

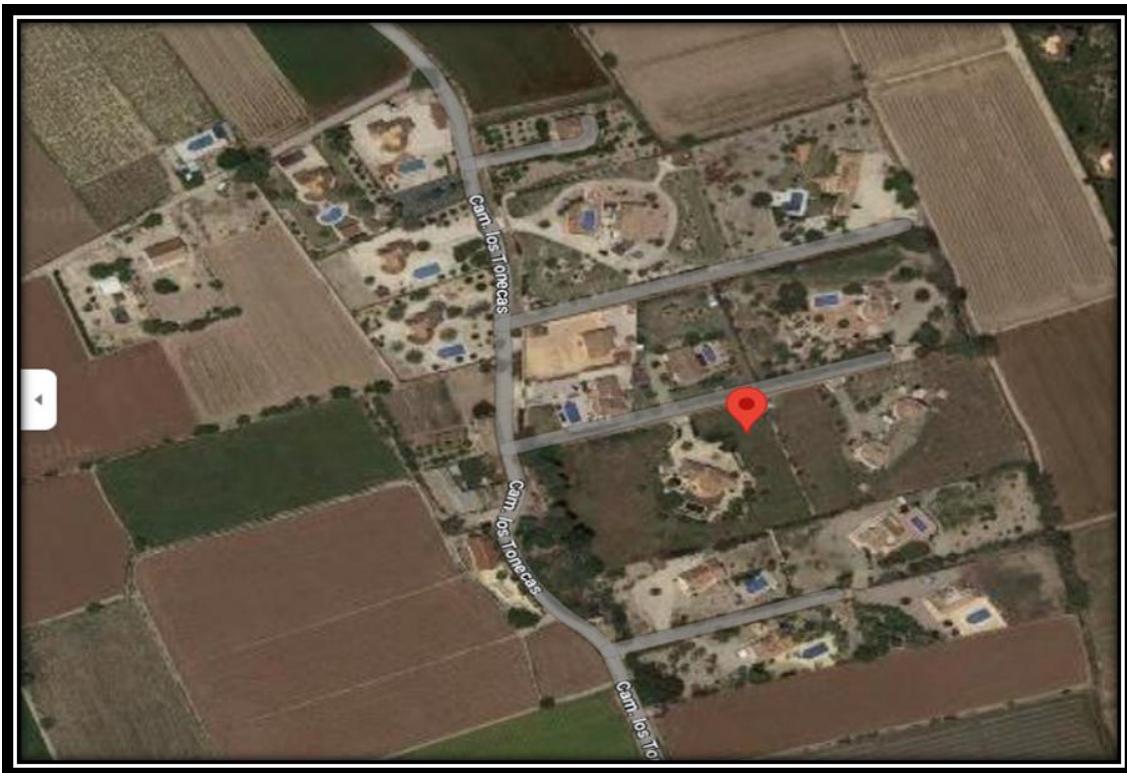


AYUNTAMIENTO  
DE CATRAL

Documento sucinto para consulta pública previa  
PEMIT  
Catral Núcleo 5-2, "Caminos Los Tonecas",  
Catral.

GENERALITAT  
VALENCIANA  
Conselleria de Política  
Territorial, Obras Públicas  
y Movilidad

## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CATRAL



### Documento sucinto para Consulta Pública Previa para:

**PLAN ESPECIAL DE MINIZACIÓN DE IMPACTO  
TERRITORIAL REFERIDO AL AMBITO DE 16  
VIVIENDAS SITUADAS EN “CAMINO LOS TONECAS”  
EN EL POLIGONO CATASTRAL 5 DE CATRAL.**

Ayuntamiento de Catral

Plaza de España, 1, Catral. 03158 Alacant/Alicante [www.ayuntamientocatral.com](http://www.ayuntamientocatral.com). Tfno. 965723001. Fax: 965723018



 <b>AYUNTAMIENTO DE CATRAL</b>	<p>Documento sucinto para consulta pública previa PEMIT Catral Núcleo 5-2, “Caminos Los Tonecas”, Catral.</p>	 <b>GENERALITAT VALENCIANA</b> <small>Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad</small>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## **INDICE:**

**A. -ANTECEDENTES.**

**B. - OBJETIVOS DEL PEMIT Y PROBLEMÁTICA QUE SE PRETENDE SOLUCIONAR. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN.**

**C. - ALCANCE, ÁMBITO Y CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PEMIT CATRAL NUCLEO 5-2 “CAMINO LOS TONECAS”.**

- **ALCANCE DEL PEMIT PROPUESTO.**
- **ÁMBITO DEL PEMIT PROPUESTO.**
- **ALTERNATIVAS DE ACTUACIÓN.**

**D. - CONCLUSIONES**

**E. - MODO PARA PARTICIPAR.**



 <b>AYUNTAMIENTO DE CATRAL</b>	Documento sucinto para consulta pública previa <b>PEMIT</b> Catral Núcleo 5-2, “Caminos Los Tonecas”, Catral.	 <b>GENERALITAT VALENCIANA</b> <small>Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad</small>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## A. - ANTECEDENTES.

