

**AJUNTAMENT DE BENISSA**

**PLAN GENERAL ESTRUCTURAL**  
**PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

**DOCUMENTO DE CONSULTA PÚBLICA PREVIA**



**ÍNDICE.**

1.1	OBJETO DEL DOCUMENTO. _____	2
1.2	ANTECEDENTES. _____	3
1.3	DOCUMENTOS INTEGRANTES. _____	3
1.4	PROBLEMAS QUE SE PRETENDE SOLUCIONAR. _____	4
1.5	NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN, _____	5
1.6	OBJETIVOS DEL PLAN. _____	5
1.7	POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS. _____	8

## 1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO.

El presente documento se redacta en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 49 bis. "Actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento" de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), con objeto de iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) del Plan General Estructural y del Plan de Ordenación Pormenorizada de Benissa, mediante el trámite de consulta pública previa.

El procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) resulta procedente como consecuencia de la caducidad del Documento de Alcance emitido previamente por la Comisión de Evaluación Ambiental de 30 de abril de 2015. En este caso se seguirá el procedimiento establecido por el apartado 2 del artículo 58 de la LOTUP para la tramitación simultánea del Plan General Estructural y el Plan de Ordenación Pormenorizada.

La propuesta de Plan General Estructural y de Plan de Ordenación Pormenorizada pretende restablecer la ordenación urbanística del municipio, adaptando sus contenidos a la nueva regulación en materia de ordenación territorial, urbanismo y paisaje y a la evolución de la estrategia municipal de utilización del suelo pretendida por el Ayuntamiento.

El Plan General Estructural definirá el modelo territorial y urbanístico del municipio, regulará la localización espacial de los usos generales en todo el territorio municipal, clasificará el suelo, establecerá las condiciones básicas para su desarrollo y sostenibilidad y definirá zonas de distinta utilización del suelo, vertebrándolas mediante la infraestructura verde y la red primaria de dotaciones públicas. La estrategia de utilización del territorio municipal y su ordenación urbanística estructural deberá ajustarse a las determinaciones de la legislación vigente, y en particular de la LOTUP, a las previsiones de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y al contenido de los planes de acción territorial vigentes. Asimismo incluirá las determinaciones del Catálogo de protecciones referidas a los Bienes de Interés Cultural y a los Bienes de relevancia Local incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

El Plan de Ordenación Pormenorizada establecerá la ordenación detallada del suelo urbano, regulando las ordenanzas generales de usos y edificación aplicables a su ámbito. Incluirá también las determinaciones del Catálogo de protecciones referidas al resto de bienes de valor patrimonial no incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano. Su contenido deberá ajustarse a las determinaciones de la legislación vigente, y en particular de la LOTUP, así como a las condiciones de ordenación derivadas del Plan General Estructural.

De acuerdo con lo establecido por el apartado 1 del artículo 49 bis de la LOTUP el documento de consulta previa, redactado con anterioridad a la formulación del borrador del Plan, indica de modo sucinto los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas. Este documento se somete a consulta pública por espacio de veinte días mediante su publicación en el portal web municipal.

Según el apartado del mismo artículo la consulta pública previa tiene efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del plan, y da lugar a la elaboración de un informe de respuesta conjunta a las aportaciones recibidas. Deberá incorporarse al expediente el resultado de la consulta, con indicación del número de participantes, número de opiniones emitidas y el informe de respuesta.

## 1.2 ANTECEDENTES.

1. El planeamiento general del municipio fue establecido inicialmente por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 26 de julio de 1982, (BOP 19/10/1982) **(PG-1982)**.

2. Posteriormente fue redactado un nuevo Plan General, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 14 de abril de 2003 (BOP 14/11/2003) **(PG-2003)**. Dicho Plan obtuvo la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental favorable mediante resolución de la Dirección General de Planificación y Gestión del Medio de fecha 15 de abril de 2002.

3. Sin embargo, por sentencia del Tribunal Supremo (BOP 14/08/2013) se decretó la nulidad del PG-2003, por razones que no se derivaban de su contenido o determinaciones, sino del hecho de que ciertas disposiciones de la legislación autonómica valenciana que regularon su tramitación administrativa fueron consideradas por el Tribunal Supremo contrarias a la legislación estatal de aplicación. Como consecuencia **ha recobrado su vigencia el anterior PG-1982**, que, con una antigüedad de casi cuarenta años, contiene una ordenación urbanística obsoleta e inadecuada respecto a las normas, los criterios de aplicación y las necesidades actuales.

4. En desarrollo del PG-2003, durante el periodo 2003-2013 se aprobaron diversos documentos de ordenación y gestión en diversas zonas, sectores y unidades de ejecución, se realizaron las correspondientes obras de urbanización y se construyeron numerosos edificios tanto en suelo urbano como en urbanizable, con el resultado de que algunos de estos procedimientos han perdido su eficacia como consecuencia de la anulación del Plan General que los amparaba.

