

## **OBSERVACIONES Y ALEGACIONES A LA VERSION PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL DE LOS MONTESINOS**

### **AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS MONTESINOS**

La Versión Preliminar del Plan General de Ordenación Urbana de Los Montesinos, El Informe de Sostenibilidad Ambiental y el Estudio de Paisaje está siendo expuesto al público desde su publicación de fecha 20 de Octubre de 2010 en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana por un plazo legalmente establecido de 45 días, de acuerdo a los fines perseguidos por la evaluación ambiental estratégica del instrumento de planeamiento general para su fase de consultas, entre los que destaca como objetivos principales, el fomento de la transparencia y la participación ciudadana al proceso planificador para garantizar un desarrollo sostenible más eficiente, duradero, justo y saludable.

Por otra parte, el artículo 21 de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente , establece que *“el órgano promotor responderá motivadamente a las observaciones y alegaciones que se formulen en las consultas, a cuyos efectos elaborará un documento en el que se justifique cómo se han tomado en consideración aquellas en la propuesta de plan o programa incluyendo el informe de sostenibilidad ambiental.”*

Mediante la presente, y dentro del plazo legalmente establecido, en relación a la consulta pública de la versión preliminar del Plan General de Los Montesinos, venimos a formular las siguientes:

### **OBSERVACIONES Y ALEGACIONES**

#### **PRIMERA.- En relación al PAISAJE y al MEDIO AMBIENTE.**

Por lo que respecta a la integración paisajística del Plan, llama poderosamente la atención que no se lleve a cabo ninguna simulación espacial del resultado del desarrollo de los sectores previstos, al menos, desde los puntos de máxima visibilidad como la red viaria autonómica y nacional.

En todo caso, atendiendo a los mapas temáticos recogidos en el Plan General, concretamente el definido como “Unidades de Paisaje Encuadre Territorial”, se observa que es en las zonas de “Lomas” donde se concentra la mayor parte del suelo urbanizable tanto previsto en el Plan como el prioritario de expansión una vez agotado el suelo de este Plan.

Contrariamente, las zonas de planicie del municipio, las situadas al sur del caso urbano, y cuyo impacto visual sería netamente inferior, se consideran como suelo no urbanizable común.

Por otro lado, si bien se considera muy oportuna la intención de preservar los suelos próximos a las Lagunas, la delimitación del sector SUZ 1 queda peligrosamente cercana a los terrenos más sensibles de este espacio. En este sentido, no existe necesidad ni aparece justificación en el Plan para desarrollar ese suelo, apreciándose más acorde a los objetivos del Plan y conservación de los valores medioambientales de Las Lagunas, que el eje viario de la CV-943 y el propio casco urbano consolidado ejerciesen de límite de protección de las Lagunas.

En el Plan se recoge que este sector, SUZ 1, albergaría una densidad baja, en torno a 35 viviendas / ha bruta, lo cual, además de que no corresponde a una densidad realmente baja, la urbanización del sector supondrá un impacto prácticamente similar al de otros sectores residenciales porque, en definitiva, se ocupará todo el suelo con asfalto, viviendas, etc. eliminando los valores ambientales que actualmente atesora por su cercanía a las Lagunas. Además, no se consideran actividades comerciales lo que implica una gran dependencia del centro urbano, lo que derivará en necesidades de desplazamientos de media distancia que, en muchos casos, implicarán desplazamientos motorizados y, en general, una pérdida de calidad de vida de los residentes en este sector SUZ 1 por la inexistencia de actividades comerciales de proximidad.

## **SEGUNDA.- En relación al MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL.**

De acuerdo a lo anterior, se observa que el territorio de Los Montesinos está fuertemente sujeto a condiciones de contorno ambientales y paisajísticas que aconsejan limitar los crecimientos radiales hacia el Norte y el Sur y considerar como eje preferente de crecimiento **el Este-Oeste**.

Si bien la propuesta planteada se ajusta al modelo sostenible de ciudad compacta entorno al núcleo urbano existente y con el buen criterio general de graduación radial de las densidades de ocupación, priorizar la conexión e integración de los núcleos residenciales desarrollados de “La Herrada” y el RES-2, y dirigir al mismo tiempo la mayor intensidad del tráfico por futura ronda norte, se observa al mismo tiempo que la ocupación urbana gravita en exceso hacia el norte del casco urbano y ocupa suelos especialmente sensibles al sur del mismo.

En concreto la situación al sur del parque natural de las salinas de Torrevieja, confieren al territorio el principal activo identitario a preservar, tanto desde la perspectiva ambiental como desde la paisajística. Así, las zonas territoriales de mayor afección son por un lado el sur-este del núcleo urbano por afección ambiental al parque natural y las cotas más elevadas al norte por afección paisajística.

En virtud de ello, consideramos que el modelo de evolución urbana ha de seguir un eje prioritario este-oeste, más volcado en la dirección oeste del municipio a través de la ocupación de franjas en zonas planas al Norte y Sur de la carretera CV-945 en dirección a la AP-7, configurando un modelo de ciudad compacta-lineal más acorde a las fortalezas, amenazas y oportunidades del territorio de Los Montesinos.

