61-1-18
20251209 02 DIE MP USO TURISTICO VARIOS PORMENORIZADA
JS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NN.SS. DE BENISSANÓ. REGULACIÓN DE LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO Y BLOQUES Y CONJUNTOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN SUELO URBANO RESIDENCIAL ZONAS ACA, AIS Y ADO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 RESIDENCIAL OESTE. REGULACIÓN DE LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO Y BLOQUES Y CONJUNTOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL Y TERCIARIO “LA COSA”. REGULACIÓN DE LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO Y BLOQUES Y CONJUNTOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN EL SUELO DESTINADO A INDUSTRIAL Y TERCIARIO EN EL AMBITO DEL SECTOR

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

Diciembre 2025

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.

1.- CONTENIDO DEL ARTÍCULO 52.1 DEL TRLOTUP.

1.A.- DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA Y OBJETIVOS DE LAS MODIFICACIONES PUNTUALES.

1.B.- ALCANCE, ÁMBITO Y CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES PUNTUALES Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

1.C.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LAS MODIFICACIONES PUNTUALES.

1.D.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DEL DESARROLLO DE LAS MODIFICACIONES PUNTUALES.

1.E.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO.

1.F.- INCARDINACIÓN EN LA ETCV Y POSIBLE INCIDENCIA SOBRE OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.

2.- CONTENIDO DEL ARTÍCULO 52.2 DEL TRLOTUP: PROCEDENCIA DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EATE.

2.A.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EATE.

2.B.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

2.C.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR, CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO QUE SE DERIVE DE LA APLICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PUNTUALES, ASÍ COMO PARA MITIGAR SU INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y SU ADAPTACIÓN AL MISMO.

2.D.- MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LAS MODIFICACIONES PUNTUALES.

3.- CONCLUSIÓN.

INTRODUCCIÓN.

El Ayuntamiento de Benissanó cuenta, como planeamiento general, con una **Homologación Global a la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, de sus Normas Subsidiarias de Planeamiento** (NN.SS.), aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en su sesión de 4 de febrero de 2005.

Como documentos de planeamiento de desarrollo, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 29 de diciembre de 2005 se aprobó el Plan Parcial del Sector 1 Residencial Oeste; y por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de la COPUT de 31 de enero de 1995 se aprobó el Plan Parcial del Sector Industrial y Terciario "La Cosa", que fue objeto de dos modificaciones puntuales posteriores aprobadas en fechas 31 de julio de 2001 y 26 de noviembre de 2002.

El presente **Documento Inicial Estratégico (DIE)** se redacta para dar la cobertura legal establecida en el Texto Refundido de la Ley Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell (en adelante TRLOTUP) --sobre la base de la regulación contenida en la Ley 21/2013, básica estatal, de Evaluación Ambiental (LEA)--, a una **Modificación Puntual de la Homologación Global**, **una Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 1 Residencial Oeste,** y **una Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Industrial y Terciario "La Cosa"**, en cuanto a su Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE).

En los instrumentos de planeamiento referidos se regula el uso terciario, y el único contenido de las Modificaciones puntuales objeto de este DIE es, dentro de ese uso, ordenar el uso de las viviendas turísticas y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos en cada uno de los ámbitos de los instrumentos de planeamiento objeto de Modificación.

Las Zonas ACA, ADO y AIS de la Homologación global tienen uso global residencial, estableciéndose como usos pormenorizados el uso dominante residencial, y entre los usos compatibles el terciario en diferentes categorías.

Con la Modificación puntual de las Normas Urbanísticas de la Homologación Global relativa a las Zonas ACA, ADO y AIS se prohíbe el

uso de viviendas turísticas en dichos ámbitos, y en la Zona ACA se prohíbe también el uso de bloques y conjuntos de apartamentos turísticos.

La Zona ADO del Plan Parcial del Sector 1 Residencial Oeste tiene uso global residencial, estableciéndose como uso pormenorizado el uso dominante residencial unitario, y entre los usos compatibles el terciario en diferentes categorías. Y la Zona Terciaria del mismo Plan Parcial tiene uso global terciario, estableciéndose como uso pormenorizado el uso dominante terciario en diferentes categorías.

Con la Modificación puntual de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector 1 Residencial Oeste se autoriza en la Zona ADO el uso de viviendas turísticas, y en la Zona Terciaria el uso de viviendas turísticas y de bloques y conjuntos de apartamentos turísticos.