El presente documento se redacta al amparo del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP), teniendo por objeto proceder a tramitar una consulta pública previa para la posterior redacción del borrador del PEMIT en el municipio de Catral (Alicante), todo ello conforme al artículo 51 del TRLOTUP, sobre actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento, que en el caso que nos ocupa consistirá un Plan Especial de Minimización de Impacto Territorial (en adelante PEMIT), contando el municipio de Catral con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado con carácter definitivo.

Así a modo de antecedente el referido artículo 51 de la TRLOTUP establece:

***“Artículo 51. Actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento.***

- 1. Antes de la elaboración del borrador del plan, el departamento de la administración que lo promueva efectuará a través del portal web una consulta pública previa por espacio de veinte días en relación con un documento en el que se indique 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.***
- 2. La consulta pública previa tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del plan, y dará lugar a la obligación de elaborar 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.***
- 3. No será necesario efectuar la consulta previa en los siguientes casos: a) Cuando se trate de modificaciones puntuales que regulen aspectos parciales del plan que se modifique. b) Cuando se trate de instrumentos de planeamiento de desarrollo parcial del planeamiento general que puedan ser promovidos por las y los particulares. c) Cuando concurran graves razones de interés público que lo justifiquen.”***

---

**Ayuntamiento de Catral**

Plaza de España, 1, Catral. 03158 Alacant/Alicante [www.ayuntamientocatral.com](http://www.ayuntamientocatral.com). Tfno. 965723001. Fax: 965723018





## B.- OBJETIVOS DEL PEMIT Y PROBLEMÁTICA QUE SE PRETENDE SOLUCIONAR. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN.

Los objetivos principales del Plan Especial de Minimización de Impacto Territorial (PEMIT CATRAL NÚCLEO 5-2 CAMINO LOS TONECAS) que se pretende redactar, se encuadra en la oportunidad que se crea en este municipio de Catral con un instrumento establecido en el TRLOTUP (artículos 228 a 231 de dicho texto normativo) para la regularización urbanística y medioambiental de un grupo de 16 viviendas situadas en Suelo No Urbanizable Común de este término municipal de inmuebles en el Suelo No Urbanizable, y así conseguir minimizar el impacto territorial de las referidas viviendas en el medio ambiente y que con ello al mismo tiempo se posibilite la legalización urbanística de las referidas viviendas.

En concreto las parcelas catastrales donde se ubican las viviendas sobre las cuales se pretende iniciar el procedimiento de minimización de impacto territorial colectivo a través del PEMIT son las siguientes:

VIVIENDAS	Referencia catastral	POLÍGONO	PARCELA
Vivienda 1	03055A005000250001HJ	5	25
Vivienda 2	001100400XH92F0001IT	5	24
Vivienda 3	001100400XH92F0002OY	5	24
Vivienda 4	001100500XH92F0001JT	5	24
Vivienda 5	001100500XH92F0002KY	5	24
Vivienda 6	03055A005000330001HH	5	33
Vivienda 7	03055A005001760001HM	5	176
Vivienda 8	03055A005001810001HK	5	181
Vivienda 9	03055A005000380001HG	5	38
Vivienda 10	001100600XH92F0001ET	5	38
Vivienda 11	001100700XH92F0001ST	5	38
Vivienda 12	03055A005000390001HQ	5	39
Vivienda 13	03055A005001230001HE	5	123
Vivienda 14	03055A005001230003KT	5	123
Vivienda 15	03055A005001510001HD	5	151
Vivienda 16	03055A005001510003KG	5	151

Así, como se expone, en el marco de la posibilidad de regularización urbanística y legalización que de forma colectiva posibilita el actual texto normativo del TRLOTUP, y con el objetivo pretendido por dicha legislación, se va a proceder a iniciar el procedimiento de minimización de impacto territorial de carácter colectivo en relación a dicho grupo de viviendas, con el objeto de solventar el problema urbanístico y medioambiental que supone la existencia en el término municipal de viviendas construidas en suelo no urbanizable que, sin obtener en su día la oportuna licencia o autorización urbanística, se implantaron antes del 20 de agosto de 2.014, y así solventar y minimizar el impacto territorial urbanístico y medioambiental de la existencia de las mismas.