5. Como consecuencia de la anulación del planeamiento, el Ayuntamiento de Benissa inició los trabajos de redacción del nuevo Plan General, presentando en 2014 el Documento de inicio de la evaluación ambiental y emitiéndose el **Documento de Alcance** por resolución de la Comisión de Evaluación Ambiental de 30 de abril de 2015, en expediente 057/2014 EAE.

Sin embargo, la validez de dicho documento ha caducado el 18 de mayo de 2019, por lo que resulta necesario el inicio de un nuevo procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, adaptado a los importantes cambios en la legislación, el planeamiento territorial y en los criterios de evaluación. El presente documento se redacta de este modo con la finalidad de ser sometido al trámite de **consulta pública previa** del Plan General Estructural y el Plan de Ordenación Pormenorizada de Benissa, establecido por el artículo 49 bis de la LOTUP.

## 1.3 DOCUMENTOS INTEGRANTES.

El contenido del presente Documento de Consulta previa es el siguiente:

- Memoria.
- Planos:
  1. Ordenación del Plan General 1982. Alternativa 0.
  2. Ordenación del Plan General 2003. Alternativa 1.
  3. Ordenación del Documento de Alcance de 2015. Alternativa 2.
  4. Esquema inicial de Ordenación Plan General 2020. Alternativa 3.
  5. Esquema inicial. Zonificación. Alternativa 3
  6. Esquema inicial. Núcleo central. Alternativa 3
  7. Esquema inicial. Zona litoral. Alternativa 3
  8. Esquema inicial. Red primaria. Alternativa 3

#### **1.4 PROBLEMAS QUE SE PRETENDE SOLUCIONAR.**

La problemática esencial que se pretende resolver mediante la confección y aprobación de un nuevo Plan General se deriva de la obsolescencia del todavía vigente Plan General de Ordenación Urbana de Benissa de 1982 (PG-1982). Dicha obsolescencia plantea, entre otros, los siguientes problemas:

- La ordenación del PG-1982 no se adapta en muchos casos a la realidad física de los terrenos y las construcciones existentes, derivada de los procesos urbanísticos desarrollados durante los últimos cuarenta años en base a documentos de planeamiento posteriores, que han perdido su eficacia.
- La estrategia territorial del PG-1982 responde a un modelo expansivo de ciudad dispersa que resulta incompatible con los criterios urbanísticos que dan respuesta a la creciente sensibilidad social hacia el medio ambiente como elemento definitorio de la calidad de vida.
- Determina la creación de zonas residenciales monofuncionales, sin tener en cuenta las posibilidades de diversificación que pueden ofrecer otros usos, como los hoteleros, dotacionales o terciarios.
- Supone un sobredimensionamiento del suelo de crecimiento, ocupando áreas sensibles del territorio cuyos valores ambientales y paisajísticos conviene preservar.
- Tanto el modelo territorial del PG-1982, como sus determinaciones, no se adecúan a la realidad socioeconómica del municipio, ni a su actividad industrial ni a los requisitos de los usos terciarios que su vocación como destino turístico exige. Tampoco se adecúa a las previsiones de evolución demográfica ni a la potencialidad de los recursos disponibles.
- El planeamiento general vigente carece de un Catálogo que garantice la protección del patrimonio de interés municipal.
- La legislación a la que se ajusta el PG-1982 es la antigua Ley del Suelo de 1976, lo que deriva en una completa inadecuación en cuanto a sus conceptos y determinaciones, así como la dificultad objetiva en la gestión y ejecución del Plan, en un nuevo marco determinado por la legislación valenciana en materia de medio ambiente, ordenación territorial, urbanismo y paisaje, en el que la LOTUP y sus recientes modificaciones desempeña un papel esencial.
- La ordenación urbanística del PG-1982 resulta incompatible con los criterios y determinaciones del planeamiento de acción territorial desarrollado durante los últimos años, como la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, PATRICOVA, PATFOR y PATIVEL.
- La ordenación pormenorizada del suelo urbano, resultante de las determinaciones del PG-1982, resulta anacrónica y está completamente inadaptada respecto a la terminología, conceptualización y regulación de los contenidos establecida por la legislación de aplicación, y en particular a la LOTUP y al Reglamento de Zonas de Ordenación de la Comunidad Valenciana.
- Los mecanismos de gestión y ejecución del PG-1982 son insuficientes e inadecuados para regular de modo efectivo los procesos de urbanización, redistribución de aprovechamientos y edificación, tanto en los suelos consolidados como especialmente en los suelos no urbanizados.

## 1.5 NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN,

La enumeración de los antecedentes urbanísticos de Benissa, con su especial situación derivada de la anulación sobrevenida del PG-2003 después de un periodo de plena aplicación, y la consiguiente recuperación de la vigencia de un planeamiento completamente obsoleto como es el PG-1982, justifica sobradamente la necesidad de proceder a la formación de un nuevo Plan General, tanto en cuanto a la ordenación estructural como a la pormenorizada.

