otras cuestiones, que era un informe interno de la reunión (el cual no formaba parte de ningún documento oficial ni es público, como nos indicaban en el email), que era un documento de trabajo para que pudiéramos hacer todas aquellas correcciones que estimáramos.

Revisada la documentación remitida, se realizan las siguientes **acleraciones para su corrección**:

PLANO 1.1 Planeamiento Vigente . Clasificación

Se han marcado como Suelo Urbanizable varios Sectores ya urbanizados. Por lo tanto **son Suelo Urbano** los que a continuación os indico:

- SUB/NP Residencial 10
- SUB/NP Residencial 34
- SUB/P U.E.P-3
- SUB/P U.E.P-6
- SUB/P U.E.P-8
- SUB/P U.E.P-11
- SUB/P U.E.P-16
- SUB/P U.E.P-18
- SUB/P U.E.P-19
- SUB/P U.E.P-20

PLANO 1.1 Planeamiento Vigente . Calificación

Se han marcado como Dotacional, espacios libre (E.L.) que el PGOU califica como espacios libres **privados** (E.L.1*, E.L.2*).

En la zona de Cap i Corb (U.E. P-23) se ha marcado como dotacional tanto la parte de E.L.1 como la superficie de **solar privado edificable**. La U.E. P-23 está urbanizada pero no recepcionada.

El cruce de la Carretera Alcossebre y la Carretera Las Fuentes, está marcado como Dotacional y es **Suelo no urbanizable Común**.

PLANO 1.2 Estado de planeamiento

Se han marcado como Suelo Urbanizable varios Sectores ya urbanizados. Por lo tanto **son Suelo Urbano** los que a continuación os indico:

Ayuntamiento de Alcalà de Xivert



- SUB/NP Residencial 10
- SUB/NP Residencial 34
- SUB/P U.E.P-3
- SUB/P U.E.P-6
- SUB/P U.E.P-8
- SUB/P U.E.P-11
- SUB/P U.E.P-16
- SUB/P U.E.P-18
- SUB/P U.E.P-19
- SUB/P U.E.P-20

Observando el plano 1.2 de izquierda a derecha vamos aclarando los **siguientes errores**:

- Nº31. Se ha marcado toda una zona que incluye parte del SUB/P U.E. P-1, y parte de la SUB/P U.E. P-23. Ésta última ya está ejecutada pero no recepcionada, y sin edificar.
- Nº34. No tengo claro qué se marca en esa zona, ya que parte es E.L.1 ejecutada junto con el SUB/NP R-34 desarrollado y ejecutado, y por lo tanto **suelo urbano**, y otra parte pertenece a SUB/NP R-11 que no está desarrollada.

Lo marca como %Con Ordenación Pormenorizada-PAI aprobado-Con reparcelación-Con obras de urbanización+, pero no entendemos con qué finalidad.

- Nº2. Es el SUB/P U.E. P-16, que ya está ejecutado y, por lo tanto, **Suelo Urbano**.
- Nº3 y Nº6. Son el SUB/P U.E. P-2 y P-24, respectivamente, que no están desarrollados, pero el PGOU sí **define la ordenación pormenorizada**.
- Nº32. Es el SUB/P U.E.P-12, que cuenta con PAI aprobado y con reparcelación pero **no se han iniciado las obras de urbanización**.
- Nº33. Dentro del suelo marcado con este número hay:
 - Suelo urbano: P-18, P-19 y P-20 ya ejecutadas en su totalidad.
 - SUB/P: P-17, P21, P15, P-7 y P-9 (pormenorizados)
 - SUB/NP: R-18, R-19, R-20, R-22 y R-31(no pormenorizados)
- La U.E. P-13 está marcada como urbanizable, pero está en las mismas condiciones que la U.E. P-2 o P-24, y éstas están marcadas en %amarillo+ (que no está bien). Deberían estar todas en color = %Con Ordenación Pormenorizada . Sin PAI+.
- En el Suelo urbano tenemos varios %Suelo urbano con reparcelación-Sin obras de urbanización+, y no se ha marcado ninguna. Como Urbanización El Pinar, Urbanización Montemar, Urbanización Calablanca, Urbanización el Palmar, todas ellas Áreas de Planeamiento Asumido (APAs) por el PGOU (Anexo II), con su propio Plan Parcial, que se recoge en el Anexo II del PGOU, pero que no están recepcionadas por el Ayuntamiento y no tienen todas las obras de urbanización realizadas.

