



AJUNTAMENT DE BENIFAIRO DE LA VALLDIGNA
LA VALLDIGNA (València)

CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA DE PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL VIGENT PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DEL SECTOR INDUSTRIAL I-C DE BENIFAIRO DE LA VALLDIGNA.

Vista la sol·licitud presentada per registre General d'entrada núm. 959/2020 de data 4 de desembre de 2020, de proposta de modificació puntual del vigent Pla General d'Ordenació Urbana (aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme el 4 d'agost de 2005), en relació a l'ordenació detallada, sense alterar la classificació de sòl, ni l'aprofitament tipus ni l'estàndard dotacional, Sector I-C, presentat per la Mercantil FRUITES TONO SA., document que s'adjunta com a Annex

En compliment amb el que s'estableix en l'article 49 bis del Llei 572014 de 25 de juliol, d'ordenació del territori urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana, s'obri un termini de consulta Pública per un termini de vint dies

La present Consulta Prèvia es realitza en virtut de l'estipulat en l'article 49 bis de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana, modificada per la Llei 1/2019, de 5 de febrer, amb el següent tenor literal: "49 bis. Actuacions prèvies a la redacció de l'instrument de planejament.

1. Abans de l'elaboració de l'esborrany del pla, el departament de l'administració que el promoga efectuarà a través del portal web una consulta pública prèvia per espai de vint dies en relació amb un document en el qual s'indique de manera succinta els problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa, la necessitat i oportunitat de la seua aprovació, els objectius del pla i les possibles solucions alternatives.

2. La consulta pública prèvia tindrà efectes administratius interns, preparatoris de la redacció del pla, i donarà lloc a l'obligació d'elaborar un informe de resposta conjunta a les aportacions rebudes. Haurà d'incorporar-se a l'expedient el resultat de la consulta, amb indicació del nombre de participants, nombre d'opinions emeses i l'informe de resposta."

Per això, l'Ajuntament de Benifairó de la Vall d'Alto, efectuà la Consulta Pública com a administració, de la de PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL VIGENT PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DEL SECTOR INDUSTRIAL I-C DEL PGOU DE BENIFAIRO DE LA VALLDIGNA, pel termini de VINT DIES HÀBILS a comptar des de la publicació d'aquest document en la pàgina web municipal a fi de recaptar l'opinió dels subjectes i de les organitzacions i entitats més representatives potencialment afectades per la modificació puntual. Els suggeriments que sobre aquest tema es realitzen podran versar, sobre els següents aspectes:

a) Idoneïtat de la modificació puntual del Sector Industrial I-C del PGOU DE BENIFAIRO DE LA VALLDIGNA.

b) Qualsevol altres suggeriments o observacions sobre aquest tema. Els suggeriments o observacions que sobre aquest respecte es desitgen formular, s'hauran de presentar en el termini de vint dies anteriorment esmentat, bé per correu electrònic a bvalldigna_alc@gva.es, o per Registre d'Entrada dirigides a Secretària General, indicant en qualsevol cas i de manera expressa que es refereixen a la "Consulta pública prèvia sobre la Modificació Puntual DEL SECTOR INDUSTRIAL I-C DEL PGOU DE





AJUNTAMENT DE BENIFAIRO DE LA VALLDIGNA
LA VALLDIGNA (València)

BENIFAIRO DE LA VALLDIGNA Haurà d'identificar-se en aquest últim cas amb el seu nom i cognoms o raó social i el seu número de D.N.I., N.I.F. o document identificatiu suficient que permeta verificar la seua identitat

El contingut d'aquest document està adaptat al que es disposa en l'articulat de la LOTUP, on es regulen les actuacions prèvies a la redacció de l'instrument de planejament, amb el que amb anterioritat a l'elaboració de l'esborrany de la modificació puntual, descrivint la iniciativa.

