



CONSULTA PÚBLICA PREVIA

A LA ELABORACIÓN DEL

PLAN ESPECIAL DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL EN LA PARTIDA ARENAL EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PARCENT

1.- ANTECEDENTES

De conformidad con el artículo 51 del TRLOTUP, el Ayuntamiento de Parcent, y a propuesta de la Alcaldía y la Concejalía de Urbanismo, realiza a través del portal web una consulta pública previa por espacio de veinte días para que los ciudadanos, organizaciones y asociaciones debidamente identificados que así lo consideren puedan presentar sugerencias o alegaciones en torno a la elaboración del “*Plan Especial de Minimización de Impacto Territorial en la Partida Arenal en el Término Municipal de Parcent*”, instrumento de ordenación de ámbito municipal, previsto en el artículo 43 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, expone en su artículo 43 que:

“Los planes especiales complementan a los demás planes y, en su caso, los modifican. Pueden formularse con la finalidad de establecer la ordenación territorial y urbanística de actuaciones incluidas en otros instrumentos de ordenación, la ordenación de proyectos de obras, servicios o actividades que sean de interés general, actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación sobre el medio urbano a que se refiere este texto refundido y la legislación del Estado en esta materia, o en los supuestos regulados en la legislación sectorial que resulte de aplicación.”

Según se hace constar en el artículo 228 denominado “***Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en el suelo no urbanizable***” estos núcleos de viviendas que precisas de un plan especial de regularización están contemplados 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, expone que:

“1. El plan general estructural, o cualquier instrumento de planeamiento con capacidad de establecer la ordenación estructural, podrán delimitar como zona urbanística en el suelo no urbanizable los núcleos de



AJUNTAMENT DE PARCENT

Carrer de l'Ajuntament, 11 – Telèfon 96 640 53 51 – Fax 96 640 53 02
03792 PARCENT (Alacant)

- viviendas consolidados que deben minimizar su impacto territorial, cuya implantación se haya efectuado al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación.*
2. *A los efectos de la delimitación a que se refiere el apartado anterior, se consideran núcleos de viviendas consolidados las agrupaciones de viviendas implantadas sobre ámbitos en suelo no urbanizable. A los efectos de la minimización de impactos territoriales existe una agrupación de viviendas en suelo no urbanizable siempre que haya una densidad igual o superior a tres viviendas por hectárea, sin perjuicio de que puedan tener tal consideración grupos de una menor densidad cuando proceda por condiciones de proximidad, de infraestructuras y territoriales.*
 3. *Únicamente podrán legalizar la obra y el uso residencial, a través de su inclusión en el ámbito de los instrumentos regulados en este capítulo, las edificaciones completamente acabadas antes del 20 de agosto de 2014. Y ello con independencia de la situación jurídico-administrativa en la que se encuentren, y a salvo del contenido de las sentencias judiciales que sobre las mismas hayan recaído, que se deberán cumplir de acuerdo con lo que se disponga en las resoluciones de ejecución que los tribunales dicten. La solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica de cualquiera de los instrumentos de minimización de impactos regulados en este capítulo implica la suspensión de la tramitación de los expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística o de la ejecución de las resoluciones que recaigan sobre obras que puedan ampararse en ellos. Quedan en suspenso, asimismo, los plazos de prescripción o caducidad de las acciones o procedimientos en ejecución o tramitación. En caso de no producirse la aprobación del instrumento, decae la posibilidad de alcanzar la legalización de las edificaciones a través de los instrumentos regulados en este capítulo, debiendo preceptivamente dictarse y ejecutarse las órdenes que procedan de acuerdo con los artículos 250 y siguientes de el presente texto refundido.*
 4. *Para legalizar, a través del plan, edificaciones que se encuentren situadas en el suelo que goce de cualquier tipo de protección por sus especiales valores ambientales, o suelo que se encuentre afectado por limitaciones de uso específicas derivadas de la aplicación de la normativa sectorial de minas, costas, aguas, riesgo de inundación o infraestructuras, o por la existencia de actividades implantadas legalmente o en proceso de legalización, se deberá emitir informe previo vinculante de la administración con competencias afectadas.*
 5. *En el caso de que el núcleo de viviendas consolidado o viviendas aisladas objeto de la minimización de impacto territorial se encuentre en terreno forestal o colindante a él, se procurará la realización de las medidas que la legislación de prevención de incendios forestales establezca para las nuevas urbanizaciones, edificaciones y usos.*

En caso de no realización de estas medidas en el proyecto de legalización, la administración pública quedará exenta de responsabilidad en el supuesto de que se produzcan daños materiales como consecuencia de un incendio.