Los problemas señalados de modo sucinto en el apartado anterior reflejan asimismo la conveniencia y urgencia en la definición de un nuevo marco urbanístico que permita recuperar las posibilidades de la actuación pública y el normal desarrollo de las iniciativas privadas, que permita responder a las necesidades y problemas planteados y aprovechar las oportunidades que los valores ambientales, paisajísticos y urbanos abren para el desarrollo y transformaciones futuras del territorio municipal.

## 1.6 OBJETIVOS DEL PLAN.

Los objetivos que se plantea inicialmente la redacción del Plan General Estructural y el Plan de ordenación Pormenorizada son los siguientes:

**1. Definir un modelo de ocupación del suelo caracterizado por su elevado nivel de protección del medio ambiente.** A tal efecto se debe integrar en las zonas rurales de protección natural todo el suelo afectado por los diversos documentos, planes y normas supramunicipales dirigidos a la protección de los ámbitos integrados en el patrimonio natural:

- LIC Serres de Bernia i Ferrer. Red Natura 2000.
- LIC Penyal d'Ifach. Red Natura 2000.
- ZEPA Muntanyes de la Marina. Red Natura 2000.
- Suelo forestal delimitado por el Plan de Acción Territorial Forestal (PATFOR), que incluye las zonas de vegetación del sistema de barrancos y cauces públicos.
- Suelo rural incluido en las zonas de protección Litoral y Refuerzo litoral, delimitadas por el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral (PATIVEL).

**2. Promover una ordenación dirigida a la promoción de un desarrollo sostenible en el municipio,** en sus dimensiones económica, social y ambiental.

Las nuevas áreas de crecimiento del suelo ocupado por la urbanización se delimitarán necesariamente utilizando criterios de compatibilidad urbana y continuidad con la estructura urbana y parcelaria preexistente.

Consecuentemente se debe reducir considerablemente la superficie del suelo urbanizable previsto por los dos planes generales anteriores, desclasificando como suelos de crecimiento todas las zonas aisladas previstas anteriormente, integrándolos en las zonas rurales comunes o de especial protección en función de la naturaleza de sus valores ambientales y paisajísticos. Asimismo se deben desclasificar otros sectores de suelo urbanizable situados en los bordes norte de la zona litoral, con la finalidad de ajustar la oferta de suelo a las necesidades reales del municipio en cuanto al incremento de población y la diversificación de actividades que contribuyan dinamizar sus valores ambientales, patrimoniales y turísticos, adecuándose a los criterios desarrollados por las normas y el planeamiento territorial valenciano.

Las nuevas zonas se situarán adyacentes a las áreas de suelo urbano actuales, ocupando las bolsas de suelo existentes en el interior de la mala urbana o entre los suelos consolidados y los elementos infraestructurales, sin permitir la creación de zonas de crecimiento aisladas.

Se incorporarán las medidas dirigidas al fomento de la movilidad sostenible, de acuerdo con las indicaciones del PMUS de Benissa, estableciendo en los nuevos sectores vías arboladas que permitan integrar recorridos peatonales, en bicicleta o de movilidad no contaminante y reducir el impacto visual de las nuevas construcciones.

En materia de infraestructuras cabe considerar la adaptación a la nueva situación resultante de la construcción de la variante de la CN-332.

En las zonas de crecimiento se reservará una parte significativa de la edificabilidad destinada necesariamente a usos diferentes del residencial, a fin de garantizar unos niveles mínimos de diversidad funcional en todas las áreas, tanto en el núcleo central como en la zona litoral. En cuanto al suelo destinado específicamente a las actividades económicas no residenciales se considera conveniente el mantenimiento de los suelos urbanos de uso terciario ya existentes y la consolidación y crecimiento del anterior sector industrial, adaptándolo a la nueva accesibilidad desde la CN-322 y manteniendo la separación respecto al sector industrial próximo de Teulada.

**3. Conservar y poner en valor los valores paisajísticos del municipio**, como uno de los objetivos principales del Plan General, consecuente con la inclusión de buena parte de su superficie en el Paisaje de relevancia regional del Penyal d'Ifach y terrazas litorales de Benissa y Teulada y como garantía de la atracción turística del municipio y de la calidad de vida de sus habitantes.

A tal efecto se debe integrar en las zonas rurales de protección natural todo el suelo incluido en el Paisaje protegido de les Serres de Bernia i Ferrer.

Del mismo modo cobra especial importancia la delimitación de todos los terrenos que integran la infraestructura verde del municipio, formada por los espacios de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico y los corredores ecológicos y conexiones funcionales que ponen en relación a todos ellos. Se debe construir un sistema de espacios y conectores que pongan en relación los tres principales ámbitos paisajísticos:

- Sistema montañoso que forma el arco perimetral Oltà-Bernia-Ferrer-La Solana-Mallà Verda,
- Territorio agrícola central de los cultivos en bancales.
- Sistema litoral en el que el suelo protegido por el PATIVEL, el Sendero ecológico de la Costa y el conjunto de calas desempeñan un significativo papel estructurante.

