

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Nº 79 DEL P.G.O.U
REORDENACIÓN DE SUELO URBANO
EN COMPLEJO EUROSOL

BENICÀSSIM



ONDA INVERSIONS, S.L.

EQUIPO REDACTOR

Acir

edrano
aee2
arquitectos

SEPT-23

ÍNDICE

1. INICIO DEL PROCEDIMIENTO. SOLICITUD DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA	2
1. PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTUA Y OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN	3
1.1. ANTECEDENTES	3
1.2. PROBLEMÁTICA ACTUAL Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	4
2. ÁMBITO, ALCANCE Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL	7
2.1. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN	7
2.2. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA ACTUACIÓN	7
2.3. POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE	11
3. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	13
3.1. CONSIDERACIONES PREVIAS	13
3.2. DESARROLLO DEL PLAN	14
4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO	19
5. EFECTOS PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO	19
6. INCARDINACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL	22
7. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL TERRITORIAL Y ESTRATÉGICA	25
8. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS	27
9. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y/O COMPENSAR, CUALQUIER EFECTO NEGATIVO EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO, DERIVADO DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	29
10. MEDIDAS PARA SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.	29

I. INICIO DEL PROCEDIMIENTO. SOLICITUD DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

El presente documento se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 52 del TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell -en adelante TRLOTUP- que establece que la tramitación de los planes sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica se iniciará con la presentación, por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL Y ESTRATÉGICA, acompañada de un borrador del plan y un DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.

En relación con lo cual, a tenor de lo establecido en el artículo 46.3 de la citada Ley, a los efectos de la tramitación de la “MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA REORDENACIÓN DEL SUELO URBANO EN EL COMPLEJO EUROSOL DE BENICÀSSIM”, se incluye en el presente documento la documentación exigida en el APARTADO SEGUNDO del citado artículo 52 TRLOTUP, en relación con el artículo 46.3 TRLOTUP por entenderse que resulta de aplicación el **PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA**.

1. PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTUA Y OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

1.1. ANTECEDENTES

La ordenación urbanística vigente, aplicable al ámbito de actuación, viene definida por el Plan General de Ordenación Urbana de Benicàssim, aprobado definitivamente mediante resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 28 de junio de 1994 (BOP de fecha 30 de julio de 1994).

El ámbito está constituido por una única parcela, clasificada y calificada por el PGOU como Suelo Urbano Terciario, Subzona TER-1, que corresponde a un núcleo urbano tradicional y consolidado, conocido como Complejo EUROSOL, con presencia de diferentes tipos de locales comerciales y de restauración.

Dentro de este Enclave Terciario, como lo denomina el PGOU, existe un conjunto de edificaciones, de naturaleza y propiedad privada, que, junto a diversos espacios libres, conforman un núcleo urbano homogéneo.

No obstante su ubicación en una de las zonas más concurridas del borde litoral, desde su construcción en 1972 el Complejo EUROSOL apenas ha realizado cambios en las edificaciones existentes, lo que ha provocado una lenta y gradual obsolescencia de las instalaciones que, actualmente, están cerradas al público por el estado deficiente en que éstas se encuentran.

Obsolescencia aún más significativa si se atiende a la fuerte evolución experimentada por el sector comercial y de ocio colindante que ha contribuido a renovar y dinamizar esta zona de costa con gran atractivo para el turismo.

Las actuales circunstancias requieren una intervención sobre el ámbito, pero las condiciones fijadas por el planeamiento vigente plantean una serie de limitaciones en cuanto a la utilización de los espacios que obstaculizan seriamente la ejecución de las previsiones del Plan General y frenan -cuando no impiden- la efectiva transformación urbanística del ámbito, generándose una problemática sobrevenida

Para coadyuvar e impulsar dicha transformación se precisa, previamente, acometer una Modificación Puntual del PGOU al objeto de viabilizar una transformación del ámbito que guarde coherencia con el planeamiento general y también con el entorno terciario y residencial, presentes en la zona, y con las nuevas necesidades de los sectores de ocio, comercial y turístico.

1.2. PROBLEMÁTICA ACTUAL Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El inmueble afectado por la Modificación Puntual, conocido como Complejo EUROSOL, se inserta en un ámbito urbano plenamente consolidado, tanto por la urbanización como por la edificación, ubicado en la franja litoral del municipio.

Como se ha indica en la memoria de la Modificación Puntual, se trata de un ámbito uniparculario clasificado y calificado por el PGOU como Suelo Urbano Terciario, Subzona TER-1, denominado Enclave Terciario, dentro del cual existen una serie de edificaciones, que albergan distintos tipos de locales comerciales y de restauración, junto a espacios libres peatonales.

La antigüedad de las instalaciones, datadas en la década de los setenta, y su deficiente estado de conservación requieren una intervención integral sobre el núcleo construido, que no puede limitarse a meras operaciones de reforma o rehabilitación, sino que precisa acometer la reedificación del Complejo.

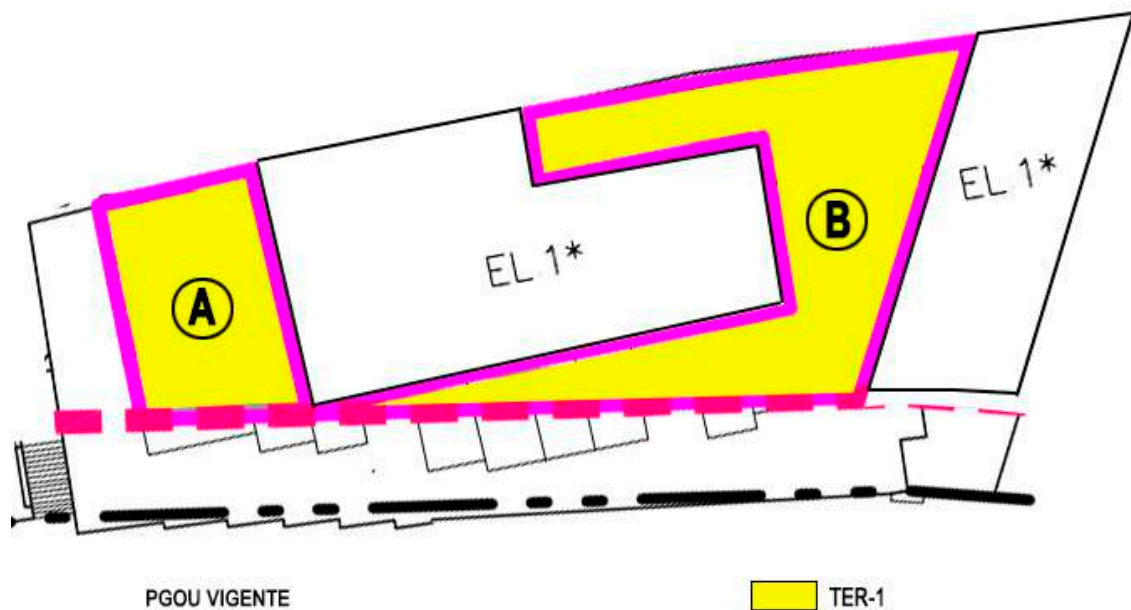
Sin embargo, de las condiciones fijadas por el planeamiento vigente, desde su aprobación en 1994, resultan una serie de restricciones constructivas que limitan considerablemente las posibilidades edificatorias del ámbito e impiden viabilizar su desarrollo.

La actual ordenación intercala la zona comercial (TER-1) con la implantación de espacios libres (EL.1*), fraccionando la edificabilidad terciaria en dos volúmenes distintos, con desigual superficie y configuración, separados entre sí por las zonas dotacionales también divididas en dos espacios diferentes.

