

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Benetússer

2024/05218 Anuncio del Ayuntamiento de Benetússer sobre la aprobación inicial de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana.

ANUNCIO

Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Benetússer, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de marzo de 2024, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo que se transcribe literalmente, del borrador del acta: se ha dispuesto lo siguiente (Expte. 20/2023-297):

VER ANEXO

Todo lo cual se hace público para general conocimiento y efectos oportunos.

Benetússer, a 16 de abril de 2024. —La alcaldesa, Eva Ángela Sanz Portero.



1. EXPEDIENTE 1683675N [441/2021-313]~DICTAMEN PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BENETÚSSER.

La señora alcaldesa da cuenta del expediente 1683675N [441/2021-313], así como del dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, Desarrollo Sostenible y Servicios Municipales de 21 de marzo de 2024

(CSV 2TAA AAZK KXCZ YMAT XTNJ).

[INTERVENCIONES]

Finalizadas las intervenciones, y atendiendo a las consideraciones siguientes:

1. El PGOU de Benetússer tiene aprobación en el año 1989 y la modificación de las Normas Urbanísticas es del año 1999. Los usos industriales a los que hace referencia el PGOU por el cambio de modelo económico, la crisis económica y otros ha derivado esos usos industriales a localizaciones fuera del espacio urbano. Por el transcurso del tiempo y el cambio social se han producido nuevos usos que no aparecen regulados de forma expresa en la normativa vigente del PGOU, por ser de nueva creación. Visto que la asimilación a usos existentes del PGOU puede ocasionar conflictos en los edificios, se plantea una ubicación de algunos usos en espacios concretos, que facilite la gestión y tramitación de actividades.

2. La normativa a la que se hace referencia en el PGOU está obsoleta por sustitución de legislación autonómica y estatal, por lo que el texto normativo debería actualizarse a las normativas actuales o a las vigentes en cada materia, que exceden en cualquier caso de las determinaciones del PGOU.

3. En la LOTUP (art 19) se establece la diferenciación entre ordenación estructural y ordenación pormenorizada, la ordenación estructural define el modelo territorial y urbanístico del municipio, coordina y regula la localización espacial de los usos generales en todo el territorio municipal, clasifica el suelo, establece las condiciones básicas para su desarrollo y sostenibilidad y define zonas de distinta utilización del suelo, vertebrándolas mediante la infraestructura verde y la red primaria de dotaciones públicas. La integran las determinaciones así calificadas por esta ley.

La ordenación estructural se establece en el plan general estructural y puede ser modificada por los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en los términos establecidos en esta ley, sin embargo, la ordenación pormenorizada desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación. La integran las determinaciones así calificadas por esta ley y aquellas otras que no tengan específicamente asignado un carácter estructural.

4. La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable, se engloba dentro de la ordenación pormenorizada, la cual se establece como desarrollo de la ordenación estructural. La modificación propuesta se limita a



una modificación en los usos del PGOU, para adecuarlos a las nuevas necesidades sociales, menos industrializadas y más comerciales y de servicios (art. 35 de la LOTUP)

5. Respecto a las competencias de aprobación de los Planes, se establece que el El Consell es el órgano competente para aprobar, mediante decreto, la Estrategia territorial de la Comunitat Valenciana y los planes de acción territorial promovidos por la Generalitat, salvo distinta previsión de su legislación específica.

La conselleria o consellerias competentes en materia de ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente y paisaje, son las competentes para intervenir como órgano ambiental y territorial en la elaboración y tramitación de los planes, formular y tramitar los planes de acción territorial que atiendan a sus competencias, aprobar definitivamente los planes que fijen o modifiquen la ordenación estructural, sean municipales o mancomunados, informar los instrumentos de paisaje cuando la aprobación del plan sea estatal o autonómica y aprobar los programas de paisaje promovidos por la Generalitat.

Se establece que los Ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada. (art 44 LOTUP).