La ordenación estructural debe incluir nuevas propuestas de zonas verdes públicas, integradas en la red primaria que resuelvan los importantes déficits existentes actualmente. Su situación y dimensiones deben garantizar su buena accesibilidad y posición adecuada tanto en el núcleo central como en la zona litoral. En el mismo sentido la ordenación pormenorizada incluirá la delimitación de la infraestructura verde en el interior de las zonas urbanizadas, integradas en la red dotacional secundaria.

De modo general el respeto y potenciación de los valores paisajísticos del territorio municipal es un requisito necesario de cualquier actuación permitida. En este sentido se establecerán diversos criterios, entre los que se señalan los siguientes:

- La densidad de las zonas de crecimiento será semejante a la media de su entorno, tanto en el núcleo central como en la zona litoral.
- Aprovechar los caminos rurales, las vías pecuarias y los edificios rurales protegidos para potenciar las conexiones de uso ciudadano y turístico como una red extendida por el conjunto del municipio y conectada a las zonas adyacentes.
- Se deben preservar las cimas y crestas de los promontorios topográficos, así como las zonas de pendiente elevada, impidiendo la edificación en las mismas.
- Las nuevas actuaciones y la transformación de los usos y edificaciones existentes exigirán la elaboración de estudios de integración paisajística, respetando las características de las edificaciones tradicionales y siguiendo las disposiciones de las ordenanzas municipales de preservación del medio rural. En todos los casos será exigible el mantenimiento y recuperación de la actividad agrícola.
- Establecimiento de medidas de protección de los espacios arbolados conservados en el dominio privado, de modo compatible con el uso residencial.

#### **4. Consolidar la protección de los principales edificios y espacios de valor histórico, natural o paisajístico,** redefiniendo el contenido del Catálogo de protecciones en su nivel estructural.

Resulta conveniente redefinir el Núcleo Histórico Tradicional de Benissa, de acuerdo con las prescripciones de la legislación valenciana en materia de urbanismo y de protección del patrimonio cultural, asegurando la vigencia del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo, cuya aplicación se ha confirmado como positiva para la conservación del conjunto histórico.

En la zona rural se establecerán condiciones particularizadas para la arquitectura tradicional, permitiendo su reforma para adaptarla a nuevos usos vinculados con la actividad residencial y turística. Asimismo se estudiará la creación de rutas culturales dinamizadoras del turismo rural, en sus vertientes ambiental, paisajística y cultural.

En concordancia con los objetivos señalados en los apartados 1 y 3 anteriores el Catálogo deberá establecer las figuras de protección que garanticen la conservación de los principales espacios y elementos que conforman el patrimonio natural y de paisaje, que a su vez son elementos relevantes de la infraestructura verde municipal y territorial.

El Plan General deberá completar la documentación y establecer una adecuada regulación de las condiciones aplicables a los Bienes integrantes del Patrimonio Cultural Valenciano, de acuerdo con las determinaciones del Anexo de la LOTUP.

Se propone incluir la posible declaración de nuevos Bienes de Relevancia Local para algunos de los edificios cuyo valor arquitectónico y paisajístico lleva a considerarlos como elementos de importancia para el conjunto del territorio valenciano, como es el caso de los riu-raus, cuya presencia es uno de los rasgos distintivos del municipio.



El Catálogo de protecciones incluirá los edificios y espacios que, en razón de sus especiales valores culturales, requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, la adopción de medidas cautelares de protección, fomento y puesta en valor, actualizando las propuestas del PG-2003 y el Plan Especial de Protección del Casco Antiguo y completando la documentación informativa y normativa requerida por la legislación vigente en materia urbanística y patrimonial.

**5. Adaptar las determinaciones del planeamiento a la realidad existente**, derivada de los procesos de urbanización y edificación desarrollados en los últimos años. La actividad urbanística en el municipio desplegada a partir del PG\_2003 ha introducido numerosos cambios en el estado de diversas zonas del municipio.

De este modo se han tramitado diversas modificaciones y planes de desarrollo, así como documentos de gestión y urbanización referidos a unidades de ejecución y las correspondientes licencias de obra para la edificación de las parcelas. En este sentido se hace especialmente necesaria la definición de los elementos de diseño y gestión que permitan completar de modo coherente el sistema de dotaciones públicas, tanto en cuanto a los viarios como en los espacios libres y los equipamientos públicos.

Por otra parte se considera necesaria la revisión de la ordenación de los espacios públicos y de las parcelas privadas en cuanto al ajuste topográfico y a las afecciones sobre las edificaciones existentes, teniendo en cuenta la existencia de áreas semiconsolidadas con característica diferentes a las determinadas por la ordenación urbanística actualmente vigente.