PLANO 1.3 Grado de transformación

Se van arrastrando errores de un plano a otro:

Se han marcado como Suelo Urbanizable varios Sectores ya urbanizados y por lo tanto son Suelo Urbano los que a continuación os indico:

- SUB/NP Residencial 10
- SUB/NP Residencial 34
- SUB/P U.E.P-3
- SUB/P U.E.P-6
- SUB/P U.E.P-8
- SUB/P U.E.P-11
- SUB/P U.E.P-16
- SUB/P U.E.P-18
- SUB/P U.E.P-19
- SUB/P U.E.P-20

Se marca en situación de **Abandono** mucho suelo que actualmente tiene uso residencial, consolidado por la edificación a falta de urbanizar. Son Suelos Urbanizables Sin ordenación Pormenorizada que el PGOU de Alcalá de Xivert los clasificó así, precisamente para completar la urbanización que les falta.

Todos esos suelos tienen viviendas anteriores al PGOU. Y en algunas zonas hay un grado de consolidación mayor del 50%, de ahí que la ordenación pormenorizada se tuviese que definir mediante Plan Parcial que tuviese en cuenta dicha situación de consolidación. Por lo tanto, **no se pueden considerar en situación de abandono.**

Y marca suelos que son urbanizables y que están en medio del suelo urbano como: P-2, P-24, ambos con edificaciones anteriores al PGOU.

Se marca como **Agrícola** muchos suelos que son Suelos urbanos: P-16, P-18, P-19, P-20 y suelos que son urbanizables que están en medio del suelo urbano como: P-15, P-17, P-21 y P-22.

Otras circunstancias

Otras circunstancias que pueden resultar afectadas por las determinaciones del PATIVEL, y que conviene que sean tenidas en cuenta en la elaboración del documento definitivo son las siguientes:

- Cesiones anticipadas con reserva de aprovechamiento.

En esta situación, se encuentran las unidades de ejecución y sectores de suelo urbanizable que a continuación se detallan:

a) SUB/P.15

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 de julio de 2012, acordó aprobar la cesión anticipada de suelo dotacional público red viaria (R.V.) con reserva de aprovechamiento en unidad de ejecución P.15 del PGOU de Alcalà de Xivert, para la ejecución de las obras de urbanización de la Avenida Castellón, en el tramo desde la Unidad de Ejecución P-18 hasta la Carretera de Alcossebre, y de esta manera realizar la ejecución completa de dicho vial.

b) SUB/NP.11

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de marzo de 2016, acordó aprobar la cesión anticipada de suelo dotacional público con reserva de aprovechamiento en el sector de suelo urbanizable no pormenorizado SUB/NP R-11, del PGOU de Alcalà de Xivert, para la ejecución de las obras de urbanización que doten de una zona peatonal segura a la

Playa del Moro, obteniendo una calzada peatonal de dimensiones adecuadas y eliminando las líneas aéreas.

- Solicitudes de programación.

A continuación se detallan las unidades de ejecución y sectores de suelo urbanizable que cuentan con solicitud de programación presentada o sobre los que se ha solicitado información urbanística a fin de presentar dicha solicitud de programación:

- a) SUB/NP.25. Solicitud de programación en régimen de gestión por los propietarios (art. 118 LOTUP), presentada el 18 de noviembre de 2015, RE. nº 7437, por la mercantil MEDITERRANEO CALIDAD URBANA, S.L..
- b) SUB/NP.14. Consulta a los SSTT municipales de información urbanística previa a la solicitud de programación en régimen de gestión por los propietarios (art. 118 LOTUP).
- c) SUB/NP.15. Solicitud de información urbanística previa a la solicitud de programación en régimen de gestión por los propietarios (art. 118 LOTUP).
- d) SUB/P.5. Solicitud de información urbanística previa a la solicitud de programación en régimen de gestión por los propietarios (art. 118 LOTUP).
- e) SUB/P.7. Solicitud de información urbanística previa a la solicitud de programación en régimen de gestión por los propietarios (art. 118 LOTUP).

- Planeamiento vigente y modelo territorial urbanístico.

Según el Borrador del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral, el PATIVEL se centra especialmente en el análisis de los suelos no urbanizables, los suelos urbanizables sin programación aprobada y, en su caso, aquellos suelos urbanizables con programa aprobado en los que, por el mantenimiento de la coherencia y funcionalidad de la infraestructura verde del litoral, se precise alguna modificación de su ordenación, sin alterar parámetros urbanísticos y económicos generales.

En este sentido, el PATIVEL fija un ámbito estricto, que abarca la franja de 500 metros de anchura desde el límite interior de la ribera del mar, y un ámbito ampliado o de estudio, que se extenderá hasta los 2000 metros.

Para los suelos no urbanizables incluidos en cualquiera de los anteriores ámbitos, el PATIVEL establece categorías de protección.