Por su parte, el Plan Parcial del Sector Industrial y Terciario “La Cosa” califica el suelo urbano del Sector en una sola zona denominada Industrial y Terciaria, destinando la mayor parte de la misma a usos privados, y el resto con destino a uso público está integrada por el sistema de espacios libres, equipamiento y red viaria.

Las condiciones de uso del suelo se fijan distinguiendo entre el suelo destinado a Industrial y Terciario, el suelo destinado a equipamiento y el suelo de Parque deportivo.

En el suelo destinado a Industrial y Terciario prevé como uso característico el correspondiente a los definidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas el 29 de diciembre de 1987, GRUPO II: almacenes, talleres e industria, y GRUPO V: servicios técnicos; y como uso compatible el correspondiente al GRUPO I: viviendas, autorizándose la construcción de una sola vivienda para todo el polígono, para residencia del guarda de vigilancia del mismo, y al GRUPO III: artesanía, comercio al por menor y oficinas.

Con la Modificación puntual de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector Industrial y Terciario “La Cosa” se autoriza en el suelo destinado a Industrial y Terciario el uso de viviendas turísticas y de bloques y conjuntos de apartamentos turísticos.

En consecuencia, las Modificaciones se limitan exclusivamente a una determinación de ordenación pormenorizada de los correspondientes instrumentos de planeamiento, conforme resulta del art 35 del TRLOTUP.

Los contenidos de las Modificaciones planteadas no tienen ninguna incidencia territorial ni medioambiental, porque únicamente se pretende especificar dentro del uso terciario, ya previsto en los documentos objeto de las Modificaciones, el uso de las viviendas turísticas y los bloques y conjuntos de apartamentos turísticos.

En consecuencia, las Modificaciones pretendidas no tienen ninguna afección a ningún parámetro material de ordenación, lo cual implica que no existe afección territorial ni medioambiental alguna.

La afección medioambiental y territorial de las Modificaciones que se plantean son, por tanto, inexistentes, por lo que, con arreglo a la distinción procedimental establecida en el TRLOTUP y en la LEA, se considera sin ninguna duda que **procede la aplicación del procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica**.

En consecuencia, como el presente Documento se redacta sobre la base de que procede la aplicación de dicho procedimiento simplificado de EATE, su contenido es el de las determinaciones establecidas en el **artículo 52, apartados 1 y 2, de la LOTUP**.

Respecto de los documentos a que refiere este DIE, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.1 de la TRLOTUP se acompaña un Borrador de las Modificaciones Puntuales de las Normas Urbanísticas de la Homologación Global, de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector 1 Residencial Oeste, y de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector Industrial y Terciario “La Cosa”.

1.- CONTENIDO DEL ARTÍCULO 52.1 DEL TRLOTUP.

1.A.- DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA Y OBJETIVOS DE LAS MODIFICACIONES PUNTUALES.

1.A.1.- Problemática sobre la que se actúa.

La problemática sobre la que se actúa refiere a la falta de previsión expresa en los instrumentos objeto de modificación del uso terciario de vivienda de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, que son figuras alojativas de nuevo cuño en pleno auge en los últimos tiempos.

La Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana enumera en su artículo 64 las distintas modalidades de alojamiento turístico, entre las que se encuentran las viviendas de uso turístico y los bloques y conjuntos de apartamentos turísticos. El artículo 65-1 de la Ley define las viviendas de uso turístico diciendo que:

"son viviendas de uso turístico los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología, que se cedan mediante precio, en condiciones de inmediata disponibilidad, con fines turísticos, por un tiempo inferior o igual a 10 días, computados de forma continuada a un mismo arrendatario, y que cuenten con un informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable, o documento equivalente que así se determine reglamentariamente, así como, en su caso, los títulos habilitantes municipales exigibles para dicho uso o actividad".

Y el art. 45- del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana, define los bloques y conjuntos de apartamentos turísticos diciendo que:

"1. Se denomina bloque de apartamentos turísticos a la totalidad de un edificio o complejo integrado por apartamentos, villas, chalés, bungalows o similares que, con instalaciones o servicios comunes, sea

destinado al tráfico turístico por una misma unidad de explotación. Podrán comercializarse y utilizar la denominación de aparthotel los bloques que cuenten con salón social, servicio de bar-cafetería y servicio de recepción 24 horas.