## **1.7 POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS.**

Para la consecución de los objetivos planteados, se consideran las siguientes alternativas:

Alternativa 0. Adaptación del PG-1982.

Alternativa 1. Adaptación del PG-2003.

Alternativa 2. Propuesta para Evaluación ambiental 2015.

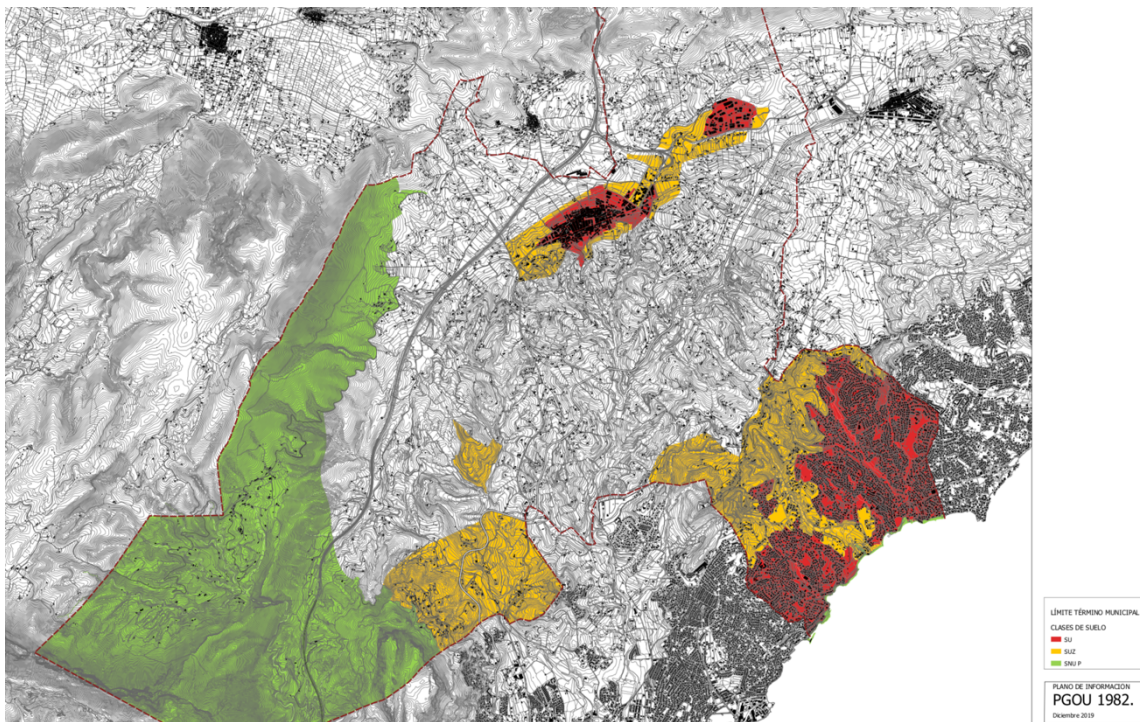
Alternativa 3. Adaptación a las condiciones actuales.

El contenido de cada una de las alternativas es el siguiente:

### ALTERNATIVA 0. ADAPTACIÓN DEL PG-1982.

El PG-1982, a nivel de modelo territorial, plantea la siguiente estructura:

- El núcleo urbano consolidado de Benissa se extiende hacia el norte y hacia el sur.
- El Polígono industrial “La Pedrera” se extiende hacia el este y el oeste, y se crea otro polígono industrial en el margen sur de la carretera CN-332.
- En la zona litoral se prevé la extensión de la zona residencial extensiva colmatando el espacio vacante entre la zona consolidada y la sierra de Pedramala, adoptando como límite el trazado de la Avenida de Pedramala.
- Se crean otras áreas residenciales aisladas que no constituyen la extensión de zonas consolidadas: Sector “La Rapita”, el.
- Se establecen como suelo no urbanizable de protección forestal las siguientes zonas: La Mallà Verda al nordeste del término municipal, la mayor parte de la Solana, la zona de Bernia incluyendo el enclave agrícola de Pinos, y la Serra d'Oltà.