 <b>AYUNTAMIENTO DE CATRAL</b>	Documento sucinto para consulta pública previa <b>PEMIT</b> Catral Núcleo 5-2, "Caminos Los Tonecas", Catral.	 <b>GENERALITAT VALENCIANA</b> <small>Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad</small>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

En dicho sentido, considerando que dicho grupo de viviendas cumple con los criterios previos exigidos por la normativa para iniciar un proceso de minimización de impacto territorial colectivo, al ser edificaciones que se encuentran en Suelo No Urbanizable Común, conformar una parcelación de características rurales y encontrándose las viviendas completamente acabadas antes del 20 de agosto de 2.014, es por lo que se procede a realizar este trámite de consulta pública previa y así comenzar un proceso urbanístico tendente a reducir los impactos que producen en el medio rural los asentamientos residenciales en el suelo no urbanizable sobre los que no se pueden aplicar medidas de restauración de la legalidad urbanística y a solventar los problemas urbanísticos y medioambientales derivados de las edificaciones irregulares con servicios deficitarios con posibles graves riesgos sanitarios originados por vertidos incontrolados debido a la falta de saneamiento, o, en su caso, la afección a terrenos con algún tipo de protección ambiental y/o la construcción en zonas críticas, en especial con riesgo de inundación o de incendio forestal, o, en su caso, relativos a las carencias en los servicios de suministro de agua, alcantarillado o de depuración de aguas residuales, con afección al subsuelo y/o acuíferos subterráneos, problemas que sean individualizados y detectados en la zona concreta del ámbito del referido grupo de viviendas se pretende solucionar con las medidas técnicas y legales necesarias que se implementen con el proceso de minimización de impacto territorial que se va a iniciar.

En dicho sentido, siendo el marco de la vigente LOTUP el que recientemente ha propiciado la posibilidad de mitigar los problemas urbanísticos y medioambientales referidos, generando una serie de figuras especiales y determinadas encaminadas a cumplir con dichos objetivos concretos en ámbitos de actuación o espacios físicos que por sus características geográficas, técnicas y/o jurídicas aconsejan la utilización de este tipo de instrumentos urbanísticos de forma específica, es por lo que opta por dicha figura del PEMIT, que se considera la más adecuada para solventar los problemas urbanísticos y medioambientales generados por la implantación de dicho grupo de viviendas y así posibilitar al mismo tiempo, conforme a la LOTUP y demás legislación de aplicación, que los propietarios afectados regularicen su situación urbanística.

La relación de objetivos específicos que se persiguen son los siguientes:

- Cese de vertidos ilegales al subsuelo.
- Integración paisajística en el entorno rural donde se ubican.
- Minimizar riesgos frente a inundaciones o incendios.
- Acondicionar accesos rodados.

El Plan Especial de Minimización de Impacto Territorial (PEMIT CATRAL NÚCLEO 5-2 CAMINO LOS TONECAS) prevé su tramitación sin delimitación previa del ámbito por el PGOU de Catral, siendo su delimitación conforme a lo establecido en la normativa de aplicación de más de 3 viv/ha, siendo que además dichas viviendas forman parte de una agrupación de más de 10 viviendas





## C.- ALCANCE, ÁMBITO Y CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PEMIT CATRAL NUCLEO 5-2 “CAMINO LOS TONECAS”.