2. Cuando, sin alcanzar la totalidad, se destine al tráfico turístico por una misma unidad de explotación un agregado superior al cincuenta por ciento de las unidades de alojamiento de un edificio o complejo, se podrá solicitar su clasificación turística como conjunto."

Ante la falta de previsión expresa en los instrumentos de planeamiento, las Modificaciones que se plantean pretenden regular el uso terciario de vivienda de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos en dichos instrumentos, a la vista de la proliferación de este tipo de alojamiento.

En las Zonas ACA, ADO y AIS de la Homologación Global, en las Zonas ADO y Terciaria del Plan Parcial del Sector 1 Residencial Oeste, y en el suelo destinado a equipamiento del Plan Parcial del Sector Industrial y Terciario "La Cosa" se prevé el uso terciario hotelero, pero el auge de las viviendas de uso turístico y los bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, y las implicaciones que de ordinario conlleva su uso en relación con el uso residencial de carácter permanente, hace necesaria la regulación expresa de su uso en los instrumentos de planeamiento, buscando la conciliación del uso residencial y del uso terciario de viviendas de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, teniendo en cuenta las diferentes necesidades que atienden uno y otro tipo de viviendas, con la finalidad de hacer compatibles en el municipio las viviendas de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, que satisfacen una necesidad de alojamiento temporal por razones de turismo o vacaciones, con las viviendas de uso residencial, que satisfacen la necesidad de alojamiento permanente, en un entorno urbano sostenible, que garantice los derechos y la calidad de vida de los vecinos.

Para satisfacer dicha finalidad se pretende preservar del uso de vivienda de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos el suelo urbano de las Zonas ACA, ADO y AIS de la Homologación Global con uso dominante residencial, manteniendo en dichas Zonas el uso terciario hotelero (Tho), y prohibiendo expresamente el uso terciario de vivienda de uso turístico y los bloques y conjuntos de apartamentos turísticos. Asimismo, se permite el uso de vivienda de uso turístico en la Zona residencial ADO y en la Zona Terciaria, en la que también se permite el uso terciario de los bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, del

Sector 1 Residencial Oeste, y en el suelo destinado a Industrial y Terciario del Sector Industrial y Terciario “La Cosa” se permite uso terciario de vivienda de uso turístico y los bloques y conjuntos de apartamentos turísticos.

1.A.2.- Objetivos de las Modificaciones Puntuales.

El objetivo de la Modificaciones a que refiere este DIE es introducir en las Normas Urbanísticas de la Homologación global, del Plan Parcial del Sector 1 Residencial Oeste, y del Plan Parcial del Sector Industrial y Terciario “La Cosa” la regulación expresa del uso terciario de vivienda de uso turístico y los bloques y conjuntos de apartamentos turísticos.

Se trata de determinar los suelos de uso terciario en que se va a permitir dicho uso, y los suelos de uso terciario en que dicho uso va a ser prohibido, armonizando de forma equilibrada la necesidad de alojamientos temporales, mediante la utilización de viviendas de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, con el uso residencial para vivienda permanente, haciendo posibles ambos usos sin interacciones indeseables entre ellos.

En concreto, se producen las siguientes modificaciones:

La Modificación Puntual de las **Normas Urbanísticas de la Homologación Global** afecta a los siguientes artículos: art. 2.5.2.3.3-c), art. 2.5.2.4.3-c), art. 2.5.2.5.3-c), que quedan redactados como sigue:

-art. 2.5.2.3.3-c)

c) Usos incompatibles.
Terciario: en las categorías no consideradas compatibles. Se prohíben las viviendas de uso turístico (Tvt), y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos (Tat)
Industrial: en las categorías no consideradas compatibles

-art. 2.5.2.4.3-c)

c) Usos incompatibles.
Residencial múltiple (Rm)

Terciario: en las categorías no consideradas compatibles. Se prohíben las viviendas de uso turístico (Tvt), y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos (Tat)
Industrial: en las categorías no consideradas compatibles

-art. 2.5.2.5.3-c)

c) Usos incompatibles.
Residencial múltiple (Rm)
Terciario: en las categorías no consideradas compatibles. Se prohíben las viviendas de uso turístico (Tvt), y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos (Tat)
Industrial: en las categorías no consideradas compatibles

