

Ref. Al·legacions PATIVEL

NOM I COGNOMS		
COM A	DNI	Tel.
ADREÇA		
LOCALITAT	CODI	

EXPOSA

Que amb data 16 de novembre de 2016 s'ha sotmés a informació pública, per part de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, el Pla d'Acció Territorial de la Infraestructura Verda del Litoral de la Comunitat Valenciana (PATIVEL), mitjançant publicació en el DOCV Núm. 7.918. Posteriorment, el termini d'informació pública ha estat ampliat mitjançant resolució de 22 de desembre de 2016, de la mateixa conselleria, publicada en el DOCV núm. 7.954, de 10 de gener de 2017.

La persona que subscriu, dins del termini establert, formula les següents

AL·LEGACIONS

PRIMERA.- ANUL·LACIÓ DEL PATIVEL

Les propostes que conté el PATIVEL no s'ajusten a dret i són perjudicials per als interessos del municipi d'Oliva i dels seus veïns, i a l'efecte se sol·licita l'anul·lació del Pla d'Acció Territorial de la Infraestructura Verda del Litoral de la Comunitat Valenciana (PATIVEL).

SEGONA.- AMPLIACIÓ DEL TERMINI D'INFORMACIÓ PÚBLICA

Davant la transcendència i magnitud de les qüestions tractades al PATIVEL, i tenint en consideració les conseqüències que se'n deriven, tant de les modificacions de les reclassificacions de sòls urbanístics com de les catalogacions de les platges, se sol·licita una ampliació del termini d'al·legacions, no inferior a tres mesos, per tal que tots els propietaris de sòl afectats per les referides reclassificacions, i la població en general, disposen de major temps per estudiar i analitzar millor el document.

TERCERA.- OPOSICIÓ A LA RECLASSIFICACIÓ DEL SECTOR 18 AIGUA BLANCA COM A SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ DEL LITORAL, AIXÍ COM AL SÒL ADJACENT OEST I NORD-OEST.

Se sol·licita que el PATIVEL no reclassefiqui el Sector 18 Aigua Blanca com a Sòl No Urbanitzable de Protecció del Litoral, així com de desclassificar el sòl adjacent oest i nord-oest de la categoria de Sòl No Urbanitzable de Reforç del Litoral.

El règim jurídic previst pel PATIVEL per a aquest espai, i per al seu sòl adjacent oest i nord-oest, fan inviable la proposta d'urbanització prevista pel PGOU de la nostra ciutat, significat una limitació a les previsions de creixement de la zona litoral del municipi, amb els consegüents perjudicis econòmics i turístics. A més, aquest nou règim jurídic proposat pel PATIVEL perjudica les legítimes perspectives dels propietaris del sòl afectat, els quals tenen reconegut el caràcter de Sòl Urbanitzable Programat des de l'any 1982. I han vingut tributant IBI de naturalesa urbana (amb els pertinents coeficients correctors) fins l'entrada en vigor de la Llei 13/2015 de Reforma de la Llei Hipotecària i de la Llei de Cadastre Immobiliari.

Aquest Sector és, sense dubte, un sòl de desenvolupament estratègic i àmbit natural de creixement del sòl urbà del litoral d'aquest municipi i resulta, per les seues característiques i dimensions, el marc idoni per a la implantació i dinamització tant d'un tipus d'oferta turística i hotelera, com d'una tipologia d'edificació residencial totalment diferent de la implantada en altres sectors litorals del municipi.

El seu desenvolupament pot resultar perfectament sostenible i respectuós amb els criteris de protecció ambiental del litoral, i compatible amb la consecució i protecció de sòl per a la funcionalitat de la Infraestructura Verda en els termes que es regulen en la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (LOTUP), i amb allò previst a l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, aprovada mitjançant Decret del Consell 1/2011, de 13 de gener.

L'Ajuntament d'Oliva va remetre a la conselleria informe, de data 25 de febrer de 2016, on es plantejava la concentració de les zones verdes del Sector en un gran parc públic paral·lel a la línia litoral, reforçant la protecció de l'ecosistema dunar. Aquest parc públic actuaria com a corredor verd, atés que estaria connectat amb la rambla del riu Gallinera i el Sòl No Urbanitzable de Protecció del Litoral i el Sòl No Urbanitzable de Reforç del Litoral presents al sud de la referida rambla. D'aquesta forma quedaria garantit plenament el corredor terrestre i fluvial entre el parc natural de la Marjal Pego-Oliva i la costa i el sistema dunar, d'acord amb el disseny d'infraestructures verdes del litoral, previst a l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana.