En el supuesto de que el núcleo de viviendas consolidado objeto de la minimización de impacto territorial se encuentre en un área inundable y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes exigirán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y el Plan de Acción Territorial sobre prevención de riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana.

En los dos casos anteriores, la parte promotora deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a las posibles personas afectadas, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de licencia de obra o legalización.

Junto a la declaración responsable de primera ocupación se acompañará, en su caso, certificado del registro de la propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se



AJUNTAMENT DE PARCENT

Carrer de l'Ajuntament, 11 – Telèfon 96 640 53 51 – Fax 96 640 53 02
03792 PARCENT (Alacant)

encuentra en zona forestal sin haber realizado las medidas de prevención contra incendios forestales o que se encuentra en zona inundable.”

2.- PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA Y OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

La motivación para la redacción de éste plan especial esta modificación trae causa a que la existen viviendas en el suelo no urbanizable del ámbito territorial afectado que plantean diversos problemas ambientales y urbanísticos, muy relevantes como es el caso de las carencias en los servicios de suministro de agua, alcantarillado y sobre todo depuración de aguas residuales, dado el impacto medioambiental que generan, ya que se trata de terrenos que se han edificado sin previa ejecución de los servicios mínimos y sin autorización administrativa en números casos, en claro incumplimiento de las obligaciones urbanísticas por los propietarios de las parcelas.

La existencia de estas viviendas tiene incidencia sobre el entorno, así como el evidente deterioro del paisaje que generan, el vertido de aguas residuales sin control ni tratamiento al subsuelo con afección a los acuíferos subterráneos, la eliminación de especies vegetales de mayor o menor valor, el fraccionamiento de hábitats, entre otros.

Los impactos además de ambientales también son económicos, sobre todo en relación al coste de los servicios antes comentados para la administración pública.



AJUNTAMENT DE PARCENT

Carrer de l'Ajuntament, 11 – Telèfon 96 640 53 51 – Fax 96 640 53 02
03792 PARCENT (Alacant)

La admisibilidad de modificaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente, se concretan en los artículos 6 y 20:

Artículo 6.- Modificaciones del Plan General.

1. Se entiende por modificación del Plan General la alteración singular de alguno/s de los elementos que lo integran.
2. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 94 de la LUV sobre Modificación de los Planes, éstas se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan y las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley.
3. Cualquier modificación deberá justificarse en el mejor cumplimiento de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio como determinaciones esenciales con vocación de permanencia
4. No tendrá, la consideración de modificaciones:
 - a) La concreción del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable, al establecerse aquel con carácter provisional.
 - b) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala de planimetría o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 5% las magnitudes establecidas por el Plan.
 - c) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan, estén o no previstas en estas Normas, en tanto no las contradigan ni desvirtúen.



AJUNTAMENT DE PARCENT

Carrer de l'Ajuntament, 11 – Telèfon 96 640 53 51 – Fax 96 640 53 02
03792 PARCENT (Alacant)

Artículo 20. Planes Especiales

1) Los Planes Especiales tienen por objeto, el complemento, desarrollo, mejora o incluso modificación del planeamiento general y parcial, a fin de cumplir alguno o algunos de los siguientes cometidos:

- La reserva de suelo: cuando tenga por objeto crear o ampliar reservas de suelo para dotaciones, actuaciones de interés público, patrimonios públicos de suelo y actuaciones de gestión y explotación del dominio público.

- La protección, integración y funcionalidad de las dotaciones e infraestructuras: cuando tengan por objeto definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación o concretar su funcionamiento.

- La conservación y preservación: cuando tengan por objeto definir y proteger el paisaje y el medio natural o adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico.

- La definición de las condiciones de urbanización y edificación de ámbitos concretos, con carácter de sector, sujetos a actuaciones urbanísticas singulares.

- La vinculación a regímenes de protección pública: cuando tengan por objeto vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando el Plan General se hubiera limitado a prever su destino residencial.