La Modificación puntual de las **Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector 1 Residencial Oeste** afecta a los siguientes artículos: art. 3.3.1.3, apartado b) Usos compatibles, art. 3.3.2.3, apartado a) Uso dominante, que quedan redactados como sigue:

-art. 3.3.1.3-b)

b) Usos compatibles
Dotacional
Terciario en las siguientes categorías: comercial compatible con vivienda (Tco-1), almacenamiento compatible con vivienda (Tal-1), locales de oficinas y despachos (Tof-1), recreativo (Tre), hotelero (Tho), vivienda de uso turístico (Tvt), residencias colectivas (Trc), aparcamiento (Tap-1b).
Industrial en la siguiente categoría: talleres artesanales compatibles con viviendas (Ind-1).

-art. 3.3.2.3-a)

a) Uso dominante
Terciario en las siguientes categorías: comercial compatible con vivienda (Tco-1), locales de oficinas y despachos (Tof-1), recreativo (Tre), hotelero (Tho), vivienda de uso turístico (Tvt), bloques y conjuntos de apartamentos turísticos (Tat), residencias colectivas (Trc), aparcamiento (Tap-1b).

La Modificación puntual de las **Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector Industrial y Terciario "La Cosa"** afecta a la norma c.1,

condiciones de uso en suelo destinado a Industrial y terciario, uso compatible, que queda redactada:

Uso compatible.
GRUPO I, Viviendas. Se autoriza la construcción de una sola vivienda para todo el polígono, para residencia del guarda de vigilancia del mismo.
Se autoriza la vivienda de uso turístico (Tvt) así como los bloques y conjuntos de apartamentos turísticos (Tat).
GRUPO III, artesanía, comercio al por menor y oficinas.

1.B.- ALCANCE, ÁMBITO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

1.B.1.- Alcance, ámbito y contenido.

Desde el punto de vista del tipo de determinaciones afectadas, las Modificaciones que se pretenden se limitan a ordenar, dentro de los usos pormenorizados de cada Zona delimitada en el planeamiento, el uso de las viviendas de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, autorizándolos o prohibiéndolos, por lo que tienen un alcance limitado a normas de ordenación pormenorizada y no afectan a ningún parámetro de ordenación estructural.

En consecuencia, las Modificaciones proyectadas se limitan a la introducción de cambios en la redacción de las Normas urbanísticas de los correspondientes instrumentos de planeamiento, identificando los suelos en que se permite el uso de vivienda de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos y los suelos en que se prohíben.

El contenido de la Modificaciones se ha descrito ya en el apartado referido a los objetivos de las mismas: se pretenden modificar los preceptos necesarios en las Normas Urbanísticas de la Homologación global, del Plan Parcial del Sector 1 Residencial Oeste, y del Plan Parcial del Sector Industrial y Terciario “La Cosa” para regular el uso terciario de vivienda de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos.

El ámbito o alcance territorial de la Modificaciones es el suelo urbano con ordenación pormenorizada de las Zonas ACA, ADO y AIS de la Homologación Global, el suelo del Sector 1 Residencial Oeste, y el suelo

con destino industrial y terciario del Sector industrial y terciario “La Cosa”, estos dos últimos en situación de suelo urbano, al haber sido ya transformados urbanísticamente, y todos con ordenación pormenorizada.

1.B.2.- Alternativas del planeamiento que se proponen.

Respecto de las alternativas a la actuación pretendida, la alternativa cero consistiría, sencillamente, en no acometer la actuación y dejar la regulación actual de las Normas Urbanísticas que se pretenden modificar.

En la regulación actual contenida en tales Normas urbanísticas de los instrumentos de planeamiento a que refieren las modificaciones no se hace ninguna mención al uso de vivienda de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, que, como ya se ha dicho, suponen modalidades de alojamiento turístico reguladas en la Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunidad Valenciana, que se delimitan específicamente frente a otras modalidades de alojamiento turístico como los establecimientos hoteleros, entre otros.

La falta de mención al uso de vivienda de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, supone un vacío en una cuestión que a lo largo del tiempo se va mostrando cada vez más conflictiva por razones de convivencia vecinal, que reclama necesariamente su regulación en el planeamiento municipal, en unos términos que, a la vez que deja cubierta la necesidad del alojamiento turístico en el municipio, garantiza la residencia de carácter permanente en un entorno urbano sostenible, evitando interacciones indeseables entre ambos tipos de alojamiento.