Aquestes cessions, juntament amb l'habilitació del sòl necessari per a la implantació d'instal·lacions hoteleres econòmicament viables que resultaren compatibles amb els criteris d'integració paisatgística, i juntament amb la urbanització del sòl necessari per a l'ús residencial amb tipologia aïllada, comportaran una necessària redelimitació de l'àmbit superficial del Sector per a la consecució d'una àrea de repartiment que garantisca el principi bàsic d'equidistribució i possibilita una correcta urbanització i gestió del sòl.

QUARTA.- OPOSICIÓ A LA RECLASSIFICACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT DE LA ZONA DE RABDELLS COM A SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ DEL LITORAL, AIXÍ COM AL SÒL ADJACENT OEST I NORD-OEST.

Se sol·licita que el Pla d'Acció Territorial de la Infraestructura Verda del Litoral de la Comunitat Valenciana (PATIVEL) no reclassifique el Sòl Urbanitzable No Programat de la zona de Rabdells com a Sòl No Urbanitzable de Protecció del Litoral, així com de desclassificar el sòl adjacent oest i nord-oest de la categoria de Sòl No Urbanitzable de Reforç del Litoral.

Aquesta modificació afectaria, aproximadament, a una superfície d'uns 385.000 m², fins al límit amb el Pla Parcial Rabdells UE-2, a més de la superfície necessària confrontant per l'oest i nord-est per tal de possibilitar l'equidistribució de les càrregues d'urbanització. Atés que, com s'ha al·legat per al Sector 18 Aigua Blanca, la totalitat de sòl dotacional de zona verda es concentraria en la franja paral·lela amb el domini públic marítim i el marge sud de la rambla del riu Gallinera, sent d'aplicació per a aquesta zonificació la major part dels motius i raons exposats anteriorment per al Sector 18. Tot i advertint que es tracta d'un sòl amb distinta classificació respecte a l'anterior.

CINQUENA.- EXCLUSIÓ DE L'ÀREA DE SÒL URBÀ DENOMINADA ÀREA RIUET DELS GORGS, DE LA ZONIFICACIÓ DE SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ DEL LITORAL.

Se sol·licita que es clarifique la cartografia del Pla d'Acció Territorial de la Infraestructura Verda del Litoral de la Comunitat Valenciana (PATIVEL) en el sentit de determinar, de forma expressa, que el Sòl Urbà de la denominada Àrea Riuets dels Gorgs no forma part de la zonificació de Sòl No Urbanitzable de Protecció del Litoral proposada al sud de la rambla del Gallinera.

El Pla General vigent classifica com a Sòl Urbà aquesta xicoteta àrea que, tot i que no ha sigut objecte de programació i urbanització, es troba consolidada per l'edificació en més d'un 70% de les parcel·les del seu àmbit.

SISENA.- MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 16.1.B), O EN EL SEU CAS, DE L'ARTICLE 12.2. DEL PATIVEL

Se sol·licita la modificació de l'article 16.1.b) del Pla d'Acció Territorial de la Infraestructura Verda del Litoral de la Comunitat Valenciana (PATIVEL) en el sentit de determinar, de forma expressa, que les instal·lacions de càmping (obertes a la mar), que ja es troben ubicades i en funcionament a la franja litoral de 200 metres des de la ribera de la mar, no seran reclassificades

com a sòls no urbanitzables protegits o qualificats com a infraestructura verda o zones verdes. En cas contrari, modificar l'article 12.2 del PATIVEL, eliminant del seu l'articulat la prohibició d'aquestes instal·lacions de càmping als sòls no urbanitzables protegits. Cal tindre en compte que el vigent Pla General classifica aquestes instal·lacions, de tanta tradició en el municipi d'Oliva, com a Sòl Urbanitzable No Programat, però amb un notable grau d'ordenació detallada a través del mateix planejament general (arts. 269-274 de les NNUU del PGOU).

A més, la seua prohibició suposaria acabar amb una important i singular oferta turística, fent desaparèixer activitats implantades des de fa dècades, la qual cosa podria comportar fortes indemnitzacions que el PATIVEL, en no disposar d'una memòria econòmica i una adequada dotació pressupostària, no contempla ni regula.