Según el planeamiento actual, la superficie lucrativa destinada a uso terciario queda distribuida en la siguiente forma:

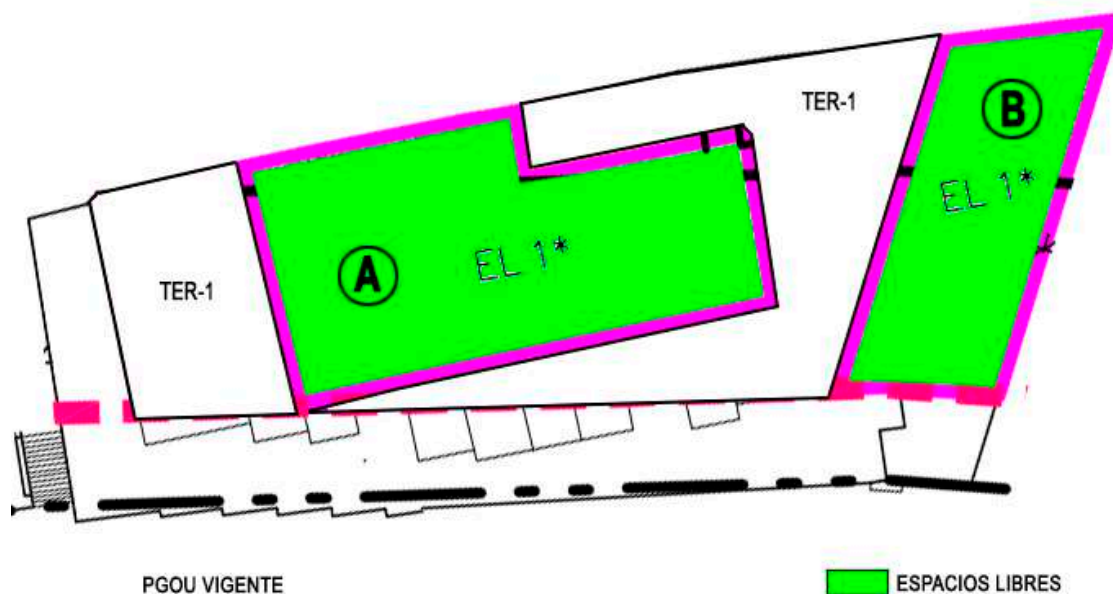
- A) En el límite Sur del ámbito, una “*pastilla*” terciaria con configuración rectangular y superficie muy reducida que limita considerablemente las posibilidades edificatorias de esta porción.
- B) En el centro, ubicada entre las dos zonas dotacionales del ámbito, la superficie terciaria restante. Aunque tiene mayor superficie, el PGOU impone una configuración tan irregular y problemática (diferentes longitudes y anchuras en cada parte de la parcela, secciones en cuña o demasiado estrechas, etc.) que condiciona negativamente cualquier proyecto constructivo e impide volcar en ella toda la edificabilidad prevista e, incluso, existen zonas que pueden llegar a considerarse inedificables.

Lo indicado, pueda apreciarse en la imagen que se reproduce a continuación:



Como vemos, esta ordenación no permite materializar adecuada y racionalmente el aprovechamiento urbanístico que el planeamiento otorga, comportando una seria pérdida de edificabilidad. Además del negativo impacto sobre la edificabilidad, esta distribución también rompe la coherencia edificatoria de la manzana y conlleva una pérdida de funcionalidad de la edificación futura al obligar a fragmentarla.

Y algo similar ocurre con las zonas dotacionales privadas que el planeamiento prevé. Aunque tienen una configuración algo más regular que la superficie lucrativa, al estar separadas entre sí no existe conexión entre ellas y exigiría rodear la futura edificación para poder pasar de una zona a otra, lo que sin duda supone una pérdida de la funcionalidad de los espacios libres y una utilización poco óptima de los mismos por parte de los eventuales usuarios.



La ordenación vigente inviabiliza la transformación del ámbito porque no permite materializar de forma óptima la edificabilidad asignada por el planeamiento, ni permite realizar un aprovechamiento idóneo de los espacios libres. Siendo ambos hechos objetivos la razón determinante de que, durante décadas, no haya habido interés privado de los diferentes propietarios de los terrenos ni propuestas para acometer su desarrollo.

Como puede observarse, existe una manifiesta falta de adecuación del planeamiento, generadora de una problemática que debe resolverse y corregirse para integrar adecuadamente este ámbito en el entorno urbano en el que se enmarca, favoreciendo, en aras del interés público general, la renovación de esta parte de la franja litoral del municipio.

En consecuencia, la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL tiene como objetivo la adecuación de la ordenación vigente, para ajustarla a las nuevas necesidades y tendencias de los sectores comerciales, de ocio y turístico, modificando la distribución de los volúmenes edificatorios y de los espacios dotacionales privados y optimizando el aprovechamiento que el Plan otorga, sin que ello comporte ningún incremento de la edificabilidad inicialmente prevista por éste.

Junto a la anterior, resulta necesario modificar también el apartado 2) del artículo 6.33. "USOS" de las Normas Urbanísticas del PGOU para adaptar la regulación del uso Terciario a las exigencias y usos compatibles en la zona de servidumbre de protección regulados en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas -en adelante LC-, no siendo admitido el uso Hotelero (Tho) en ninguna de sus categorías.

Conforme a lo estipulado en el artículo 44.6 TRLOTUP, el Ayuntamiento de Benicàssim, es competente para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, así como para la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada.

Por otra parte, el procedimiento para la elaboración y aprobación de los planes, así como las eventuales modificaciones de estos, está sujeto a EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA, según lo estipulado en los artículos 52 y siguientes TRLOTUP, debiendo dirimirse en el mismo su tramitación ordinaria o simplificada.

2. ÁMBITO, ALCANCE Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL

2.1. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El ámbito objeto de la Modificación Puntual afecta al suelo urbano del municipio y, en concreto, a un único inmueble situado en primera línea de la franja litoral, con referencia catastral **8663801BE4386S0001QL**, donde se ubican las instalaciones del conjunto conocido como COMPLEJO EUROSOL en la Playa del Terrers de Benicàssim.

El inmueble tiene fachada a la Avenida Ferrandis Salvador, por la que se accede al Complejo y limita, por el Este, con la Playa del Terrers, que ocupa la totalidad del frente litoral del ámbito.

Colindantes al Complejo, existen sendas zonas de uso terciario, destinadas en su gran mayoría a establecimientos de restauración y ocio (Restaurantes “*Playachica*” y “*Bocapez*”, en el norte y, una pizzeria y el Restaurante “*Villalmar*”, en el Sur), aunque hay también comercios minoristas de distinta naturaleza (outlet de ropa, bisutería, etc)

El inmueble coincide en su totalidad con el suelo urbano delimitado en los PLANOS A.01 SITUACIÓN Y A.02 ORDENACIÓN VIGENTE, por lo que le resultan de aplicación las disposiciones normativas y ordenanzas específicas de esta zona de ordenación.

2.2. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA ACTUACIÓN

La presente Modificación actúa sobre suelo urbano y tiene como único objetivo la adecuación de la ordenación pormenorizada. El documento modificativo propone la reordenación de los usos terciario y dotacional privado, modificando la distribución y la configuración de los volúmenes edificatorios en la manzana lucrativa, con la finalidad de poder optimizar en su plenitud la edificabilidad que el planeamiento otorga, así como la regulación del uso Terciario del planeamiento vigente para ajustarlo a los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección regulados en el artículo 25 LC.