Por ello, se considera necesario acometer las Modificaciones planteadas, y se descarta la alternativa cero.

Cabría una alternativa consistente en autorizar la implantación del uso de vivienda de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos tanto en el suelo urbano de las Zonas de uso global residencial de la Homologación Global, como en el suelo del Sector 1 Residencial Oeste, y en el suelo industrial y terciario del Sector Industrial y Terciario “La Cosa”. Sin embargo, esta posibilidad tampoco se considera aconsejable, dado el nivel de conflictividad vecinal que ha ido generando progresivamente el uso de los alojamientos turísticos, en general, la inquietud que ha generado en la población de Benissanó y la intención del Ayuntamiento de mantener la identidad tradicional de su suelo residencial.

La alternativa seleccionada permite la implantación de las viviendas de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos fuera del suelo urbano de las Zonas de uso dominante residencial de la Homologación global, permitiendo las viviendas de uso turístico como uso compatible terciario dentro de la Zona de viviendas unifamiliares adosadas (ADO) del Sector 1, y como uso dominante, junto a los bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, en la Zona Terciaria del mismo Sector 1, permitiendo asimismo las viviendas de uso turístico y los bloques y conjuntos de apartamentos turísticos como uso compatible del uso característico del suelo industrial y terciario del Sector "La Cosa", lo que a la vez que permite este tipo de alojamientos turísticos en el municipio, preserva de los mismos al suelo urbano residencial en que se aglutinan el mayor número de viviendas que constituyen residencias de carácter permanente, en el que se dan unas condiciones de vida caracterizadas por la tranquilidad y silencio, que quedan preservadas con la alternativa seleccionada.

1.C.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LAS MODIFICACIONES PUNTUALES.

Para el desarrollo de las modificaciones que se pretenden introducir no hará falta ningún instrumento de ordenación material, ni de programación, ni de gestión, ni la introducción de ningún elemento de urbanización, puesto que su contenido es totalmente independiente de cualquier aspecto urbanístico material sobre ordenación, desarrollo, gestión, equidistribución o urbanización.

En definitiva, la naturaleza y el contenido de las Modificaciones hacen que no sea previsible ningún desarrollo de las mismas, en el sentido de que no requiere ningún instrumento de gestión ni de desarrollo.

El desarrollo de las Modificaciones planteadas se producirá en el ámbito disciplinario de las licencias y/o autorizaciones que se vayan solicitando.

1.D.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DEL DESARROLLO DE LAS MODIFICACIONES PUNTUALES.

Durante la tramitación de la Homologación Global y los Planes Parciales del Sector 1 y del Sector Industrial y Terciario “La Cosa” ya se valoraron todos los aspectos medioambientales y territoriales de incidencia en la ordenación establecida en ellos.

Los documentos al que refiere el presente DIE no plantean ninguna variación en los parámetros estructurales tenidos en cuenta para la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento, ni en sus criterios territoriales, medioambientales y urbanísticos, por lo que se puede concluir con seguridad que no se afecta en absoluto a la situación del medio ambiente ni a la estrategia territorial existente antes del desarrollo de las Modificaciones Puntuales a que se refiere el presente documento. Por ello, éstas no producen ninguna afección territorial, medioambiental ni urbanística.

Como diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio en el momento de la actuación a que refiere este DIE se entiende, por tanto, que concurren iguales circunstancias que las tenidas en cuenta, analizadas y aceptadas para la redacción de los instrumentos de planeamiento objeto de modificación, sin que, dada la escasa o nula incidencia que sobre los mismos van a producir las Modificaciones, resulte necesario aquí ningún mayor análisis adicional.

Las Modificaciones suponen la prohibición del uso de viviendas de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos en unos determinados ámbitos, y la posibilidad de su implantación en otros, y no suponen incremento de la población, dado que el uso de tales alojamientos turísticos supone un alojamiento temporal que satisface necesidades de corta estancia habitacional sin vocación de asentamiento.

Tampoco se produce incremento de la edificabilidad, ni conlleva una extensión del suelo clasificado como urbano ni la ocupación de suelo no urbanizable, ni supone un incremento de las infraestructuras en alta de servicios urbanos en relación con los existentes.

1.E.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO.

El nulo incremento de población que conllevan las Modificaciones que se plantean y la nula afección a infraestructuras, dotaciones y a cualquier otro parámetro material de ordenación, implica que no suponen afección ambiental alguna, no produciéndose, como ya se ha indicado, nuevas ocupaciones del territorio ni, por tanto, ningún efecto sobre el mismo. Tampoco supone afección significativa en relación con el cambio climático.