1.- La necessitat i oportunitat de la seua aprovació i els objectius de la modificació puntual DEL SECTOR INDUSTRIAL I-C DEL PGOU DE BENIFAIRO DE LA VALLDIGNA.

2.- Problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa

De conformitat amb el que es disposa en l'article 49 bis de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana, per mitjà de la present es realitza consulta en relació amb aquest expedient, a l'efecte de que s'informe i es formulen les observacions que estime convenient, durant el termini de 20 DIES HÀBILS.

L'ALCALDE



Registro Telemático. Ayuntamiento de Benifairó de la Vallidigna
ENTRADA
04/12/2020 10:05
2020000959

DOCUMENTO CONSULTA PÚBLICA PREVIA WEB MUNICIPAL

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR INDUSTRIAL I-C DEL PGOU DE BENIFAIRÓ DE LA VALLDIGNA

PROMOTOR: FRUTAS TONO SA

1. LEGIALACION APLICABLE Y TRAMITACION

El vigente Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 4 de agosto de 2005. En dicho plan se delimita el sector I-C de suelo urbanizable, objeto de la presente propuesta de modificación puntual en relación a la ordenación pormenorizada, sin alterar la clasificación de suelo, ni el aprovechamiento tipo ni el estándar dotacional.

Para ello, de conformidad con el artículo 49.bis LOTUP, se detallan a continuación, de manera sucinta...”*los problemas que se pretende solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas*”...

2. PROBLEMAS A RESOLVER CON ESTA INICIATIVA.

Como antecedentes cabe resaltar que la mercantil «FRUTAS TONO, S.L.» desde hace décadas desarrolla una actividad de confección y comercialización de naranjas y otros productos agroalimentarios en el municipio de Benifairó de la Vallidigna. Las naves e instalaciones complementarias que precisa la actividad se encuentran situadas en suelo urbano de uso industrial.

La empresa necesita con bastante celeridad ampliar sus instalaciones, para incrementar las toneladas de producto comercializado, y adquirir el tamaño suficiente que le permita no perder productividad, en un sector cada vez con mayor competencia internacional y con porcentajes de beneficio cada vez más limitados, en donde la eficiencia que se



Registro Telemático. Ayuntamiento de Benifairó de la Vallidigna
ENTRADA
04/12/2020 10:05
2020000959

consigue con la economía de escala es fundamental para el mantenimiento de la rentabilidad de la actividad y los puestos de trabajo que comporta.

La actual instalación se encuentra colindante con el denominado Sector Industrial I-C del Suelo Urbanizable del PGOU de Benifairó, de forma que la gestión y urbanización de dicho Sector va a proporcionar a la empresa, la posibilidad de ampliar de forma inmediata las instalaciones actuales, al disponer de más del 50% de la superficie y del 40% de las parcelas.

En este momento la totalidad del suelo urbano de destino industrial en la localidad está prácticamente colmatado. Resulta imposible la construcción de naves o instalaciones con este uso como ampliación de las existentes, en suelo urbanizado, debiendo recurrir los inversores a licencias provisionales, o autorizaciones precarias en suelos sin urbanización o con urbanización parcial.

3. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACION

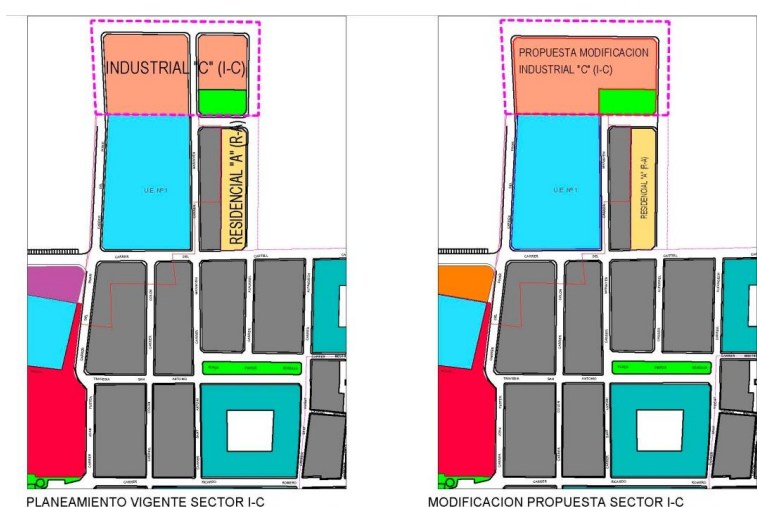
La gestión de este suelo permitirá disponer de suelos anexos a la actual ubicación donde poder ampliar las instalaciones en funcionamiento: almacenes, frigoríficos, muelles de carga y descarga y las actividades industriales y comerciales que las empresas locales precisen, pudiendo desplazar las instalaciones que mayores molestias están causando al vecindario (muelles de carga); y sin verse obligados al traslado completo de sus instalaciones a otra localidad para materializar su crecimiento.

La ordenación prevista en el PGOU tanto de la Unidad de Ejecución N°1 en suelo urbano donde están situadas las naves actuales, como en el Sector I-C colindan con el casco urbano de la población a través de las calles Castell y Marinyen. Esta colindancia con suelos residenciales hace muy complicada la convivencia entre industria y viviendas, -que precisan seguridad y tranquilidad en las calles-, con los usos industriales que atraen tráfico de camiones de gran tonelaje a cualquier hora del día.

CONSULTA PREVIA-DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO PDAI_I-C_BENIFAIRO DE LA VALLDIGNA



Por ello se propone una modificación en la ordenación pormenorizada, reconvirtiendo la calle Marinyen en un vial que, precisamente por no contar con el ancho de sección adecuada, no permite el acceso rodado a instalaciones industriales, rediseñándolo como vial de plataforma única previsto únicamente para el acceso exclusivo de las viviendas; de forma que se configure un diseño integrado unitariamente con la zona verde que, además podría ampliarse diseñándola como final y tope de dicha calle. Se trata por otra parte, de una vial que se inicia en la calle Ricardo Romero, sin continuidad con el resto del casco urbano.



Por ello, y para posibilitar el mejor aprovechamiento de las parcelas resultantes de uso industrial, así como la minimización del impacto de la actividad industrial sobre las residencias cercanas, todo el tráfico que genere la zona industrial estaría perfectamente canalizado por la calle Pinar que actuaría de auténtico vial de borde del sector industrial, junto a la prolongación de la calle Alfurrel.

De esta forma, tanto el actual suelo urbano residencial de la calle Marinyen que se encuentra ya parcialmente ocupado; como el desarrollo futuro de la zona residencial R-A prevista en el PGOU, se beneficiarán de un mayor aislamiento respecto a las actividades desarrolladas en la zona industrial, y para ello, podría actuar de colchón amortiguador el diseño de la zona verde y de la plataforma única de la calle Marinyen.

Tanto el vial como la zona verde que se pretenden modificar forman parte de la red secundaria; y, en consecuencia, de las determinaciones de la ordenación pormenorizada

CONSULTA PREVIA-DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO PDAI_I-C_BENIFAIRÓ DE LA VALLDIGNA



del PGOU. En el cuadro anexo se resume el cumplimiento de los parámetros fijados por el ANEXO-IV ESTANDARES URBANISTICOS Y NORMALIZACION DE TERMINACIONES URBANÍSTICAS de la LOTUP.