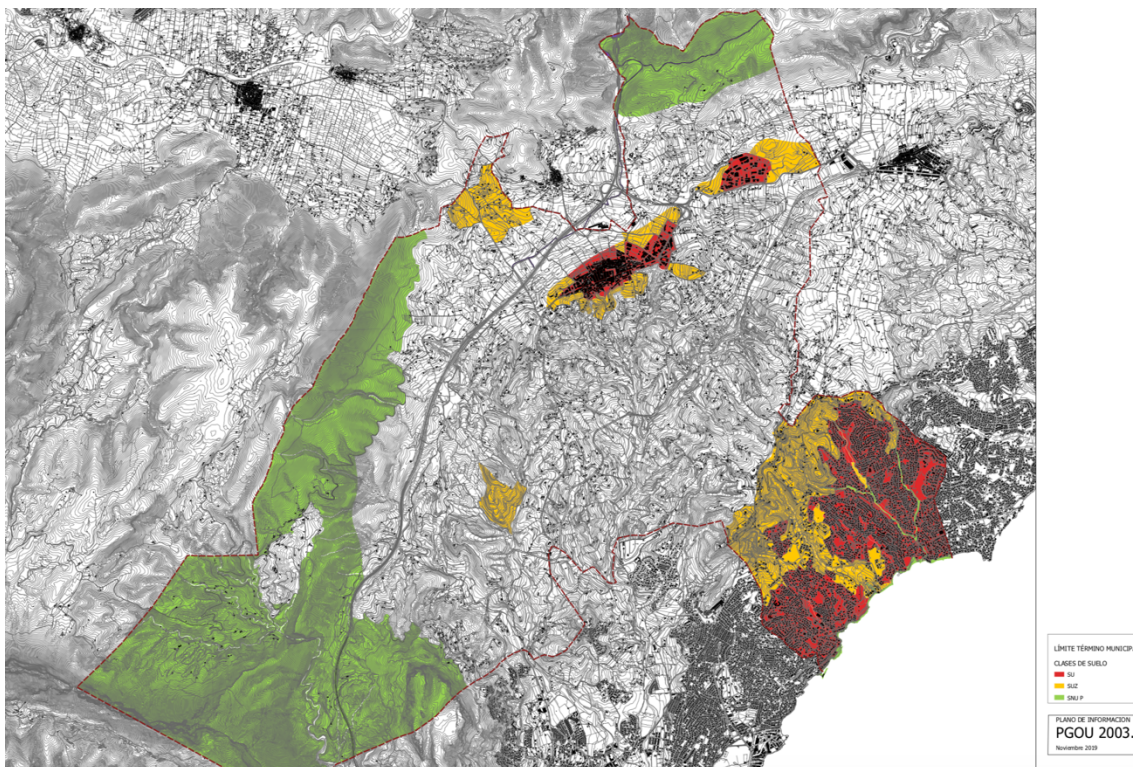


Alternativa 0. Esquema de ordenación urbanística.

### ALTERNATIVA 1. ADAPTACIÓN DEL PG-2003.

El PG-2003 proponía determinadas modificaciones en el modelo territorial diseñado en el PG-1982, de las que se señalan las siguientes:

- Se condensa la extensión del núcleo urbano consolidado de Benissa, restringiéndolo territorialmente (especialmente en la parte norte del casco urbano) y aumentando la edificabilidad, optando por un modelo de ciudad más densa.
- Se elimina la zona industrial anteriormente prevista al sur de la carretera CN-332, y se incrementa la extensión de la zona consolidada del Polígono industrial “La Pedrera”, llegando hasta el límite del término municipal de Teulada.
- En la zona litoral se mantienen las previsiones de crecimiento que se contenían en el PG-1982, pero se sustituye el uso residencial en el Sector “La Llobella-1”, situado en una posición central y pendiente de desarrollar, que pasa a destinarse a uso terciario.
- Se desclasifican como suelo urbanizable las zonas PAU-6, PAU-7 y PAU-8.
- Se mantiene el Sector “La Rápita” y se reclasifican tres nuevos sectores residenciales autónomos, que no constituyen la extensión de zonas consolidadas: Collao-1, Collao-2 y Collao-3.
- Se mantiene como suelo no urbanizable protegido las mismas áreas que en el PG-1982, incluyendo la totalidad de la Solana y excluyendo el enclave agrícola de Pinos, de acuerdo con la Declaración de Impacto Ambiental que se emitió en ese momento.