1.F.- INCARDINACIÓN EN LA ETCV Y POSIBLE INCIDENCIA SOBRE OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.

Las Modificaciones que se pretenden no tienen un rango que suponga ningún cambio sustancial del planeamiento en su conjunto, sino que se limitan a un aspecto muy concreto de la ordenación pormenorizada. Por ello, no afectan a la incardinación del planeamiento general en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV).

Cabe afirmar, por tanto, que los objetivos, estrategias, principios y criterios de la ETCV están plenamente incorporados en las Modificaciones por cuanto que no son afectados por las mismas.

La regulación de las viviendas de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos encaja totalmente en las directrices y objetivos de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, aprobada por decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, que en su objetivo 10 se refiere a la necesidad de impulsar el modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles

Las modificaciones no tienen incidencia en otros instrumentos del planeamiento, territorial o sectorial.

Por otro lado, dado el nivel de desarrollo existente en los ámbitos objeto de las modificaciones que se pretenden, en principio y salvo que durante la tramitación resulte algo distinto, no será preciso recabar

informes de empresas de servicios a las que se refiere el artículo 57 de la LOTUP. Sin embargo, conforme a este precepto se plantea si recabar informe a la Consellería competente en materia de turismo, conforme a lo dispuesto en el art. art. 26 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunidad Valenciana.

2.- CONTENIDO DEL ARTÍCULO 52.2 DEL TRLOTUP: PROCEDENCIA DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EATE.

2.A.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EATE.

2.A.1.- Procedimiento simplificado de EATE y su aplicabilidad en este caso.

Los supuestos en que un plan ha de ser objeto de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) mediante el procedimiento legal simplificado vienen determinados en el artículo 46.3 del TRLOTUP:

a) Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1 del mismo artículo 46 del TRLOTUP.

b) Los planes mencionados en el apartado 1 del artículo 46 del TRLOTUP que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes que supongan 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 refiere el artículo 76.3.b del TRLOTUP, salvo que se establezca su innecesaridad 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 del mismo artículo 46 del TRLOTUP.

En el presente caso las Modificaciones que se plantean, como ya se ha expuesto a lo largo de este DIE, se limitan exclusivamente a una determinación de ordenación pormenorizada, y no afectan a ningún parámetro de ordenación física o material.

Las Modificaciones propuestas no establecen un marco para la autorización en el futuro de proyectos referidos a las actividades indicadas en el artículo 46.1.a) del TRLOTUP.

En el Anexo VIII del TRLOTUP se establecen los criterios para determinar si un plan debe someterse a la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica por el procedimiento ordinario y, una vez analizados dichos criterios, es claro que las Modificaciones propuestas no deben someterse al mismo, sino al procedimiento simplificado, de acuerdo con lo siguiente:

- No altera, como se ha expuesto anteriormente, el actual marco para la autorización de futuros proyectos.

- No implica asignación ni reasignación de ningún recurso.

- No influye en otros planes.

- No tiene incidencia en el modelo territorial vigente en el municipio.

- No supone afección sobre ningún elemento del patrimonio natural o cultural.

- No produce ninguna incidencia en consumo de recursos ni en generación de residuos.

- No produce ningún efecto medioambiental ni territorial y, por tanto, no hay duración, frecuencia, ni irreversibilidad de efectos, ni tienen carácter acumulativo, ni transfronterizo, ni riesgo alguno para la salud humana.

- No implica ningún consumo, explotación ni desarrollo de ningún suelo.

- No genera ninguna afección en el paisaje.

Por tanto, se concluye con claridad que **las Modificaciones Puntuales que se proponen no presentan efectos significativos sobre el medio ambiente ni sobre el territorio y, por tanto, debe someterse al procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE)**.

Consecuentemente, las Modificaciones planteadas deberán tramitarse conforme al Capítulo III (Tramitación de los Planes no sujetos al Procedimiento Ordinario de EATE) del Título III (Procedimiento de elaboración y aprobación de Planes) del Libro I (Planeamiento) del TRLOTUP, artículo 61, previa la realización de las actuaciones referidas en los artículos 52 y 53 del mismo TRLOTUP.

2.A.2.- Trámites del procedimiento simplificado de EATE.