La descrita falta de adecuación del PGOU genera, respecto de los usos previstos y preexistentes en el Complejo, una problemática que dificulta y paraliza el desarrollo del mismo ya que inviabiliza la posibilidad de materializar de forma óptima los derechos inherentes a la propiedad atribuidos por el planeamiento

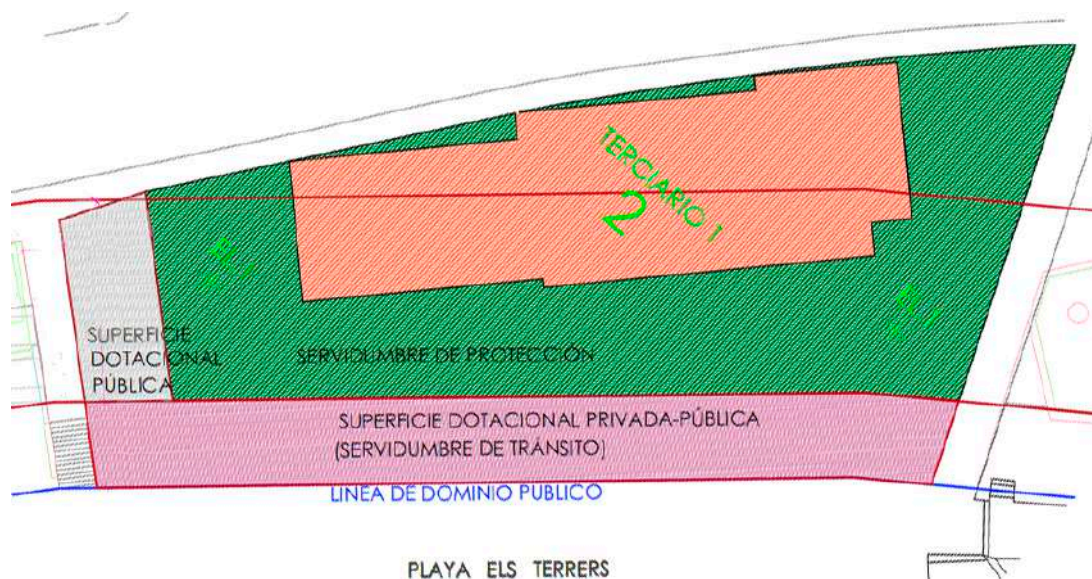
En las condiciones que de ella resultan, la ejecución de la actual ordenación no compensa los costes que se derivan de la transformación del ámbito. La merma efectiva de edificabilidad, al no poder materializar íntegramente la atribuida por el planeamiento, representa una pérdida que pone en peligro la rentabilidad y la viabilidad de cualquier operación de renovación o reedificación del Complejo, deviniendo un obstáculo insalvable, tanto presente como futuro.

Por ello, se precisa actuar y corregir la inadecuación de la actual ordenación de los usos previstos, de forma que se puedan salvar las limitaciones y restricciones impuestas y que **la actuación urbanística sea viable**, en términos jurídicos, técnicos y económicos, **compatible** con el planeamiento y **acorde** con las nuevas necesidades de las actividades económicas relacionadas con el comercio, el ocio y la restauración.

Máxime teniendo en cuenta que la propuesta no sólo tiene incidencia positiva y representa un impulso para los intereses del sector privado, sino que conlleva un **importante beneficio para el interés público** al favorecer la renovación de la imagen urbana de esta parte del litoral benicense, frenando y eliminando la progresiva degradación de un espacio que afecta negativamente al sector comercial colindante, al uso residencial del entorno y al turismo de ocio y playa del municipio, dada su plena inserción en un medio urbano consolidado cuya calidad se pretende preservar y mejorar.

A tal fin, mediante la presente Modificación Puntual se pretende resolver la problemática generada modificando únicamente la distribución de las superficies dotacionales y lucrativas, así como la configuración volumétrica de la edificación proyectada, sin que ello genere ningún incremento de la edificabilidad prevista o conflictos o interferencias con los usos presentes en el entorno inmediato, por lo que su alcance es muy limitado.

Para ello se propone unificar en un solo volumen edificatorio toda la edificabilidad que el planeamiento otorga, ubicando la edificación en la fachada urbana del ámbito, recayente a la Avenida Ferrandis Salvador, mientras que el área destinada a Espacios Libres, grafiada en color verde en el detalle parcial del Plano B.01 Ordenación Propuesta que se reproduce a continuación, ocupa el resto del ámbito y se concentra en una única superficie sin el fraccionamiento previsto en la ordenación vigente:



Como se observa en la imagen, además de optimizar el aprovechamiento de la edificación proyectada, uno de los rasgos más característico y relevantes de esta distribución de usos es que la mayor parte de la zona dotacional se hace coincidir con toda la fachada litoral del ámbito. Esta disposición favorece, por un lado, su integración en el entorno y, por otro, una indudable mejora para los ciudadanos por la percepción de un espacio continuo, abierto al mar y a la zona de playa.

La propuesta afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano contemplado en el PGOU, en tanto que, conforme lo dispuesto en el artículo 35 TRLOTUP, únicamente se actúa sobre los espacios libres de dominio y uso privados (red secundaria de dotaciones); sobre la regulación de los usos asignados a todo el ámbito y, tangencialmente, sobre las condiciones particulares de la edificación (dimensiones, forma y volumen, ordenanzas).

No obstante, conforme se ha indicado anteriormente, resulta necesario modificar la ordenanza municipal que regula los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección en tanto que se ha advertido que la misma contraviene las prescripciones fijadas en la Ley de Costa, respecto a los usos prohibidos y permitidos en dicha zona de protección.

Así, el apartado 2.b) del artículo 6.33. “USOS” de las Normas Urbanísticas del PGOU, admite en la subzona de calificación TER.1, el uso Hotelero (Tho) en todas sus categorías (Tho.1 y Tho.2).

Sin embargo, el artículo 25.1 LC excluye dicho uso toda vez que prohíbe, en su apartado a), **“Las edificaciones destinadas a residencia o habitación”**, siendo éste un uso asimilable al hotelero, por lo que el uso previsto en las ordenanzas municipales resulta incompatible en la zona de protección.

Por el contrario sí se admiten otros usos como compatibles siempre que se cumplan los requisitos fijados en el apartado 2 del citado artículo 25 que expresamente establece:

“Con carácter ordinario, solo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas [...]”

Es por ello que mediante la Modificación Puntual se modifica la ordenanza municipal para excluir en este ámbito el uso hotelero (Tho), en todas sus categorías, manteniendo inalterados el resto de usos previstos en la Subzona Enclave Terciario TER.1, con especial referencia al comercial, dado que las actividades previstas en el ámbito son las hosteleras y de restauración, como ocurre con las instalaciones ubicadas en el entorno más

inmediato, y que resultan necesarias para el uso del dominio público, en tanto que están destinadas a proporcionar servicios que serán de uso público para todos los usuarios de la playa, en atención a la satisfacción de la demanda de ese tipo de servicios por los usuarios, especialmente tratándose de un tramo urbano de playa, integrada en el casco urbano del municipio, que cuenta con gran afluencia de residentes y turistas.

Con las excepciones indicadas, la propuesta modificativa no comporta la alteración de ninguno de los parámetros y determinaciones vigentes ya que, restringida al concreto ámbito sobre el que se actúa, no afecta a la delimitación de las subzonas de ordenación ni a la regulación del resto de usos terciario y dotacional privado previstos.

Tampoco se altera la regulación de las ordenanzas particulares de edificación que el planeamiento vigente contempla en cuanto a dimensiones, forma, condiciones volumétricas, funcionales y estéticas aplicables a la edificación proyectada.

Asimismo, dada su ubicación en el litoral y una vez modificados los usos permitidos en las Normas Urbanísticas, en el sentido antes indicado (*prohibición del uso Hotelero -Tho- en todas sus categorías*) la ordenación que se propone no altera ninguna de las determinaciones derivadas de la legislación en materia de costas, que no sólo se preserva en lo relativo al respeto de la línea de Dominio Público Marítimo Terrestre y la zona de servidumbre de protección, sino que también se mejora la superficie destinada a servidumbre de tránsito que se acondicionará con la instalación de una pasarela de madera para el uso y paso público peatonal.