SETENA.- INAPLICACIÓ DE LES DETERMINACIONS DEL PATIVEL EN SÒLS URBANS I URBANITZABLES CONSOLIDATS, TOT I QUE ES TROBEN EN L'ÀMBIT DE PROTECCIÓ O DE REFORÇ DEL LITORAL.

Se sol·licita que, amb caràcter general, el Pla d'Acció Territorial de la Infraestructura Verda del Litoral de la Comunitat Valenciana (PATIVEL) determine, de forma expressa, la inaplicació de les determinacions del mateix als sòls que, segons el planejament general, es classifiquen com a urbans i als urbanitzables que es consideren consolidats per l'edificació i urbanització, tot i que es troben dins de l'àmbit estricte de 500 metres de la zonificació de Protecció del Litoral, o de l'àmbit més ampliat de 1.000 metres de la zonificació de Reforç del Litoral, i deixant expressa constància que aquestos sòls es programaran i gestionaran pel propi municipi a través dels adequats instruments de planejament.

HUITENA.- MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 16.1.G) DEL PATIVEL.

Se sol·licita la modificació de l'article 16.1.g) del Pla d'Acció Territorial de la Infraestructura Verda del Litoral de la Comunitat Valenciana (PATIVEL) en el sentit de permetre que, completat el procediment descrit a la disposició addicional setena de la Llei 2/2013, de 29 de maig, de Protecció i ús sostenible del litoral, la planificació urbana del municipi d'Oliva pugua recollir les zones descrites a l'annex de l'esmentada llei com a zones residencials amb les limitacions corresponents establides a l'efecte.

NOVENA.- MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 13.2.B) DEL PATIVEL.

Se sol·licita la modificació de l'article 13.2.b) del Pla d'Acció Territorial de la Infraestructura Verda del Litoral de la Comunitat Valenciana (PATIVEL) en el sentit d'augmentar les possibilitats constructives i les condicions d'aprofitament de les instal·lacions hoteleres en Sòl No Urbanitzable de Reforç del Litoral.

Amb una ocupació màxima del dos per cent de la parcel·la i unes edificacions hoteleres d'un màxim de dues plantes, es requereixen enormes superfícies de sòl, incompatibles amb el règim de distribució de la propietat, bàsicament minifundista, i propicien unes edificacions que no resulten ni funcional ni econòmicament viables.

La competència per a la regulació d'aquest ús hotelier, així com la regulació de les condicions constructives d'aquests edificis forma part de l'ordenació detallada i, en conseqüència, hauria de ser competència municipal, en sintonia amb les condicions bàsiques que es regulen en l'apartat 3r de l'article abans esmentat.

DESENA.- MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 13.2.B) DEL PATIVEL.

Se sol·licita que, amb caràcter general, el Pla d'Acció Territorial de la Infraestructura Verda del Litoral de la Comunitat Valenciana (PATIVEL) contemple mecanismes que faciliten compensacions econòmiques i/o urbanístiques a aquells propietaris de sòl de parcel·les ubicades en els espais reclassificats al PATIVEL com a "Sòl No Urbanitzable de Protecció del Litoral" i "Sòl No Urbanitzable de Reforç del Litoral" que tingueren legítimes perspectives d'urbanització amb anterioritat a l'aprovació del mateix.

El motiu és que aquestos sòls estan destinats a convertir-se en espais d'ús públic d'accés al mar,

tant per al trànsit humà com per a la continuïtat ecològica, funcional i visual, sent de justícia retribuir adequadament als propietaris d'aquests sòls pels beneficis que aporten a la col·lectivitat.

En virtut del que s'ha exposat,

SOLICITA

Que es tinga per presentat l'escrit d'al·legacions contra l'aprovació del Pla d'Acció Territorial de la Infraestructura Verda del Litoral de la Comunitat Valenciana (PATIVEL) que s'exposa a informació pública.

Que es procedisca l'anul·lació del dit pla, i en cas contrari es consideren les al·legacions formulades i en conseqüència es modifiquen les previsions que conté el PATIVEL respecte al teme municipal d'Oliva, i es procedesca a esmenar les deficiències observades.

Oliva, de gener de 2017.

**CONSELLERIA D'HABITATGE, OBRES PÚBLIQUES I VERTEBRACIÓ
DEL TERRITORI
CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE – TORRE 1
C/ Castán Tobeñas, 77
46018 VALÈNCIA**