De conformidad con los artículos 52 y 53 citados del TRLOTUP, deben desarrollarse los siguientes trámites:

- Solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, de conformidad con el artículo 52.1 y 2 del TRLOTUP.

  Al ser en este caso órganos del propio Ayuntamiento, tanto el promotor, como el ambiental, como el sustantivo, como veremos a continuación, esta "solicitud" consiste en un trámite interno de iniciativa propia municipal.

- Remisión de la solicitud al órgano ambiental y territorial. Como hemos visto, en el presente caso resulta ser un órgano del propio Ayuntamiento, que es competente, pues, para la sustanciación de los dos siguientes trámites:

- Examen del documento, mediante comprobación de su corrección formal y material. Requerimiento de subsanación, en su caso.

- Si el órgano ambiental aprecia que el documento es correcto y adecuado al fin pretendido, consultas a las administraciones

públicas afectadas de acuerdo con el art. 50-1, apartado b del TRLOTUP y personas interesadas, por plazo de treinta días hábiles (artículos 53.1 y 50.1-b) del TRLOTUP y Guía de Evaluación Ambiental por Órgano Ambiental Municipal, editada conjuntamente en mayo de 2016 por la Dirección General del Medio Natural y Evaluación Ambiental y la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje).

La citada Guía de Evaluación Ambiental por Órgano Ambiental Municipal establece que, *"con carácter general, tratándose de ordenación pormenorizada* ***las consultas se realizarán a los técnicos del propio Ayuntamiento*** *o de la Diputación Provincial correspondiente"* (se entiende, esto último, en caso de que el Ayuntamiento no disponga de medios propios para ello, que no es este caso). Asimismo, respecto de las competencias sectoriales, continúa diciendo la misma Guía que, *"cuando la alteración del planeamiento afecte a competencias locales, los informes deberán solicitarse de órganos municipales o locales",* como así sucede en este caso.

La Administración autonómica puede resultar afectada por las Modificaciones objeto de este DIE, si se determina le corresponde la emisión de informe en materia de turismo, conforme a lo dispuesto en el art. art. 26 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunidad Valenciana.

- A continuación y según el resultado del trámite de consultas, el órgano ambiental elaborará y remitirá al órgano promotor y/o sustantivo (todos ellos órganos del propio Ayuntamiento, como vemos a continuación) un documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico (en caso de que entienda que debe continuar la tramitación mediante el procedimiento **ordinario** de EATE) o una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, IATE (en caso de que entienda que la tramitación debe continuar mediante el procedimiento **simplificado**).

  Se puede anticipar aquí, como se justifica a lo largo de todo este DIE y de conformidad con su contenido, que procede la aplicación del procedimiento simplificado, sin perjuicio de lo que resulte del trámite de consultas, de las que sin embargo no es previsible un pronunciamiento diferente a la procedencia de la aplicación del procedimiento simplificado de EATE.

- En caso de que efectivamente resulte aplicable el procedimiento simplificado de EATE, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 del TRLOTUP, emitida la resolución de IATE procederá la redacción del documento completo de Modificación (que en este caso, y salvo lo que resulte del trámite de consultas y de la intervención del órgano ambiental, se encuentra ya redactado y se acompaña, en versión completa y acabada, al presente DIE) y sometimiento a información pública por plazo de 45 días e informes de las administraciones sectoriales afectadas, y compañías suministradoras de servicios, en su caso, por el mismo plazo.

- Finalmente, salvo que haya que introducir algún cambio, aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, remisión de copia a la Consellería competente en Urbanismo, Ordenación del Territorio y Paisaje, para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, y publicación del acuerdo de aprobación y de la parte normativa del plan en el Boletín Oficial de la Provincia.

2.A.3.- Ayuntamiento como órgano promotor, ambiental y sustantivo.

El Ayuntamiento es la Administración competente en el presente procedimiento como **órgano promotor** público, de conformidad con lo establecido por el artículo 48.a) del TRLOTUP, que establece que puede serlo el órgano de una Administración pública local que inicie el procedimiento para la elaboración y adopción de un plan.

También resulta competente el propio Ayuntamiento como **órgano sustantivo**, ya que ostenta las competencias para la aprobación de las Modificaciones Puntuales planteadas, por afectar exclusivamente al ámbito territorial municipal y a la ordenación pormenorizada, según lo determinado en el artículo 48.b) del TRLOTUP, en relación con el artículo 44.6 del mismo Texto Refundido.