El objetivo propuesto se articula en torno a las siguientes actuaciones básicas:

1. ADECUAR LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL INMUEBLE Y SU ACTUAL RÉGIMEN para racionalizar y optimizar el desarrollo urbanístico de forma coherente mediante:
 - a) ADECUACIÓN DE LA VOLUMETRÍA EDIFICATORIA para materializar, de forma óptima toda la edificabilidad otorgada por el planeamiento, sin incremento alguno de ella, pero también sin pérdida.
 - b) ADECUACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE LAS SUPERFICIES DOTACIONALES (Sistema Local de Espacios Libres [EL.1*], zona peatonal de la servidumbre de tránsito y accesos a la zona de playa) para mejorar la accesibilidad y circulación de personas.
2. MODIFICAR EL RÉGIMEN DE USOS ADMITIDOS EN LA ZONA DE CALIFICACIÓN TER.1 ENCLAVE TERCIARIO, quedando prohibido en la zona de servidumbre de protección el uso hotelero (Tho), en cualquier categoría, conforme lo dispuesto en el artículo 25.1 LC.

3. ACTUALIZAR LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN para adaptarlas a las nuevas exigencias de la actividad económica y turística.
4. RENOVAR LA IMAGEN URBANA DEL INMUEBLE Y DE LA FACHADA LITORAL para lograr una correcta integración.

No alterándose ningún otro elemento de la ordenación, el régimen jurídico aplicable será el que resulta de las Normas Urbanísticas del PGOU, dándose éstas por reproducidas, excepto en lo relativo al uso hotelero contemplado en el artículo 6.33.2.b) que queda expresamente prohibido en el ámbito del Enclave terciario TER.1 del Complejo Eurosol.

Dadas las características de la modificación propuesta, el contenido del presente documento respeta en todo momento las determinaciones y directrices de la Ordenación Estructural y no comporta la alteración del modelo territorial vigente, ni tampoco de las condiciones ambientales y territoriales estratégicas establecidas en el PGOU.

2.3. POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE

El Documento Inicial Estratégico que acompaña a la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica deberá incluir entre su contenido una descripción de las alternativas del plan que se propone.

En este sentido, ante la problemática puesta de manifiesto en el apartado anterior, cuya naturaleza es exclusivamente normativa, y dado que la presente modificación se plantea con la finalidad de dar solución a un problema urbanístico generado por la ordenación, se han valorado una serie de alternativas técnicas y jurídicas, destinadas todas ellas a alcanzar el objetivo perseguido, y que pueden resumirse en las siguientes:

- **ALTERNATIVA 0.** Consiste en mantener la ordenación vigente y la actual regulación de usos contemplada en el PGOU, sin llevar a cabo ninguna transformación urbanística.

Contempla la subsistencia de las edificaciones preexistentes, acometiendo tan sólo operaciones puntuales de mera conservación, mantenimiento y/o reforma y renovación, pero sin alteración de la estructura actual.

La inadecuación de la ordenación queda sin resolver por lo que se difiere sine die el problema de las restricciones urbanísticas que de ella resultan y que impiden una renovación integral del ámbito. Esta ordenación sigue siendo un obstáculo que impide optimizar el inmueble y no garantiza su viabilidad, razón por la cual esta alternativa no resulta viable.

- **ALTERNATIVA 1.** Consiste en una actuación de mera gestión, mediante la ejecución de la ordenación pormenorizada del planeamiento vigente.

Sin embargo, dicha transformación parcial del ámbito se acometería a partir de un modelo o diseño urbanístico que, desde que se aprobara el planeamiento en 1994, se ha visto desfasado por el paso del tiempo.

Con esta alternativa se mantiene la imposibilidad de materializar la edificabilidad asignada por el Plan, se persiste en los problemas de viabilidad económica y rentabilidad de las superficies lucrativas, sigue sin proporcionarse funcionalidad a las dotaciones y no se adapta a las nuevas tendencias y necesidades del sector turístico, comercial y de ocio.

Aunque se introdujeran algunos cambios respecto a la actual fisonomía del Complejo, no resulta ser una solución viable porque no solventa la problemática generada por la ordenación y es sólo una solución parcial, lejos de la intervención integral que el estado deficiente de las instalaciones del Complejo requiere.

- **ALTERNATIVA 2.** Consiste en actuar sobre el planeamiento, introduciendo modificaciones, de alcance muy limitado, destinadas a concretar o redefinir las condiciones establecidas en relación con los usos presentes en el ámbito.

Contempla una pequeña modificación de las previsiones y determinaciones del PGOU mediante la reordenación de la volumetría prevista, sin incremento alguno de edificabilidad, y mediante la redistribución de los espacios dotacionales y lucrativos, lo que favorecería la ejecución y transformación del ámbito, así como la renovación de la imagen urbana de esta parte del litoral.

Asimismo, se modifican en esta Zona de calificación los usos previstos en el artículo 6.33.2 de las Normas Urbanísticas, al objeto de prohibir en la zona de servidumbre de protección del Complejo Eurosol el uso hotelero (Tho), en todas sus categorías, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 25.1 LC.

Se estima que esta solución, para optimizar la ordenación manteniendo el resto de las condiciones con su contenido actual, es una respuesta proporcionada, de alcance limitado y poco invasivo que permite solventar satisfactoriamente el problema, garantizando la viabilidad urbanística y económica del ámbito sin generar conflicto o incidencia negativa respecto de los demás usos presentes en su zona colindante o los contemplados en el propio PGOU.

Por todo ello y tras un análisis detallado de las opciones descritas, se considera que la **ALTERNATIVA 2** resulta una opción idónea y la más factible al proporcionar una solución válida, eficaz y viable -jurídica, técnica y económicamente- al problema planteado, mientras que las ALTERNATIVAS 0 y 1 o bien mantienen la situación actual, sin aportar soluciones válidas, o bien las proporcionan de forma parcial e insuficiente.

En cambio, la ALTERNATIVA 2 solventa la problemática, aportando, por un lado, una solución al problema de edificabilidad y de funcionalidad de las dotaciones y, por otro, asegurando el cumplimiento de las directrices y determinaciones básicas del planeamiento y de la normativa sectorial de aplicación. Es una Alternativa con una incidencia muy localizada, un carácter restringido y con escasa incidencia respecto al Plan General.

La naturaleza de la Alternativa seleccionada y de la modificación propuesta permitirán compatibilizar ésta con los objetivos del PGOU sin afectar negativamente las necesidades tanto del interés público como del interés privado, resultando ambos beneficiados recíprocamente.

3. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

3.1. CONSIDERACIONES PREVIAS

El artículo 46.1.a) TRLOTUP dispone que el documento modificativo deberá ser objeto de EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA, teniendo en cuenta que aquellos planes que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión o las modificaciones menores de los mismos, deberán ser objeto de **EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**, como se verá posteriormente con motivo de la justificación de la procedencia de aplicación de este procedimiento.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 TRLOTUP los intervinientes en el proceso de la evaluación ambiental y territorial estratégica son, según la función desempeñada, los siguientes:

A) ÓRGANO PROMOTOR: órgano de una administración pública, estatal, autonómica o local, que inicia el procedimiento para la elaboración y adopción de un plan. En el caso de los planes y programas de iniciativa privada, la evaluación ambiental y territorial estratégica deberá tramitarse por el órgano promotor público competente, función que, en el supuesto que nos ocupa, corresponde al Ayuntamiento de Benicàssim.