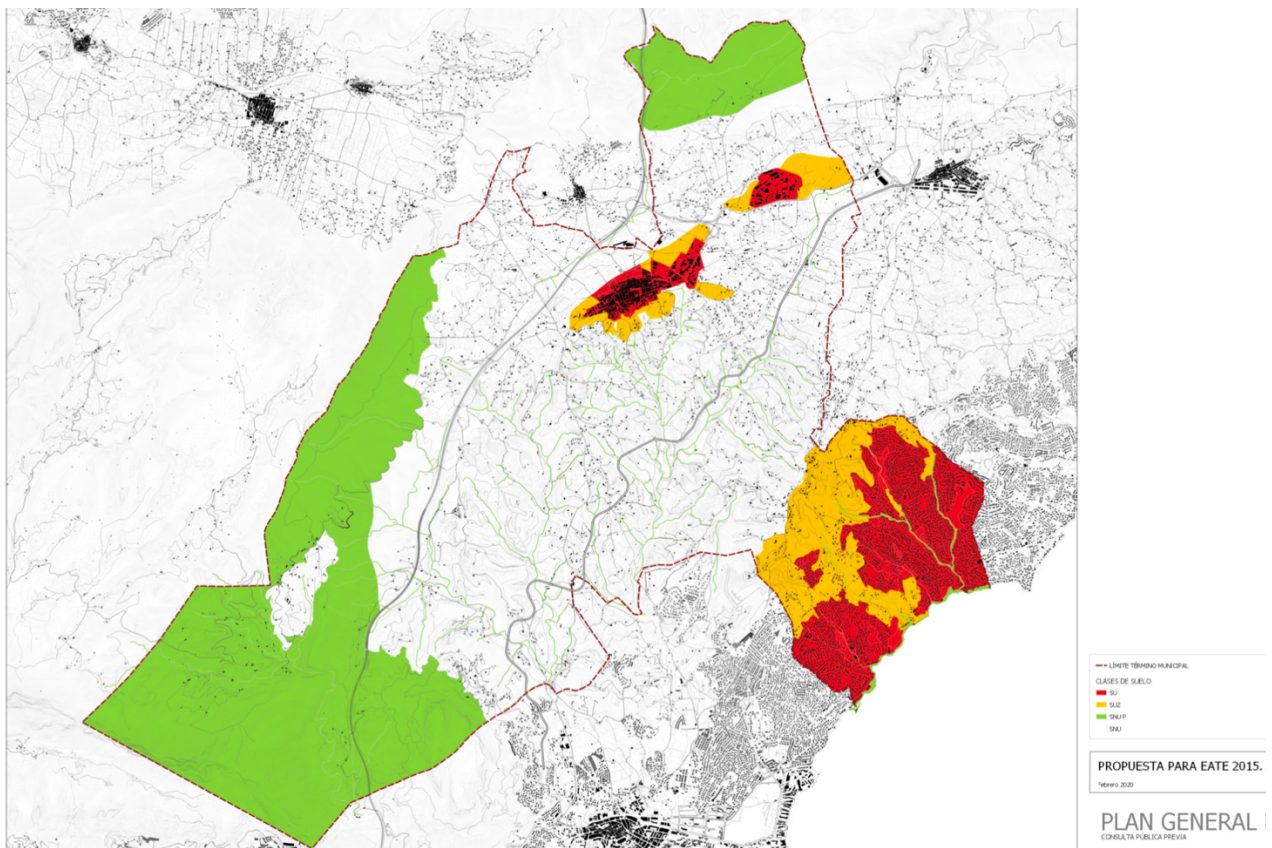
Alternativa 1. Esquema de ordenación urbanística.

## ALTERNATIVA 2. DOCUMENTO DE ALCANCE EATE 2015.

Esta propuesta, elaborada como una variante de la Alternativa 1 anterior, está constituida por la versión que fue sujeta al procedimiento de evaluación ambiental y sobre la que se emitió el Documento de Alcance de 30 de abril de 2015. Esta versión se ajustaba en lo esencial al PG-2003, excepto en la desclasificación como suelo urbanizable de los siguientes sectores, que pasaban a integrarse en el suelo no urbanizable común:

- Sectores “La Rápita”, “Collao-1”, “Collao-2” y “Collao-3” situados en áreas aisladas del territorio municipal.
- Sectores “Monsera-2” y “Monsera-3”, en los bordes septentrionales de la zona litoral, caracterizados por su mayor elevación topográfica y menor consolidación.

Esta versión también respondía al objeto de ajustar la capacidad de crecimiento urbano a la disponibilidad efectiva de recursos hídricos.



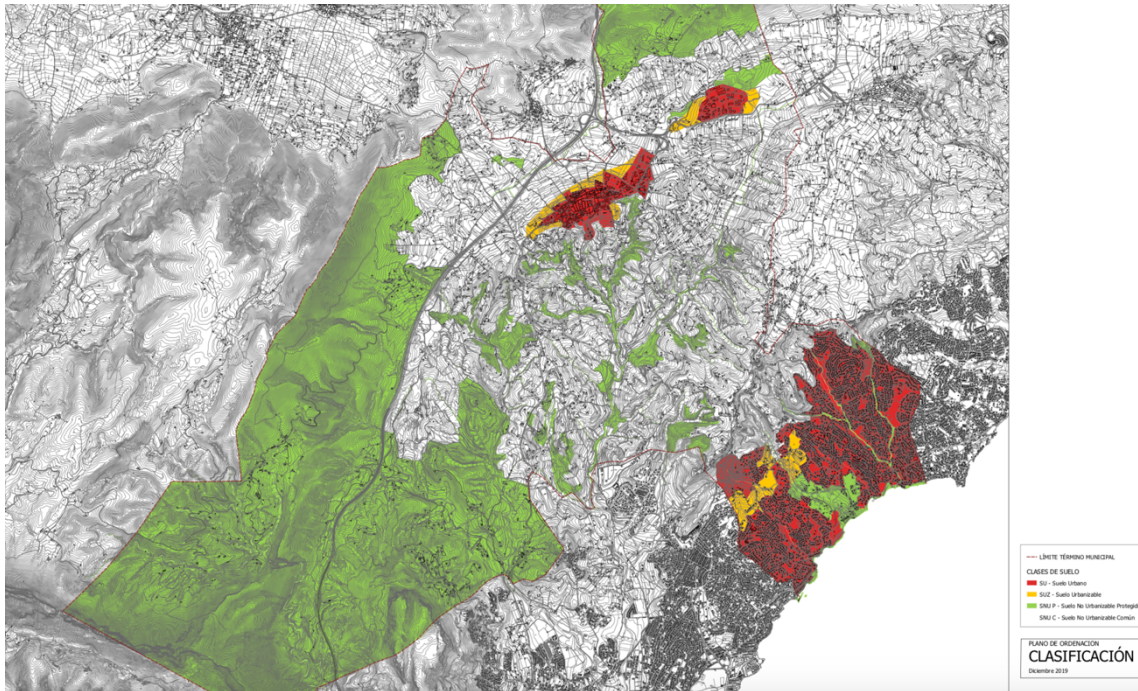
Alternativa 2. Esquema de ordenación urbanística.