- Asimismo podrán tener por objeto complementar las medidas de protección adoptadas en el Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, para lo que resultará de aplicación lo dispuesto en el Art. 39 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

2) A efecto del ejercicio de la potestad expropiatoria, la aprobación de un Plan Especial de reserva o de urbanización y edificación de ámbitos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares comporta la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos.

El problema que se pretende resolver con este Plan Especial constituye una anomalía ambiental y urbanística, derivada del levantamiento de edificaciones surgidas al margen del planeamiento, a la que las sucesivas legislaciones urbanísticas han pretendido dar una solución sin éxito. Las viviendas del ámbito afectado de suelo no urbanizable no aparecieron



AJUNTAMENT DE PARCENT

Carrer de l'Ajuntament, 11 – Telèfon 96 640 53 51 – Fax 96 640 53 02
03792 PARCENT (Alacant)

recientemente, sino todo lo contrario, un gran numero de ellas ya se consolidaron hace varias décadas.

Es por estos motivos que se pretende acometer la elaboración del Plan Especial de Minimización de Impacto Territorial en la Partida Arenal en el Término Municipal de Parcent de conformidad con lo dispuesto en el TRLOTUP.

3.- NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN

El objetivo del Plan Especial de Minimización de Impacto Territorial en la Partida Arenal en el Término Municipal de Parcent es crear un documento que permite iniciar los trámites para la regularización de la situación urbanística de los núcleos de viviendas en suelo no urbanizable.

Este Plan supondría una herramienta indispensable para la administración a la hora de hacer frente a dicha regularización y ordenación de estos núcleos que suponen una anomalía urbanística.

4.- OBJETIVOS DEL PLAN O MODIFICACIÓN PUNTUAL

1. El objetivo de este procedimiento administrativo está regulado en el artículo 228 de la TRLOTUP que pretende, tal y como su nombre indica, “minimizar” (paliar/evitar/disminuir) los impactos que sobre el territorio y el medio ambiente producen o han producido viviendas ilegalmente implantadas en Suelo No Urbanizable.
2. Asimismo, no implica la clasificación del suelo ni la transformación jurídica alguna por razón del planeamiento.
3. Tras la tramitación del procedimiento de minimización, la vivienda que sea objeto de aquel obtendrá un régimen jurídico derivado de la obtención, en ultima instancia de una “*licencia de obras de legalización*” o de una “*licencia de minimización de impacto territorial*” (art. 231 TRLOTUP).

En este sentido, hay que poner de manifiesto que las viviendas van a ser objeto de un procedimiento de regularización jurídica.

El objetivo del procedimiento es minimizar los impactos a que hemos hecho referencia en con anterioridad.

5.- POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS.



AJUNTAMENT DE PARCENT

Carrer de l'Ajuntament, 11 – Telèfon 96 640 53 51 – Fax 96 640 53 02
03792 PARCENT (Alacant)

En lo que se refiere al contenido de las posibles alternativas de planeamiento, se analizan a continuación la Alternativa 0 y la Alternativa 1.

Alternativa 0: Mantener la actual situación

Se entiende por Alternativa 0 la no realización del Plan Especial de Minimización de Impacto Territorial en la Partida Arenal, lo que supondrá mantener la situación de anomalía ambiental y urbanística de una gran cantidad de construcciones que se encuentran en Suelo No Urbanizable y que carecen de las condiciones jurídicas mínimas en el municipio de Parcent.

Alternativa 1: Redacción de un Plan Especial de Minimización de Impacto Territorial en la Partida Arenal

Se propone la redacción del Plan Especial de Minimización de Impacto Territorial en la Partida Arenal en el Término Municipal de Parcent, que contemplará el núcleo de viviendas denominado Arenal, permitiendo así iniciar el trámite establecido en el artículo 228 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 para minimizar los impactos que sobre el territorio y el medio ambiente producen o han producido viviendas ilegalmente implantadas en Suelo No Urbanizable y poder regular dicha situación.

6.- PROPUESTA

Por consiguiente, se propone a la ciudadanía de Parcent que aporte la información que considere oportuna en relación a las propuestas señaladas para ser tratada con ocasión del inicio de la tramitación de la evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan Especial de Minimización de Impacto Territorial en la Partida Arenal del Término Municipal de Parcent.

En Parcent, a dieciocho de noviembre de dos mil veinticuatro.

FDO. JOAN RIPOLL MORA
EL ALCALDE

FDO. JAVIER GOZÁLBEZ CASANOVA
EL ARQUITECTO MUNICIPAL