6. Se procedió a remitir el documento normativo a la Conselleria competente mediante RS 4313/2021.

7. Se remite mediante RE 8794/2021 informe del Servicio territorial de Urbanismo, en el cual se indica que:

Se considera, en principio, que no se modifica el uso dominante de las zonas de ordenación estructural y, por lo tanto, no afecta a las determinaciones de la ordenación estructural reguladas en los arts. 21.1.d) y 27.a) del TRLOTUP, sin perjuicio de lo indicado en el apartado siguiente.

La Modificación del art. 101 de las Normas Urbanísticas supone, de hecho, una nueva regulación del uso de esta zona de suelo urbano industrial. Donde, según el PGOU vigente, solo se permite el uso industrial (con la definición de tal uso industrial regulado en el art. 62 de las Normas Urbanísticas), con la Modificación propuesta se modifica sustancialmente ese uso global industrial, al prohibirse expresamente todas aquellas actividades sujetas a autorización ambiental integrada; y también se altera sustancialmente por cuanto, donde no había usos terciarios compatibles, ahora se permiten usos comerciales, hoteleros, oficinas, establecimientos públicos y usos deportivos. Además, estos usos compatibles no tienen ninguna limitación en cuanto a la extensión de su implantación en relación con el uso dominante, por lo que la zona podría transformarse en una zona de uso dominante terciario. Esto último sí que afecta a la ordenación estructural y supone un cambio de uso dominante. No es contrario a la normativa vigente, sino que esta cuestión afecta a la competencia para realizar la evaluación ambiental y la aprobación definitiva de la Modificación, que pasaría a los órganos competentes autonómicos. Si se quiere evitar ese mayor rango



competencial, se deberían introducir medidas en la propia Modificación que limiten la implantación de usos terciarios, de manera que se garantice, al menos, un 50 % de superficie de usos industriales.

8. A la vista de lo cual se ha redactado un nuevo documento normativo presentado por RE 2815/2023, en el cual se da cumplimiento al requerimiento efectuado por el Servicio territorial de Urbanismo respecto a la afección del 50% a suelo industrial en las condiciones preexistentes del suelo industrial del PGOU.

No obstante, realizada Consulta de procedimiento a la Dirección Territorial de urbanismo de Valencia (Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat), se incorporan observaciones al alcance del Documento en el sentido de que en el art. 101 de las presentes Normas Urbanísticas, se limita la implantación de usos compatibles, de modo que se asegure el dominante industrial, al menos con un 50% de la superficie del ámbito. De este modo, y a tenor de la consulta realizada, la presente modificación de Normativa, afecta exclusivamente a la Ordenación Pormenorizada.

9. Se ha adaptado el documento a la legislación vigente el articulado y las referencias legislativas, presentado por fecha 23/03/2023 (RE 2023/2815), según informe favorable de la arquitecta técnica municipal, de fecha 27 de marzo de 2023, (csv FklfcFf8yrUQJA+dGh4N4EfDVIx2MofC*UlhscA).

10. La no afección a la ordenación estructural del PGOU implicaría que las competencias para la aprobación del documento serían de ámbito municipal. Con la adopción del criterio establecido de limitar al 50% de la superficie el cambio de uso afectaría únicamente a la ordenación pormenorizada, por lo que el Ayuntamiento de Benetússer sería el Órgano Promotor, sustantivo y ambiental. (artículo 49).

11. Se realiza tramitación del Plan en el procedimiento simplificado (art. 61) y se han realizado los siguientes trámites:

Por Decreto de Alcaldía N.º 906/2023, de fecha 6 de abril, se resuelve iniciar el procedimiento para la modificación puntual del PGOU propuesta, una vez adaptada al informe del Servicio Territorial de Urbanismo, y someter la documentación a información pública y a consultas de los servicios, organismos y personas interesadas, que en el mismo se indican.