PROPUESTA MODIFICACION SECTOR SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL I-C

	FICHA PGOU	MEDICION ACTUALIZADA	MODIFICACION PROPUESTA	
DENOMINACION	SECTOR INDUSTRIAL I-C	SECTOR INDUSTRIAL I-C	SECTOR INDUSTRIAL I-C	
Clasificación del suelo	URBANIZABLE	URBANIZABLE	URBANIZABLE	
Calificación del suelo	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	
Superficie del sector	14,734.00	14,734.22	14,734.22	m ² s
Suelo adscrito	0.00	0.00	0.00	
AR	14,734.00	14,734.22	14,734.22	m ² s
AT	0.45	0.45	0.45	m ² t/m ² s
RV-AV	4,684.00	4,746.43	4,509.02	m ² s
ZV	1,475.00	1,149.42	1,386.83	m ² s
EQ	0.00	0.00	0.00	m ² s
Dotaciones	6,159.00	5,895.85	5,895.85	m ² s
Parcelas edificables	8,575.00	8,838.37	8,838.37	m ² s
Edificabilidad Total	6,602.75	6,630.40	6,630.40	m ² t
IEN	0.77	0.75	0.75	m ² t/m ² s
IEB	0.45	0.45	0.45	m ² t/m ² s
EDG	0.93	0.89	0.89	m ² t/m ² s

Se han actualizado las mediciones del sector sobre la planimetría del PGOU. Estos datos sobre medición reciente son los tenidos en cuenta para elaborar la propuesta de Modificación del Sector I-C; en la que se mantienen el estándar dotacional (EDG) y el Aprovechamiento Tipo (AT), según dichos parámetros actualizados.

4. ALTERNATIVAS

Dos serían las posibles alternativas a la modificación del plan que se propone:

ALTERNATIVA 0: Consiste en mantener las previsiones del PGOU. Sobre el plano parece lógica la ordenación actual porque da continuidad a la actual calle Marinyen hasta el camino rural que bordea el sector en su lado nordeste; lo que parecería más funcional desde la perspectiva de la movilidad. Sin embargo esta es una conclusión errónea. La calle Marinyen tiene su final lógico en la calle Ricardo Romero que actúa de auténtica ronda sudeste de la localidad y la comunica con la entrada de la población o con otros puntos de la misma. La necesidad de comunicación hasta el camino rural es



Registro Telemático. Ayuntamiento de Benifairó de la Vallidigna
ENTRADA
04/12/2020 10:05
2020000959

perfectamente residual por lo poco utilizada, y en cualquier caso está mejor servida a través de los viales perimetrales de la zona industrial a desarrollar.

La prolongación de esta calle en un primer tramo se convierte en un vial de borde con una cara industrial y la otra residencial, absolutamente inapropiado para ambos usos; si además tenemos en cuenta su escasa sección de 10,00m de anchura, poco útil para los camiones que aportan fruta para su tratamiento y que dificultarían notablemente su maniobrabilidad; mayor aún para el supuesto de camiones de gran tonelaje.

Pero sobre todo resulta inapropiado porque el tráfico y las operaciones de carga y descarga industrial, resultarán molestos e inseguros para los residentes actuales y futuros de dicha calle, inviabilizando prácticamente los asentamientos residenciales.

Por otra parte, la mencionada prolongación en el suelo urbanizable industrial, supone la división del mismo creando dos manzanas separadas, de escasa entidad cada una de ellas por separado; lo cual perjudicará la flexibilidad en la configuración de las naves y actividades que se pretendan implantar, las posibilidades de ampliación de la existente en suelo urbano; sin que, por otra parte, aporte ninguna mejora ni a la funcionalidad de la zona industrial, ni a la zona residencial.

ARTERNATIVA 1: Sin duda la más adecuada, sería la eliminación del planeamiento de la manzana de uso residencial existente junto a este sector industrial, por cuanto hay suficiente suelo residencial en la localidad y este no es un emplazamiento adecuado. En este caso el vial indicado, prolongación de la calle Marinyen, podría desaparecer completamente, en todos sus tramos, o convertirse en un vial de uso exclusivo industrial, incluso interior de titularidad privada, para evitar que la limpieza y mantenimiento corran a cargo del municipio.