Para los sectores de suelo urbanizable sin programa aprobado, la modificación de su régimen urbanístico se efectuará en todo o en parte en función del impacto que puedan tener sobre la estructura y viabilidad de la infraestructura verde del litoral. Mientras que para los sectores de suelo urbanizable con programa aprobado, el PATIVEL podrá recomendar modificaciones en cuanto a las zonas verdes y espacios libres.

En esta situación se encuentran muchos de los suelos urbanizables situados en primera línea de costa en la zona de Cap i Corp, por lo que es de interés exponer las razones de su previsión por el vigente PGOU.

Según la **memoria informativa** del Plan General de Ordenación Urbana, de Alcalà de Xivert, durante la vigencia de las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento de 1978, se presentaron numerosos planes parciales, muchos de ellos aprobados definitivamente, lo que llevó a la Dirección General de Urbanismo a solicitar la redacción de un **Plan Especial del Sistema General Viario**, para dotar de un **sistema de infraestructuras** racional a la franja de 1000 m paralela a la costa, del suelo apto para urbanizar.

Asimismo, en todo el territorio de la costa, según dicha memoria, y durante la vigencia de las NNSS, además de los planes parciales aparecieron amplias zonas de **chalets y apartamentos**

con escasas infraestructuras, invadiendo la costa con diferentes tipologías edificatorias, que condujo a crear **espacios urbanos necesitados de espacios libres públicos**.

Además, la falta de planificación en dicha zona costera hizo que ésta estuviera caracterizada por grandes discontinuos edificatorios y la existencia de numerosos caminos, **sin una red viaria acorde con las necesidades**. En este sentido, no hay que olvidar que junto a las edificaciones, existen instalaciones como campings, hoteles o el campamento de juventud de la Generalitat Valenciana en la zona examinada, que requieren de una red viaria de infraestructuras que atienda sus necesidades.

De hecho, al margen de la red de caminos rurales, en todo esta área **sólo existe una vía que recorre la costa desde Cap i Corp hasta más allá de la Urbanización Las Fuentes**, coincidente con la vía pecuaria Cañada Real de la Marina (Camí Lçatall), que presenta en muchos tramos un estado de deficiencia viaria, mantenimiento de firme, ausencia de aceras, etc.

Todo ello hace que las **Directrices Definitorias** de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio que se contienen en la Memoria Justificativa del PGOU, prevean en Alcossebre, desde las zonas consolidadas de las Fuentes, Alcossebre casco y Playa Romana, un crecimiento longitudinal y concéntrico, apoyado en una **red viaria estructural alternativa** a la existente y ya mencionada, a modo de peine en los suelos urbanizables, con penetraciones hacia la costa y con un eje articulador, tipo bulevar, con sección entre 21-23 metros. Y suelos urbanizables que **reordenen las situaciones edificatorias preexistentes**, y dispongan de dotaciones públicas con las que **completar** los espacios de suelo urbano consolidado por la edificación. Dichos suelos, además, se dispusieron para dotar de acceso al mar, garantizando la servidumbre de tránsito que contempla la Ley de Costas.

La preservación de dichos suelos urbanizables dejará al municipio de Alcalà de Xivert **sin la solución propuesta por el PGOU a la problemática existente en la Costa de Alcossebre**. Desaparecerán infraestructuras propias de la ordenación estructural, que se consideran necesarias vistos los antecedentes expuestos, y por ello, dichos suelos no deberían ser objeto de preservación a los fines previstos en el PATIVEL.

En lo estrictamente técnico, frente a la preservación de los **suelos urbanizables pormenorizados afectados**, consideramos como alternativa viable la modificación de su ordenación pormenorizada. Asimismo, para los **suelos urbanizables no pormenorizados afectados**, consideramos como alternativa viable la fijación de ésta, todo ello de conformidad con criterios que, a su vez, resulten acordes con los fines que persigue el PATIVEL.

En último caso, con el fin de que el Plan General siga siendo un instrumento al servicio y gestión de los intereses generales y económicos del municipio, debería considerarse como **alternativa** la identificación en los sectores urbanizables pendientes de desarrollo en primera línea de costa de suelo para la construcción de hoteles con alturas limitadas, acorde al desarrollo que ya existe en la zona, y/o un modelo verde de baja densidad y/o turismo rural, dadas las especiales características y extensión de la zona de Cap i Corp.

Lo que se informa para su conocimiento y efectos.

En Alcalà de Xivert, a 29 de septiembre de 2016.

Arquitecto municipal:
Dña. Amparo Santos Soler

Técnico Administración Especial:
D. Ignacio Rubio Serra