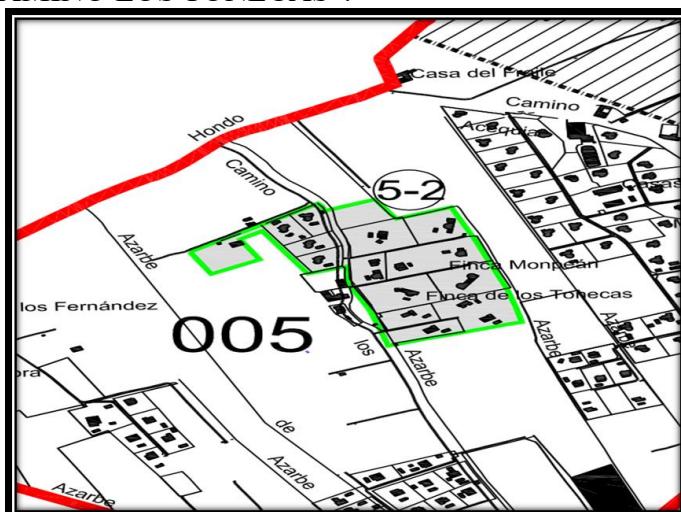
#### **• ALCANCE DEL PEMIT PROPUESTO.**

El alcance que tendrá el Plan Especial de Minimización de Impacto Territorial (PEMIT CATRAL NÚCLEO 5-2 CAMINO LOS TONECAS), tal y como se ha señalado anteriormente, será la zona delimitada como NÚCLEO 5-2 en el término municipal de Catral en el Polígono Catastral 5, “Camino de los Tonecas” cuya clasificación del suelo corresponde a la de Suelo No Urbanizable Común. Así, se pretende acometer la tarea de minimizar el impacto territorial del conjunto de 16 viviendas expuesto con las medidas adecuadas que sean necesarias y al mismo tiempo regularizar la situación urbanística de las referidas viviendas irregulares existentes en el citado ámbito, con atención especial al cese de vertidos ilegales al subsuelo, a los accesos, a su integración paisajística, minimización de riesgos frente a inundaciones o incendios, manteniendo la clasificación y clasificación del suelo conforme al planeamiento municipal vigente.

Así, la proposición que se pretende desarrollar tiene como objetivo la minimización y/o reducción de los impactos que se producen en el medio rural por las viviendas residenciales existentes en dicho ámbito de suelo y al mismo tiempo, como se ha expuesto posibilitar la regularización urbanística y/o legalización de las referidas viviendas.

#### • ÁMBITO DEL PERMIT PROUESTO.

El ámbito objeto del PEMIT que se pretende redactar alcanza tal y como se ha señalado anteriormente, aquellas edificaciones, caminos y parcelas grafiadas en el referido núcleo 5-2 del Polígono 5, cuya propuesta por este Excmo. Ayuntamiento de Catral re realiza al cumplir el ámbito con los requisitos y consideraciones previas exigidas por la Ley para su intervención a través del PEMIT. En el Plano que se inserta a continuación se grafía el ámbito que será propuesto como objeto del PEMIT denominado “CATRAL NÚCLEO 5-2, CAMINO LOS TONECAS”.



Fuente: Elaboración propia.



 <b>AYUNTAMIENTO DE CATRAL</b>	Documento sucinto para consulta pública previa <b>PEMIT</b> Catral Núcleo 5-2, "Caminos Los Tonecas", Catral.	 <b>GENERALITAT VALENCIANA</b> <small>Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad</small>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

El ámbito se caracteriza principalmente por existencia de más de 10 viviendas en Suelo No Urbanizable Común del vigente PGOU de Catral, las cuales fueron construidas de manera irregular con anterioridad al 20 de agosto de 2.014 y sobre las cuales al concurrir una parcelación de características rurales, le es de aplicación el procedimiento de minimización de impacto territorial colectivo mediante el desarrollo de un Plan Especial de minimización del impacto territorial (PEMIT) con la ordenación estructural (sin delimitación previa).