Pero esta posibilidad no puede plantearse, porque en estos momentos existen ya una serie de viviendas en uso en dicho espacio, y su eliminación podría implicar un coste en indemnizaciones que haría económicamente inviable la actuación. En cualquier caso, no sería una opción descartable de cara al futuro, si se consigue alcanzar un acuerdo con

CONSULTA PREVIA-DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO PDAI_I-C_BENIFAIRO DE LA VALLDIGNA



los propietarios de las actuales viviendas para su traslado. Esta opción, si en el futuro se quiere acometer, es perfectamente compatible con la propuesta actual que para nada la imposibilita.

La ALTERNATIVA 2 es la propuesta en este documento y que se considera más apropiada, con la eliminación de una parte del vial por innecesario y perjudicial para la implantación de las actividades económicas. Conversión del primer tramo del vial en prioridad peatonal, impidiendo el aparcamiento y el tráfico motorizado excepto el propio de los residentes en la calle, convirtiéndolo así en un espacio más agradable para la vida diaria, de lo que resultaría un vial de borde con un polígono industrial.



En esta alternativa, además se pretende, sin modificar el estándar dotacional (EDG) ni el Aprovechamiento Tipo (AT) previstos por el PGOU para el sector I-C, mejorar las condiciones de uso de la zona residencial colindante, ampliando la zona verde para que actúe de auténtico colchón amortiguador con los usos industriales colindantes.

5. OBJETIVOS DEL PROGRAMA

Con la ALTERNATIVA 2 descrita anteriormente, los objetivos serían:

- a) Crear una serie de solares de menor superficie a la parcelación prevista por el PGOU, de 500 m²s; a los efectos de que empresas, talleres y almacenes de la localidad obtengan suelo industrial para su desarrollo evitando que permanezcan en zonas residenciales o se obliguen a desplazarse a otros municipios.

CONSULTA PREVIA-DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO PDAI_I-C_BENIFAIRO DE LA VALLIDIGNA



Registro Telemático. Ayuntamiento de Benifairó de la Valldigna
ENTRADA
04/12/2020 10:05
2020000959

b) Facilitar una inmediata ampliación de las instalaciones de Frutas Tono, lo cual supondrá la consolidación de las actividades agroalimentarias en la localidad y posibilitaría la creación de una empresa con un tamaño y peso específico capaz de competir en el mercado actual.

c) Modificar la ordenación pormenorizada a los efectos de separar en la medida de lo posible las actividades industriales de las residencias, e incrementar el suelo de aprovechamiento lucrativo destinado a uso industrial en la unidad; y todo ello, acorde y sin modificar el aprovechamiento tipo ni la edificabilidad bruta señalada en la correspondiente Ficha del PGOU.

La ALTERNATIVA 2 escogida es la que posibilita la minimización de impactos, manteniendo la asignación de usos industriales y residenciales y proponiendo, por un lado, una mínima modificación en cuanto al diseño de viario no básico y de ampliación de la zona verde a costa de dicho vial, y, por otro lado, dando continuidad al emplazamiento industrial, sin necesidad de partirlo en dos manzanas.

Con esta alternativa se mejorará sensiblemente la repercusión sobre la zona residencial al crear un vial de plataforma única ligado a la zona verde, actuando ambos de colchón amortiguador de la actividad industrial.

A esta documentación escrita se adjunta:

PLANO Nº1: SITUACION
PLANO Nº2: COMPARATIVA PLANEAMIENTO VIGENTE Y MODIFICACION
PROPUESTA,

Benifairó de la Valldigna, diciembre de 2020

FRUTAS TONO SL

ANA JULIA
GONZALEZ
|BELLVER

Firmado digitalmente
por ANA JULIA|
GONZALEZ|BELLVER
Fecha: 2020.12.04
09:05:14 +01'00'

CONSULTA PREVIA-DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO PDAI_I-C_BENIFAIRO DE LA VALLDIGNA