No obstante, al tratarse de una iniciativa privada, la elaboración del presente DOCUMENTO DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO, así como el del BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL han sido realizados a instancias de la mercantil propietaria del inmueble afectado por la inadecuación del planeamiento.

El documento cumple los requisitos especificados por la normativa de aplicación y evalúa la actuación propuesta en relación con los diferentes aspectos ambientales y territoriales respecto a los cuales, si fuera el caso, pudiera tener incidencia.

B) ÓRGANO SUSTANTIVO: órgano de la administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar un plan por lo que, en el caso que nos ocupa, tratándose de una modificación de la ordenación pormenorizada, sin incidencia alguna en la ordenación estructural, esta función corresponde al Ayuntamiento de Benicàssim.

C) ÓRGANO AMBIENTAL: órgano de la administración que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula los informes ambientales y territoriales estratégicos y las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan.

En el caso que nos ocupa, tratándose de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano y que no modifica el uso global ni el uso dominante de las zonas de ordenación contempladas en el PGOU, el ÓRGANO AMBIENTAL, encargado de realizar el análisis técnico dicha evaluación ambiental y territorial y velar por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, será el Ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, de conformidad con el artículo 49.2.a) TRLOTUP.

En su condición de órgano ambiental será el Ayuntamiento de Benicàssim quien efectuará las consultas a las administraciones públicas afectadas y realizará el resto de trámites y actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 TRLOTUP, entre los cuales deberá realizar el análisis técnico de los diferentes aspectos ambientales, territoriales y funcionales, derivados del presente expediente, y emitir, según corresponda, una resolución de informe ambiental y territorial estratégico a que hace referencia el apartado b) del citado artículo 53 o bien cualesquiera de las resoluciones recogidas en los apartados c) y d) de dicho artículo.

3.2. DESARROLLO DEL PLAN

La materialización de los distintos instrumentos de ordenación precisa una adecuada coordinación de las fases de elaboración, tramitación y ejecución de conformidad con las reglas previstas en los artículos 46 a 58 TRLOTUP y en la normativa ambiental de aplicación.

Con dicha finalidad y previamente a la redacción del borrador del nuevo plan, se han culminado los trámites previstos a tal fin en la normativa urbanística de aplicación.

Así, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 51 TRLOTUP, en fecha 19 de enero de 2022 (Reg. Entrada nº 2022-E-RE-670), en su condición de propietaria del inmueble, la mercantil ONDA INVERSIONS, S. L. cursó al Ayuntamiento de Benicàssim CONSULTA PREVIA relativa a la PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA REORDENACIÓN DEL SUELO URBANO EN EL COMPLEJO EUROSOL DE BENICÀSSIM, mediante la cual se detallaban los elementos básicos de la problemática creada por la ordenación vigente y, al mismo tiempo, como alternativa para solventar dicha situación, se proponían posibles soluciones técnicas y jurídicas, así como los objetivos del plan y la justificación, conveniencia y oportunidad de la aprobación del documento modificativo.

Posteriormente, mediante Decreto de fecha 27 de enero de 2022, el Ayuntamiento de Benicàssim requirió, con carácter previo a la realización de la consulta pública, la aportación de documentación complementaria, en los términos indicados en el Informe técnico del Ingeniero municipal de fecha 26 de enero de 2022

En cumplimiento del requerimiento efectuado, en fecha 25 de febrero de 2022 (Reg. Entrada nº 2022-E-RE-2202) la mercantil aportó la documentación solicitada, subsanando las observaciones e incidencias detectadas, emitiendo el Ingeniero municipal nuevo Informe, de fecha 2 de marzo de 2022, que concluía la procedencia de continuar con la tramitación del expediente urbanístico y someter a consideración pública la propuesta de modificación del Plan General.

No obstante, mediante Decreto de la Concejalía de Urbanismo, de fecha 4 de marzo de 2022, el Ayuntamiento solicitó a la mercantil interesada que, a los efectos de facilitar los términos de la consulta para el público interesado, sería conveniente aportar un TEXTO REFUNDIDO DE LA CONSULTA PREVIA, siendo presentado éste en sede electrónica en fecha en fecha 17 de marzo de 2022 (Reg. Entrada nº 2022-E-RE-3009)

Finalmente, mediante Decreto de Alcaldía 2022-1084, de fecha 04 de abril de 2022, se acordó el sometimiento a consulta pública de la propuesta de *“Modificación Puntual del PGOU del municipio de Benicàssim en relación con el ámbito que ocupan las instalaciones cuyo conjunto es conocido como COMPLEJO EUROSOL, en la Playa del Terrers”* lo que se llevó a efectos, por plazo de veinte días, a través del portal web municipal, conforme exige el citado artículo 51.1 TRLOTUP.

Concluido el plazo señalado sin que se hubieran formulado observaciones, propuestas y/o alegaciones, y de acuerdo con el Informe favorable de la Jefa de Sección de Planeamiento y Obras de fecha 25 de mayo de 2022, el Ayuntamiento de Benicàssim,

mediante Decreto de Alcaldía nº 1722, de fecha 31 de mayo de 2022, acordó continuar con la tramitación de la citada propuesta de Modificación Puntual del PGOU.

Habiendo finalizado esta fase previa, corresponde iniciar ahora la fase ambiental de la tramitación. A tal fin, a los efectos de su análisis por el órgano ambiental, se ha procedido a la elaboración de la documentación técnica y jurídica de la propuesta de Modificación Puntual, comprensiva de los documentos que, a continuación, se relacionan:

- **BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU** PARA REORDENACIÓN DE SUELO URBANO EN EL COMPLEJO EUROSOL DE BENICÀSSIM
- **DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO** DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- **ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA** DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL que incluye
 - * **PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA** DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Atendidas las características de la propuesta, tras la aprobación del presente instrumento, el desarrollo previsible de ésta será la **materialización de la edificación, usos y condiciones previstos en el PGOU**, con el mismo uso dominante previsto en éste y adaptándose, respecto a las condiciones de los usos incompatibles, a lo regulado en la presente modificación. No se produce, por tanto, ninguna alteración en el desarrollo, ejecución y seguimiento del citado Plan General.

En este sentido y como se ha indicado con anterioridad, la Modificación propuesta sólo actúa sobre la ordenación pormenorizada, modificando tan sólo la asignación de usos respecto de un concreto inmueble, por lo que corresponde al Ayuntamiento la competencia para su formulación y/o tramitación, como es el caso que nos ocupa.

La tramitación de un Plan que modifica la ordenación pormenorizada y se acoge al procedimiento ambiental simplificado aparece recogido en el artículo 61 TRLOTUP, en relación con los artículos 52 y 53, iniciándose por parte del órgano promotor con la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica ante el órgano sustantivo, acompañada de un borrador del plan y un **DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO**.

Además del contenido preceptivo fijado en el referido artículo 52.1 TRLOTUP, dicho documento de inicio deberá incluir la motivación de la aplicación del procedimiento simplificado, un resumen de los motivos de la selección de las distintas alternativas contempladas, las medidas previstas para prevenir, reducir y/o compensar cualquier efecto negativo en el medio ambiente y en el territorio, que se pudiera derivar de la aplicación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo y, una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

En este caso, la solicitud de inicio del procedimiento se efectúa a instancia privada de la mercantil ONDA INVERSIONS, S. L., que tramita el presente documento modificativo ante el Ayuntamiento de Benicàssim, como órgano promotor público.

La normativa urbanística de aplicación contempla la posibilidad de iniciativa privada en varios de sus preceptos y en varios de sus ámbitos. Así lo recogen expresamente el artículo 2 TRLOTUP, relativo a las competencias administrativas autonómicas y municipales, al indicar que la ley garantiza **“La participación de la iniciativa pública y privada en la ordenación y la gestión territorial y urbanística”** [ARTÍCULO 2.3.d)], reconociendo esta posibilidad en relación con la potestad de planeamiento.