### • ALTERNATIVAS DE ACTUACIÓN.

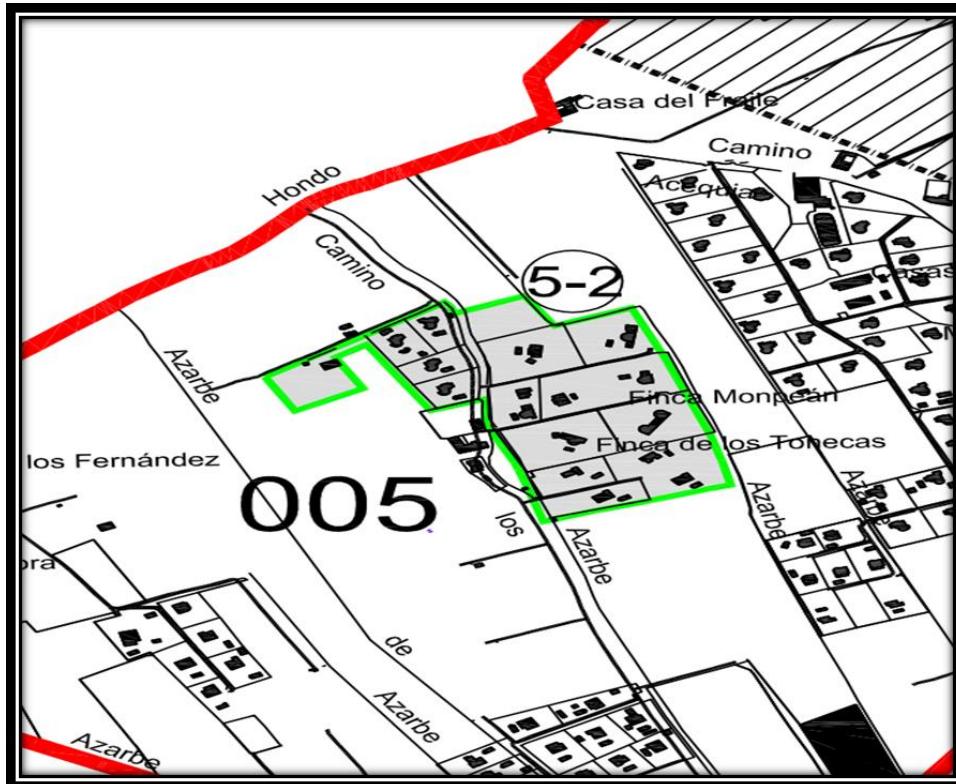
#### **Alternativa A).**

La Alternativa A) consistiría y tendría por objeto conservar la situación actual del referido grupo de viviendas, es decir, mantener las edificaciones, accesos e infraestructuras actuales, admitiendo e incentivando la persistencia de viviendas irregulares sin integrarse en el territorio y que continuarán causando problemas de contaminación en acuíferos y/o peligros por incendios o inundaciones o de falta de integración en el paisaje. Así, con esta alternativa A) faltaría una proposición que favoreciese al territorio y al medioambiente y que al mismo tiempo propiciara la regularización urbanística de las viviendas objeto de la actuación, con los consiguientes perjuicios que de ello se derivarían. En dicho sentido el ámbito sobre el que se pretende realizar el PEMIT no se encuentra adaptado a las circunstancias medioambientales y urbanísticas adecuadas, con lo que se mantendría una zona del término municipal con futuras dificultades de gestión e integración. Razones, todas ellas, que desaconsejan estimar esta alternativa.

#### **Alternativa B).**

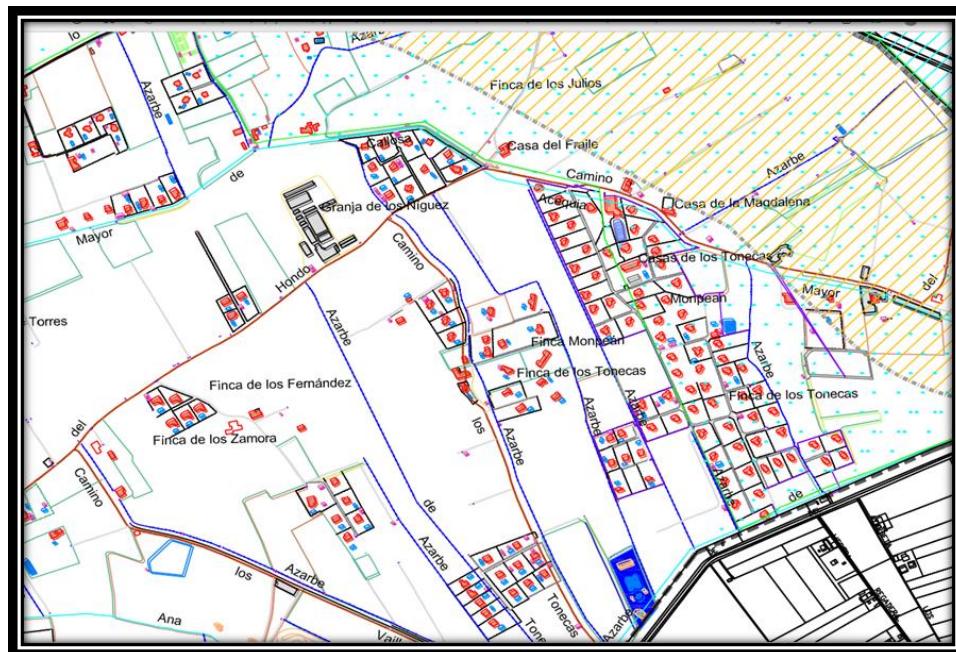
La alternativa B), sobre la cual se pretende iniciar el procedimiento de minimización de impacto territorial colectivo a través del PEMIT, se entiende adecuada a los fines del vigente TRLOTUP, ya que por un lado, permitirá minimizar el impacto territorial tanto medioambiental, como urbanístico de las viviendas que componen el ámbito, y por otro lado, además permitirá la regularización y legalización de las referidas 16 viviendas, propiciando la prevención de riesgos de inundación o incendios, la mejora, en su caso, de los accesos rodados, mejorando el control de los vertidos ilegales al subsuelo y propiciando la integración en el medio rural donde se ubican. Así, esta Alternativa aquí denominada B), no reclasifica suelo, manteniéndose la prevista en el Plan General, al mismo tiempo que servirá para que dicho de viviendas denominado NÚCLEO 5-2 cuente con las obras/actuaciones estrictamente que sean necesarias para minorar los impactos que están produciendo las viviendas en esta zona de suelo no urbanizable común de Catral.