Y también resulta competente el Ayuntamiento como **órgano ambiental**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48.c del TRLOTUP en relación con el artículo 49-2 del mismo Texto Refundido, con arreglo a los cuales el órgano ambiental será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales

de acuerdo con la legislación de régimen local, en los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

2.B.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

1.- En los apartados 1.A. y 1.B. de este DIE, a los que nos remitimos, se han explicado los motivos que justifican la selección de la alternativa de ordenación que plantean las Modificaciones Puntuales a que refiere este DIE, si bien se resumen a continuación, de conformidad con la exigencia establecida en el artículo 52.2.b del TRLOTUP.

Se pretenden modificar los preceptos necesarios en las Normas Urbanísticas de la Homologación Global, del Plan Parcial del Sector 1 Residencial Oeste, y del Plan Parcial del Sector Industrial y Terciario "La Cosa" para regular el uso terciario de vivienda de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos.

Se trata de determinar los suelos terciarios en que se van a permitir dichos usos, y los suelos terciarios en que dichos usos va a ser prohibidos, armonizando de forma equilibrada la necesidad de alojamientos temporales, mediante la utilización de viviendas de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, con el uso residencial para vivienda permanente, haciendo posibles ambos usos sin interacciones indeseables entre ellos, lo que motiva plenamente las Modificaciones pretendidas.

2.C.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR, CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO QUE SE DERIVE DE LA APLICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PUNTUALES, ASÍ COMO PARA MITIGAR SU INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y SU ADAPTACIÓN AL MISMO.

De lo expuesto hasta aquí se deduce que de las Modificaciones a que se refiere este DIE no derivará ningún efecto negativo para el medio ambiente ni para el territorio, por lo que no es necesario implementar ninguna medida para su corrección, ni para su compensación, ni para mitigar ninguna incidencia sobre el cambio climático, pues no se produce tal incidencia en ningún modo.

Sobre este punto nos remitimos a lo expuesto en el apartado 1.E de este mismo DIE en cuanto a que no se prevé ningún efecto negativo sobre el medio ambiente ni sobre el territorio.

Procede insistir en que no procede la aplicación de ninguna medida compensatoria ni para mitigar incidencia alguna.

2.D.- MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Por todos los motivos desarrollados en este DIE, no resulta necesario el seguimiento ambiental del desarrollo de las previsiones de las Modificaciones Puntuales pretendidas, que no alteran ningún parámetro de ordenación material.

3.- CONCLUSIÓN.

De acuerdo con lo expuesto, y previos los trámites administrativos necesarios, concluimos que el Ayuntamiento de Benissanó puede acordar **que la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de la Homologación Global**, **art. 2..5.2.3.3-c), art. 2..5.2.4.3-c), art. 2.5.2.5.3-c), la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector 1 Residencial Oeste, art. 3.3.1.3, apartado b) y art. 3.3.2.3, apartado a), y la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector Industrial y Terciario "La Cosa", norma c.1, no tienen efectos significativos sobre el medio**

ambiente, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de acuerdo con lo previsto en el artículo 53.2.b) del TRLOTUP, e indicando la procedencia de tramitar las Modificaciones Puntuales de acuerdo con lo previsto en el artículo 61 del TRLOPUT.

Benissanó, en la fecha de la firma electrónica.

LORENTE PINAZO JORGE - 22555028D

Firmado digitalmente por LORENTE PINAZO JORGE - 22555028D
Fecha: 2025.12.12 12:31:54 +01'00'

NOTA ACLARATORIA a incluir en la MP DEL PP DEL SECTOR 1 RESIDENCIAL OESTE en las Normas Específicas de la Zona Viviendas Unifamiliares Adosadas (ADO).

.

"El nuevo uso compatible terciario, incluido en el art. 3.3.1.3.-b) de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector 1 Residencial Oeste, denominado vivienda de uso turístico (Tvt) sólo podrá implantarse en una parcela cuando su uso sea exclusivo (sin combinarse con la vivienda unifamiliar residencial u otro) y unitario (una vivienda turística por parcela).

En calidad de arquitecta técnica municipal,

Firmado digitalmente por MARIA CARMEN|ALBERO|FERNANDEZ
Fecha: 2025.12.16 10:32:06 +01'00'