La Ley contempla formal y materialmente que este tipo de instrumentos de planeamiento puedan ser elaborados, modificados o instados a cargo de la iniciativa particular, como se dispone en el artículo 48.a) TRLOTUP, al referirse a los posibles participantes en este proceso, estableciendo expresamente que **“Los planes de iniciativa privada se tramitarán por el órgano promotor público competente”**.

Como puede comprobarse, con independencia de quién haya de tramitarlos legalmente, la normativa contempla que **los planes**, junto con sus eventuales modificaciones o revisiones, **pueden ser de iniciativa privada**, aun cuando deberán someter siempre su contenido al criterio y consideración municipal.

La obligada tramitación y aprobación de dichos planes por la Administración pública no limita ni impide la formulación y elaboración de los mismos a partir de la participación privada de los particulares interesados, posibilidad que, como se ha visto, está oportunamente prevista, contemplada y regulada en la normativa aplicable.

Efectuada la solicitud contemplada en el artículo 52.1 TRLOTUP y comprobado que la documentación aportada se ajusta y cumple los requisitos exigidos, el Ayuntamiento, en su condición de órgano sustantivo, remitirá la documentación al órgano ambiental para efectuar los trámites previstos al efecto.

A tal fin, tratándose de un instrumento de planeamiento que afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada de un suelo urbano que cuenta con los servicios urbanísticos implantados y no modifica el uso dominante de la zona de ordenación estructural a la que pertenece, el Ayuntamiento, en su condición de órgano ambiental, someterá la documentación a consultas y petición de informes correspondientes a las distintas administraciones y organismo públicos afectados, por plazo de treinta días hábiles.

Habiendo transcurrido el plazo otorgado y/o recepcionado los informes sectoriales solicitados, y dependiendo de los efectos que el Plan o su modificación tengan sobre el

medio ambiente, el órgano ambiental elaborará y remitirá al órgano promotor y al órgano sustantivo, según proceda, o bien un DOCUMENTO SOBRE EL ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO o bien, como es el caso que nos ocupa, **una RESOLUCIÓN DE INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO**, por considerar que la Modificación Puntual no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado e indicando la procedencia de la tramitación de la misma.

En el caso que nos ocupa, el Ayuntamiento ha acordado la aprobación del Documento Ambiental y Territorial Estratégico mediante Decreto de Alcaldía nº 2023-2492, de fecha 26 de julio de 2023. La citada resolución deberá ser publicada mediante la preceptiva inserción de anuncios en el Diario oficial de la Comunitat.

Con posterioridad, una vez concluida la ausencia de efectos sobre el medio ambiente, el órgano sustantivo acordará el sometimiento a información pública de la documentación comprensiva de la Modificación Puntual, por plazo de 45 días asegurando las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 TRLOTUP.

Durante esta fase se abre la correspondiente fase de informes y alegaciones, girándose consulta a las administraciones públicas y organismos afectados al objeto de recabar los informes exigibles por parte de la legislación sectorial y si fuera el caso de las compañías suministradoras de servicios públicos urbanos que puedan resultar afectados por la Modificación.

Conforme recoge expresamente el artículo 61.1.b) TRLOTUP la falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4 TRLOTUP

Concluida dicha fase, en el supuesto de recabarse informes favorables y no siendo necesario introducir ninguna modificación en el documento tramitado, la Modificación Puntual será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda, publicándose, para su entrada en vigor, el acuerdo de aprobación definitiva junto con sus normas urbanísticas, en el Boletín Oficial de la Provincia, debiendo remitir previamente a su publicación, 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, al tratarse de una aprobación de competencia exclusivamente municipal (art. 61.2 TRLOTUP).

4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO

Tratándose de un suelo urbano consolidado, altamente antropizado, la actuación en relación la situación del medio ambiente y del territorio en la zona no presenta ningún conflicto significativo ni generará nuevas problemáticas.

Siendo tan limitado el alcance de la actuación, y como quiera que la implantación del uso terciario y dotacional privado afecta exclusivamente a un inmueble muy concreto y localizado, la Modificación Puntual no tiene ninguna incidencia en el medio ambiente y el territorio, puesto que con la misma no se genera ningún crecimiento de ciudad ni un incremento de la densidad edificatoria que afecte a la percepción o situación ambiental actual o a las condiciones de protección fijadas por el Plan General.

Todos los posibles impactos analizados en relación con el ámbito de protección son los ya observados en el PGOU, a cuyas determinaciones se remite el presente documento, no siendo necesario adoptar respecto a ellos medida correctora alguna ya que, a efectos de cualquier actuación de conservación, restauración o rehabilitación, reconstrucción, se mantienen inalteradas las prescripciones señaladas en las Normas Urbanísticas.

En consecuencia, la actuación propuesta no supone un incremento, ni degradación alguna de la zona ya que se mantiene la consideración urbana actual con las condiciones y medidas de protección establecidas a tal fin, así como los usos y determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan General vigente, sin provocar impactos, diferentes a los analizados y ya previstos en el planeamiento, que incidan negativamente en las condiciones estéticas y visuales del entorno al que pertenece.

Antes al contrario, la actuación prevista favorecerá la renovación de la imagen urbana de esta franja del litoral que, por la obsolescencia y deficiente estado de las instalaciones del actual Complejo, se había ido degradando paulatina y progresivamente con un efecto negativo sobre el medio urbano. La Modificación Puntual supone, por tanto, un beneficio al evitar que siga manteniendo esta imagen degradada en una zona de máxima concurrencia y uso por parte de los ciudadanos y del turismo en general.

Asimismo, con la presente actuación se mantiene y garantiza la incorporación visual de los espacios existentes, pues se pretende lograr una mayor integración de la edificación en el entorno y, especialmente, en lo que respecta a su fachada litoral, una mayor armonización e integración de lo urbano en la costa, materializando el concepto de *“plaza frente al mar”* con la generación de espacios públicos de terrazas abiertas al litoral y espacios libres peatonales que prolongan y dan continuidad a los recorridos escénicos ya existentes, como ocurrirá con la pasarela de madera que bordeará el arenal, prolongando la que actualmente finaliza en la fachada marítima del restaurante *“Playachica”*,

5. EFECTOS PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO

El procedimiento de evaluación ambiental está encaminado a formar un juicio previo, lo más objetivo posible, acerca del impacto que una acción humana pueda, previsiblemente, producir sobre el medio ambiente como consecuencia de los desarrollos propuestos, así como sobre la manera de evitarlo o reducirlo a niveles aceptables, en el supuesto de que éste fuera negativo.

En relación con el planeamiento, las acciones humanas se analizan a través de los parámetros que se proponen por medio de los instrumentos urbanísticos, tales como la delimitación de ámbitos de actuación, clasificación del suelo, asignación de aprovechamiento, destino y régimen de usos, ordenanzas de edificación, etc.

En el caso que nos ocupa, sin afectar a los ámbitos residencial y comercial colindantes, la presente modificación se limita a establecer nuevas condiciones para los usos preexistentes en un inmueble concreto, que pertenece a un medio urbano consolidado, pero cuyo aprovechamiento efectivo está obstaculizado sólo por la falta de adecuación del actual planeamiento a la realidad y nuevas necesidades del mercado.

Atendiendo a los previsibles efectos que pudieran derivarse de la actuación, cabe significar que la modificación propuesta no genera ninguna incidencia o efecto negativo respecto al medio ambiente o al cambio climático. Como se ha indicado la adecuación que se formula lo es a los meros efectos jurídicos de ajustar la ordenación a la realidad para, precisamente, poder llevar a buen término y materializar el aprovechamiento y previsiones del propio planeamiento.