12. Se procede a realizar información al público mediante anuncio de 13 de abril de 2023 durante 45 días. Se procede a publicar en el BOP nº 96 de 19 de mayo de 2023, sin que se haya recibido alegación alguna que conste al expediente tramitado (441/2021-313 – 1683675N)

Se procede a remitir consultas a los siguientes organismos:

- Ayuntamiento de Alfafar
- Ayuntamiento de Massanassa
- Ayuntamiento de Paiporta
- Ayuntamiento de Sedavi



- Ayuntamiento de Valencia
- Confederación hidrográfica del Júcar
- Conselleria de agricultura, medio ambiente, cambio climático y desarrollo rural. Dirección general de medio natural y evaluación ambiental
- Conselleria de igualdad y políticas inclusivas
- Conselleria de política territorial de obras públicas y movilidad. Servicio de ordenación del territorio.
- Conselleria de sanidad universal y salud pública
- DAIA arquitectos
- EPSAR entidad pública de saneamiento de aguas residuales
- I-DE redes eléctricas inteligentes S.A.U.
- Ministerio de industria, comercio y turismo. Dirección general de telecomunicaciones
- Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana. Ferrocarriles
- Presidencia de la Generalitat. Subdirección general de emergencias
- Vicepresidencia segunda y Conselleria de vivienda y arquitectura Bioclimática. Dirección general de calidad, rehabilitación y eficiencia energética
- Conselleria de educación investigación, cultura y deporte. Servicio de planificación educativa.
- Conselleria de educación investigación, cultura y deporte. Servicio de patrimonio cultural.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 de este texto refundido.

Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reïteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la Conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.



2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

13. De conformidad con el informe de la Arquitecta Técnica Municipal, de fecha 21 de febrero de 2024 (csv: Verificación: 2TAA AAPR 7KLA XJ3L C7TR), **los informes evacuados a los organismos han sido favorables o sin alegaciones a la modificación propuesta**, del trámite de exposición pública y consulta a otros organismos afectados.

14. Asimismo, indica en el mismo informe técnico, que se ha detectado un error de transcripción en el documento normativo, ya que donde dice:

Art. 72 M.- Emplazamientos.- Distancias.-

No se permitirá la apertura de nuevos locales destinados a actividades de las siguientes clases:

2.7.1 Salas de fiestas

2.7.2 Discotecas

2.7.3 Salas de bailes

Los locales destinados a las siguientes actividades de clase:

1.2.5 Cafés teatro, cafés concierto, cafés cantante

2.6.1 Casinos de Juego

2.6.2 Salas de Bingo

2.7.4 Pubs

2.7.5 Ciber-café

Deberán guardar entre sí una distancia mínima de 50 m. Estos 50 m se medirán siguiendo el eje del vial o viales.

Debería decir:

Art. 72 M.- Emplazamientos.- Distancias.-

No se permitirá la apertura de nuevos locales destinados a actividades de las siguientes clases:

2.7.1 Salas de fiestas



2.7.2 Discotecas

2.7.3 Salas de bailes

1.2.5 Cafés teatro, cafés concierto, cafés cantante

2.6.1 Casinos de Juego

2.6.2 Salas de Bingo

2.7.4 Pubs

Los locales destinados a las siguientes actividades de clase:

2.7.5 Ciber-café

Deberán guardar entre sí una distancia mínima de 50 m. Estos 50 m se medirán siguiendo el eje del vial o viales.

Visto el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, Desarrollo Sostenible y Servicios

Municipales.

El Pleno del Ayuntamiento, con una abstención del grupo municipal VOX Benetússer (1), 6 votos en contra del grupo municipal PP, y 9 votos a favor de los grupos municipales [PSPV-PSOE (6), Compromís per Benetússer

(2), EUPV (1) y], ACUERDA:

PRIMERO. Aprobar la Modificación Puntual del PGOU de Benetússer, según documento redactado por la empresa DAIA ARQUITECTES, SLP, con CIF B96416219 (RE 2023/2815, de fecha 23/03/2023), y adaptado al informe emitido por el Jefe del Servicio Territorial de Urbanismo de la Consellería de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, de fecha 29/12/2021 (RE 2021/8794), de conformidad con el informe favorable emitido por la arquitecta técnica Municipal de fecha (csv: 2TAA AAPR 7KLA XJ3L C7TR)

SEGUNDO. Remitir una copia digital del plan a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

TERCERO. Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia. Debiendo publicarse, asimismo, en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Benetússer.