### **ALTERNATIVA 3. ADAPTACIÓN A LAS CIRCUNSTANCIAS ACTUALES.)**

Se contempla otra alternativa que a partir del PG-2003 y el Documento de Alcance de 2015, supone la adaptación de algunos de sus criterios y determinaciones para limitar la magnitud del modelo de ciudad extendida, reduciendo el consumo de suelo y compatibilizando el crecimiento urbano potencial con la disponibilidad de recursos hídricos que la Confederación Hidrográfica del Júcar otorga al Ayuntamiento de Benissa, siguiendo de este modo las disposiciones del planeamiento sectorial y territorial.

Por ello, la estrategia territorial de esta alternativa introduce los siguientes criterios:

- En las zonas de suelo rural se introducen las protecciones derivadas de los distintos documentos de planificación sectorial y territorial, como la Red Natura 2000, PATFOR, PATIVEL y PATRICOVA.
- Se mantiene la estructura de consolidación y crecimiento del casco urbano de Benissa según un modelo de ciudad compacta, ya previsto en el PG-2003, pero reduciendo la superficie de suelo urbano y urbanizable para ajustarlo a un crecimiento más limitado.
- Se mantiene la estructura de consolidación y crecimiento del Polígono Industrial “La Pedrera” en sus bordes este y oeste, reduciendo su superficie para separarse del límite municipal con Teulada, evitando procesos de conurbación.
- Tal como indicaba la versión sujeta a evaluación ambiental en 2015 se desclasifican los sectores urbanizables “La Rápita”, “Collao-1”, “Collao-2” y “Collao-3”, con lo que desaparecen los sectores de ubicación aislada, así como los sectores “Monsera-2” y “Monsera-3”, que ampliaban la zona urbanizable del litoral.
- Además en la zona litoral se introduce una nueva reducción del suelo urbanizable, que queda restringido a los huecos existentes en el interior de los tejidos urbanos, eliminando los crecimientos anteriormente previstos en las zonas más elevadas del borde noroeste.
- Se adapta el modelo urbano del núcleo central a las nuevas condiciones de accesibilidad y protección resultantes de la variante de la CN-332, actualmente en construcción.
- Complementariamente se planeamiento incorporará medidas de conservación y puesta en valor del patrimonio cultural, natural y de paisaje, identificando y estableciendo medidas de protección de los edificios y espacios de mayor valor.
- La ordenación pormenorizada introducirá los siguientes criterios:
  - Adaptación de las determinaciones a la realidad construida.
  - Completar la infraestructura verde en cuanto a la red secundaria de espacios libres.
  - Regularización de los trazados viarios y previsión de reservas de suelo para equipamientos.
  - Definición de normas de aprovechamiento y gestión que garanticen la viabilidad y sostenibilidad de las actuaciones.
  - Simplificación y homogeneización de las ordenanzas de edificación en las diferentes zonas, especialmente en el área litoral.



*Alternativa 3. Esquema de ordenación urbanística.*

La Alternativa 3 incluye los requerimientos ambientales establecidos por la normativa de aplicación y las determinaciones de los documentos de planeamiento medioambiental y territorial:

- El suelo incluido en el ámbito de los LIC de les Serres de Bérnia i Ferrer y del Penyal d'Ifach, así como la ZEPA de les Muntanyes de la Marina de la Red Natura 2000, está incluido en la zona rural de especial protección natural.
- El suelo incluido en el Paisaje Protegido de les Serres de Bérnia i Ferrer, está incluido en la zona rural de especial protección natural.
- El suelo forestal y forestal estratégico delimitado por el vigente Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR) está incluido en la zona rural de especial protección forestal.
- No hay suelo con riesgo de inundación según el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA) vigente.
- El suelo protegido por el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral (PATIVEL) tanto en la en la zona litoral como refuerzo litoral se clasifica como suelo no urbanizable de espacial protección natural.

Además el modelo de ocupación del suelo se adecúa a los criterios descritos en el apartado 1.6 anterior, para la ordenación urbanística del término municipal de Benissa,