El concepto de impacto ambiental implica el análisis de la situación futura del medio, derivado de cualquier acción o actividad que pudiera producir en éste una alteración, favorable o desfavorable, si esa actuación no se produjese, e incluye en la valoración tres procesos consecutivos: la modificación de las características del medio, la modificación de sus valores de conservación y el significado de dichas modificaciones en la salud y bienestar humanos.

En el caso de la Modificación Puntual propuesta no se deriva perjuicio alguno, en general, ni para la conservación del medio, en particular, y sí, en cambio, beneficios puesto que la posibilidad de utilizar del inmueble para los fines y objetivos terciarios que fue previsto frena la paulatina degradación que su abandono podía comportar.

Como es evidente, teniendo tan sólo naturaleza estrictamente jurídica, de la actuación no se deriva ningún impacto ambiental pues no introduce ningún elemento nuevo de contraste con la realidad física y ambiental existente.

En todo caso, se estima que su efecto sobre el medio ambiente y los elementos estratégicos siempre será positivo, ordenando adecuada y racionalmente los usos presentes en el inmueble sobre el que se actúa.

6. INCARDINACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.

La ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA fue aprobada mediante el DECRETO 1/2011, DE 13 DE ENERO, DEL CONSELL, y publicada en el DIARIO OFICIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Nº 6441, de 19/01/2011. Es el instrumento que establece los objetivos, metas, principios y directrices para la ordenación del TERRITORIO de la COMUNIDAD VALENCIANA con el fin de conseguir un territorio más competitivo -en lo económico-, más respetuoso -en lo ambiental- y más integrador -en lo social-.

La citada Estrategia define un modelo territorial de futuro, que será el marco de referencia para la toma de todas aquellas decisiones que tengan un reflejo en el territorio, siendo el objetivo principal de la misma convertir a la Comunidad en un territorio con más calidad de vida.

Es por tanto un instrumento de dinamización territorial, que desarrolla un conjunto de propuestas y directrices para su aprovechamiento, enfocado a la conservación y mejora de los valores ambientales, paisajísticos y culturales de la misma y a la compatibilización de los mismos con el desarrollo económico de la Comunidad Valenciana.

Formulada al amparo de lo establecido en los artículos 37 y siguientes de LA LEY 4/2004, DE 30 DE JUNIO, DE LA GENERALITAT, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE, la misma incorpora un texto articulado en 147 Directrices de obligado cumplimiento, que definen los principios directores del documento y pretenden encaminar la acción pública o lo consecución de 25 objetivos de política territorial autonómico.

De acuerdo con su Directriz 57, los objetivos y principios directores de la ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA vinculan al conjunto de Administraciones públicas cuyas competencias se desarrollan en el ámbito de lo Comunidad valenciana, y deben incorporarse desde el inicio de su elaboración en todos los planes, programas y proyectos que tengan una proyección sobre el territorio de la Comunidad valenciana.

En este sentido, las disposiciones recogidas en el Plan General Vigente en el término municipal del Benicàssim, relativas al ámbito al que se refiere la presente Modificación, fueron fijadas con anterioridad a la aprobación y publicación de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

No obstante, la motivación inicial de la que derivó lo dispuesto en el citado planeamiento no se aparta de los objetivos de ésta, sino que puede incardinarse en los siguientes:

- **OBJETIVO 9:** Planificar y gestionar de forma integrada el litoral.
- **OBJETIVO 10:** Reorientar el modelo turístico hacia pautas territoriales más sostenibles.
- **OBJETIVO 11:** Proteger y dar valor al paisaje como activo cultural, económico e identitario.
- **OBJETIVO 12:** Aplicar la gestión territorial para la obtención de los espacios de mayor valor ambiental y cultural.
- **OBJETIVO 14:** Preparar el territorio para su adaptación y lucha contra el cambio climático.
- **OBJETIVO 19:** Garantizar el derecho a una movilidad sostenible.
- **OBJETIVO 20:** Compatibilizar la implantación de infraestructuras con la protección de los valores del territorio
- **OBJETIVO 21:** Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.
- **OBJETIVO 23:** Definir unos pautas racionales y sostenibles de ocupación del suelo.
- **OBJETIVO 24:** Prever, en cantidad suficiente y adecuada, suelo para la actividad económica

Dentro de los cuales, a tenor de lo dispuesto en la ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, la actuación municipal que se propone sigue las siguientes directrices:

- Favorecer la participación pública [DIRECTRIZ 22]
- La consecución de un modelo de desarrollo que permita implantar una economía sostenible, inteligente e integradora está fuertemente condicionada por la sostenibilidad del territorio, entendida como la compatibilidad entre su uso ligado a actividades económicas y la conservación y puesta en valor de los activos ambientales, paisajísticos y culturales de los cuales es portador [DIRECTRIZ 24.1 y 2]
- Lograr tasas altas de empleo cualificado, de una productividad en constante incremento y de una elevada cohesión social en el territorio [DIRECTRIZ 24.3]
- Alcanzar la eficiencia en el uso de los recursos [DIRECTRIZ 26]
- Establecer la calidad del paisaje y del territorio como elemento de atracción de talentos e inversiones en todos los sectores de la actividad económica. [DIRECTRIZ 27A]
- Considerar el consumo eficiente de suelo, agua y energía como indispensables para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio [DIRECTRIZ 27c]
- Promover el principio de proximidad territorial entre el trabajo y la residencia, y de la producción respecto al consumo [DIRECTRIZ 27D]

- Utilizar el territorio como argumento, soporte y condicionante de la actividad turística y de los nuevos productos turísticos residenciales. [DIRECTRIZ 27H]
- Considerar el paisaje y el patrimonio natural y cultural como elementos diferenciadores de espacios y destinos turísticos. [DIRECTRIZ 27I]
- Desarrollar proyectos demostrativos que sean transformadores del territorio y con impactos positivos en materia económica, ambiental y social [DIRECTRIZ 27L]
- Garantizar una buena calidad del agua, del suelo y del aire, y también del paisaje como elemento fundamental en la mejora de la salud pública [DIRECTRIZ 27N]
- Potenciar el paisaje y la diversidad urbana y territorial como recurso de competitividad económica. [DIRECTRIZ 27Q]
- Consecución de una elevada tasa de ocupación. [DIRECTRIZ 34]
- Protección y conservación del patrimonio natural. [DIRECTRIZ 41]
- Promover y priorizar las acciones de recuperación o de creación de nuevos valores paisajísticos en las áreas deterioradas, especialmente en los entornos urbanos y, en general, en las áreas más visibles del territorio. [DIRECTRIZ 51.J]
- Fomentar la integración paisajística de los desarrollos del suelo para actividades económicas preservando en lo posible los elementos propios y de valor singular del paisaje donde se ubican, así como los accesos a los mismos. [DIRECTRIZ 78F]
- Fomentar la rehabilitación y la integración paisajística de los tejidos terciarios en desuso orientándolos hacia funciones acordes con la nueva realidad económica. [DIRECTRIZ 78O]
- Fomentar la reconversión de espacios urbanos degradados u obsoletos, adaptándolos a nuevos usos de mayor cualificación. [DIRECTRIZ 78Q]

Asimismo, puesto que el ámbito no se amplía, sino que únicamente se adapta jurídicamente para solventar la problemática creada, no supone mayor consumo de suelo a los efectos del cálculo del índice máximo de ocupación del suelo para usos residenciales (DIRECTRIZ 97, 98, 99 y 100).

Por tanto, se considera que la presente Modificación Puntual cumple las determinaciones vinculantes de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y no entra en contradicción con ninguna de sus determinaciones, no teniendo incidencia alguna, tampoco, respecto del cumplimiento de las determinaciones de otros instrumentos de planificación territorial o sectorial, no constando que la modificación propuesta afecte a algún otro de los vigentes.

7. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL TERRITORIAL Y ESTRATÉGICA

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 46.1.a) TRLOTUP el documento modificativo deberá ser objeto de EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA, si bien deberá estarse a lo prescrito en el artículo 46.3.a) y b) de dicha Ley que expresamente establece que:

“El órgano ambiental y territorial determinará si un plan debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

- a) Las **modificaciones menores de los planes** mencionados en el apartado 1.*
- b) Los **planes y programas** mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, **de zonas de reducida extensión**. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refieren el artículo 76.3.b de este texto refundido, salvo que se establezca su innecesidad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.*
- c) Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.”*

Tal y como se establece en el artículo de la 52.2 TRLOTUP, en relación con el referido artículo 46.3:

*“[...] cuando el **órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado** de evaluación ambiental y territorial estratégica, además **deberá incluirse en la documentación**”*

- a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.*
- b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.*
- d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.”*

En virtud de lo expuesto a lo largo de este documento, esta parte, en su condición de promotor particular, considera que a la presente Modificación Puntual le resulta de aplicación el PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL que debería de finalizar con la emisión de INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO favorable.

Debe tenerse en cuenta además que la propuesta formulada tiene una trascendencia limitada en cuanto al alcance de la actuación, puesto que sólo se actúa sobre la ordenación de los usos dotacional privado y terciario, en un inmueble muy concreto y delimitado, sin afectar a dichos usos en el resto del núcleo urbano al que pertenece, y sin modificar ninguna de las condiciones previstas para dichos usos en el PGOU.

Todo ello conduce a considerar que la Modificación Puntual tramitada consiste en una **modificación menor** del Plan ya que únicamente busca adaptar el planeamiento vigente, adecuándolo a la situación jurídica real del inmueble y manteniendo las previsiones del planeamiento general en todos los demás aspectos que le resultan de aplicación, además de ser un instrumento de planeamiento que afecta a la regulación de usos de una **zona de reducida extensión**.

Por tanto, se encuentra dentro de los supuestos previstos en la normativa de aplicación a los efectos de que **el órgano ambiental determine la tramitación del procedimiento simplificado**, máxime cuando, como se ha indicado, el resto de los parámetros se mantienen inalterados.

8. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Tal y como se ha indicado, y así consta en el presente documento, durante la elaboración de la Modificación planteada y a los efectos de plantear la solución óptima para el conjunto del ámbito objeto de modificación, se barajaron diferentes alternativas, cuyo contenido se extracta a continuación:

- 1º. La **ALTERNATIVA 0**, contempla el mantenimiento de las edificaciones preexistentes, sin alteración de la estructura actual y sin ejecutar ninguna transformación urbanística, tan sólo operaciones puntuales de mera renovación y/o mantenimiento.
- 2º. La **ALTERNATIVA 1**, contemplaría una transformación parcial del ámbito, mediante la ejecución de la ordenación pormenorizada del planeamiento vigente, pero manteniendo un diseño urbanístico que se ha visto desfasado por el paso del tiempo desde que se aprobara el planeamiento en 1994.
- 3º. La **ALTERNATIVA 2**, contemplaría una pequeña modificación de las previsiones y determinaciones de PGOU mediante la reordenación de la volumetría prevista, sin incremento alguno de edificabilidad, y mediante la redistribución de los espacios dotacionales y lucrativos, lo que favorecería la ejecución y transformación del ámbito.

Asimismo, contempla una limitada modificación del artículo 6.33.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de forma que, en esta Zona de calificación, queda prohibido el uso hotelero (Tho), en todas sus categorías, en la zona de servidumbre de protección del Complejo Eurosol, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 25.1 LC.

Del análisis realizado, ha resultado seleccionada la denominada **ALTERNATIVA 2**, a tenor de lo argumentado en el apartado 2.3 del presente documento.

Dicha ALTERNATIVA 2, es la más viable técnica, jurídica y económicamente dado que:

- 1º. Es una respuesta proporcionada y poco invasiva que permite solventar satisfactoriamente la problemática que se genera con la indebida regulación y distribución de los usos terciario y dotacional privado, preexistentes en el ámbito, sin alterar el planeamiento general.
- 2º. Con modificaciones de escaso impacto, destinadas a concretar o redefinir las condiciones establecidas en relación con los usos presentes, garantiza la

viabilidad urbanística y económica de la actuación, sin generar conflicto o incidencia negativa respecto de los demás usos presentes en su zona colindante o los contemplados en el propio PGOU.

- 3º. La reordenación de la volumetría, sin incrementar la edificabilidad, y la redistribución de los espacios dotacionales privados favorecen la ejecución y transformación urbanística del ámbito.
- 4º. Se favorece e impulsa la renovación integral de la imagen urbana y paisajística de la fachada marítima de esta franja litoral, evitando la imagen de deterioro y obsolescencia.
- 5º. Se favorece la modernización y su incardinación en el nuevo entorno comercial colindante, creando un núcleo homogéneo y compacto que contribuye a la dinamización de la actividad económica del municipio y la ocupación y empleo que de la misma se deriva.
- 6º. Renovación urbana-paisajística y dinamización económica se convierten en elementos de atracción e interés añadido para el sector turístico.
- 7º. No tiene incidencia en la sostenibilidad económica de la Hacienda Pública, comportando beneficios para ésta.
- 8º. Proporciona una solución no susceptible de generar impactos en el medio ambiente y en el territorio.
- 9º. Permite adecuar la ordenación y alcanzar los objetivos en un tiempo razonable y de forma proporcionada.
- 10º. Armoniza y compatibiliza de forma óptima las necesidades tanto del interés público como del interés privado.

Debiéndose entender además que, mediante la Alternativa seleccionada, la Modificación Puntual no altera el actual equilibrio de dotaciones presentes en el ámbito, ni el resto de las previsiones y directrices del Plan General. Tampoco comporta la alteración del modelo territorial vigente, dada la naturaleza de la misma, actuando únicamente sobre la ordenación pormenorizada y sobre la naturaleza jurídica de un problema originado con motivo de la inadecuación o desajuste del planeamiento a la realidad existente.

9. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y/O COMPENSAR, CUALQUIER EFECTO NEGATIVO EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO, DERIVADO DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

En cuanto a las medidas destinadas a paliar o minimizar cualquier impacto ambiental sobre el medio receptor, que pudiera derivarse de la ejecución de la Modificación propuesta, debe concluirse que, siendo la zona de actuación una zona antropizada, con preexistencias edificatorias y cuyo entorno es ya Suelo Urbano residencial y terciario, de la misma no se deriva ningún impacto negativo sobre el medioambiente, el territorio o el cambio climático. La Modificación Puntual no altera ninguna de las determinaciones o condiciones ambientales que ya concurren en el medio urbano sobre el que actúa.

A efectos de la evaluación ambiental y territorial estratégica le resultan de aplicación las medidas que a este respecto contempla el planeamiento vigente, no procediendo, por tanto, la fijación de medidas diferentes o alternativas de las previstas al objeto de prevenir, reducir, compensar o mitigar su incidencia.

No obstante lo anterior, con posterioridad a la aprobación del presente documento modificativo y con motivo específico de la ejecución de la obra de edificación proyectada, se tendrán en consideración todas cuantas medidas resulten necesarias para la preservación y mantenimiento de las actuales condiciones medioambientales.

10. MEDIDAS PARA SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

En coherencia con lo justificado y acreditado en los apartados anteriores no resulta, procedente la adopción de medidas para el seguimiento ambiental del plan.

Castellón, septiembre de 2023.

EQUIPO REDACTOR

ACIR URBANISMO, S.L.P.