Fuente: Elaboración propia.

Se observa en el plano como todo el suelo sobre el cual se desarrollará el PEMIT Catral Núcleo 5-2, conforme a esta alternativa B), es SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (color blanco).



Fuente: Extracto PGOU Catral.

Ayuntamiento de Catral

Plaza de España, 1, Catral. 03158 Alacant/Alicante [www.ayuntamientocatral.com](http://www.ayuntamientocatral.com). Tfno. 965723001. Fax: 965723018



 <b>AYUNTAMIENTO DE CATRAL</b>	<p>Documento sucinto para consulta pública previa PEMIT Catral Núcleo 5-2, "Caminos Los Tonecas", Catral.</p>	 <b>GENERALITAT VALENCIANA</b> <small>Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad</small>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## D.- CONCLUSIONES

Conforme al contenido del presente documento sucinto de consulta pública previa, y en base a lo establecido en Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (T.R. LOTUP), se da cumplimiento a lo establecido en el referido artículo 51 del TR LOTUP, a fin de que pueda exponerse dicho documento a consulta pública previa a la redacción del Plan Especial de Minimización de Impacto Territorial (PEMIT CATRAL NÚCLEO 5-2, CAMINO LOS TONECAS).

*En Catral, El Arquitecto, al Servicio Municipal,  
D. Luis ROCAMORA ROS*

## DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE



 <b>AYUNTAMIENTO DE CATRAL</b>	Documento sucinto para consulta pública previa <b>PEMIT</b> Catral Núcleo 5-2, “Caminos Los Tonecas”, Catral.	 <b>GENERALITAT VALENCIANA</b> <small>Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad</small>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## E.- MODO PARA PARTICIPAR.

Durante el referido plazo de 20 días cualquiera persona podrá realizar las propuestas y/u opiniones conforme al referido artículo 51 de la LOTUP que considere oportunas a los efectos de la elaboración del pertinente Borrador de PEMIT, de forma que, con su participación y propuestas, y los criterios técnicos y legales de aplicación, se pueda proceder a elaborar el referido Borrador de PEMIT del referido ámbito.

Los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que así lo consideren, pueden hacer llegar sus opiniones, sugerencias o aportaciones sobre los aspectos planteados, bien a través de escritos de elaboración propia, presentando las mismas a través del siguiente buzón de correo electrónico [registro@ayuntamientocatral.com](mailto:registro@ayuntamientocatral.com) o bien mediante su presentación en el Registro General de Entrada de esta Corporación o Sede Electrónica de la página web de esta corporación <https://www.catral.es>. Sólo serán tenidos en cuenta los correos en los que el remitente esté identificado con DNI y Nombre y Apellidos, en caso de personas físicas, o con CIF y la denominación o razón social en el caso de personas jurídicas, junto con la identificación del representante de la misma.

De forma general las aportaciones recibidas se considerarán susceptibles de difusión pública. Las partes de la información remitida que, a juicio del remitente sean consideradas confidenciales y en consecuencia no proceda la libre difusión, deberán ser específicamente señaladas en el propio texto remitido.

**PROTECCIÓN DE DATOS:** De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantías de los Derechos Digitales, le informamos que sus datos personales contenidos en el presente documento serán incluidos en un registro de actividades de tratamiento del AYUNTAMIENTO DE CATRAL. Podrá ejercitar gratuitamente los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición dirigiéndose a la dirección Plaza Ayuntamiento, 1, 03158, Catral (Alicante).