A tal efecto se desaconseja proponer como Directrices de Evolución Urbana los suelos no urbanizables común prioritarios de expansión urbanizable (SNUC-PEU) situados el norte del municipio, colindantes a los suelos urbanizables SUZ-4 y SUZ-3, sustituir este último como suelo urbanizable a SNUC-PEU y revisar la ocupación de los suelos SUZ-1 a ubicaciones menos sensibles, considerando la zona como la más idónea para establecer el PQL “LAGUNA” como un parque natural lineal de valores ambientales y paisajísticos, que desde el sur-oeste a sur-este del territorio configure un corredor-cinturón verde de integración, transición y protección a las salinas de Torrevieja y al mismo tiempo como actuación de dotación estratégica para aumentar el bienestar y la calidad de vida de los ciudadanos.

En este sentido, por lo se refiere a la conectividad de las zonas verdes, se observa la aparición de distintas Zonas Verdes de la Red Primaria que, aun cuando en cantidad pueden ser apropiadas, su disposición y diseño en general de la trama urbana propuesta, no permite el establecimiento de verdaderos corredores verdes o ejes peatonales que den consistencia a ese espacio público creando una auténtica red de espacios verdes alternativa y complementaria a la red viaria, es decir, se observa un diseño de zonas verdes que queda supeditado a la red viaria en lugar de configurar una red superpuesta a la red viaria.

Otro punto a considerar es el desarrollo propuesto del sector SUZ 4 en la zona oeste del término municipal. En este caso, si bien es adecuado como se ha señalado previamente integrar el sector RES 2 en los nuevos desarrollos, la forma que adopta el sector no busca su integración con el parcelario existente como tampoco una cierta adaptación a ese sector RES 2. Por ejemplo, se podría aprovechar como viario principal el que actualmente discurre anexo al Canal de Riegos de Levante.

Por otro lado, aunque se han integrado las zonas industriales del norte y terciaria-industrial del este, no hay ningún intento de integrar la situada en el suroeste, es decir, en el entorno del barrio de "Los Pérez". Es decir, aprovechando la accesibilidad y potencialidad del eje viario de la CV-940, se ha entendido oportuno el desarrollo industrial en la zona norte pero se pierden esas oportunidades en el tramo sur de este eje de la CV-940.

### **TERCERA.- En relación a la ESCALA DEMOGRÁFICA.**

Las densidades brutas residenciales previstas en los sectores en el entorno del casco urbano municipal se encuentran, a excepción del SUZ-1, en 56,25 viviendas/hectárea (SUZ 2, SUZ 5, SUZ 6), es decir, una densidad media-alta; de hecho, el propio Plan la señala como Alta densidad (0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s).

En este sentido, aunque se consideran favorables estas densidades para garantizar la compacidad, el perfil del residente de esta tipología de viviendas en media-alta densidad, se correspondería fundamentalmente con la población endógena. Ello implica que se debería haber evaluado la demanda de vivienda para la población endógena en el horizonte del Plan General y que, en cualquier caso, más de 8.000 viviendas en los sectores SUZ 2, SUZ 5 y SUZ 6, son manifiestamente excesivas para el crecimiento natural de la población del municipio. Esto podría causar un grave

desajuste entre la oferta residencial y la demanda de esas viviendas porque, como se ha justificado, la tipología de vivienda proyectada para esos sectores no es acorde a las preferencias de los posibles inmigrantes de países europeos, objetivo expreso del Plan recogido en el modelo de ocupación territorial.

Ello conduce automáticamente a la necesidad de realizar el citado estudio de demanda de vivienda, ajustando los patrones de oferta y demanda así como su localización espacial.

#### **CUARTA.- En relación a la ESTRATEGIA TERRITORIAL.**

Como hemos indicado anteriormente, observamos que la estrategia del municipio se basa fundamentalmente en un fuerte crecimiento demográfico alrededor del núcleo urbano existente, el cual está vinculado y condicionado necesariamente a la suficiencia de oportunidades competitivas que se logre generar mediante la economía residencial, turística, servicios e industrial, por este orden.

Los sectores de media-alta densidad alrededor del núcleo urbano se dirigen a desarrollar un modelo urbano de primera vivienda de acuerdo a la ordenación, tejido y tipología edificatoria identitaria del municipio. Su estrategia prioritaria es la de atender las necesidades de crecimiento vegetativo y potenciar tejidos urbanos compactos, identitarios, equilibrados y funcionales.

Los sectores de media-baja densidad más periféricos al caso urbano existente se dirigen a desarrollar modelos urbanos de segunda residencia turística.

La adecuada escala demográfica de necesidades de crecimiento endógeno del municipio estará justificada dependiendo del éxito del desarrollo efectivo de las actividades productivas a implantar en los suelos urbanizables más periféricos. Si bien el primer modelo es susceptible de regular su modelo evolutivo mediante secuencias lógicas de desarrollo continuo y radial, no se entiende oportuna la limitación del segundo modelo mediante esta técnica, más si cabe cuando su vocación ha de ser necesariamente el de implantar desarrollos residenciales turísticos con alto valor añadido que compitan en mercados globales de servicios, turísticos, residenciales, comerciales, ambientales y de salud.

Tales desarrollos se justifican en la oportunidad de diversificar la estructura económica del municipio mediante actividades innovadoras, cualificadas y productivas, que impulsen la creación de empleo y riqueza como herramienta básica para mejorar la calidad de vida y el bienestar social de la población. Por tanto, vincular y condicionar su implantación al desarrollo de un determinado porcentaje del resto de zonas puede provocar la cautividad de unas zonas sobre otras, deteriorando y penalizando el potencial y capacidad de desarrollo socio-económico del municipio.

Por tanto, entendemos que la evaluación estratégica del Plan General ha de tratar de señalar las zonas territoriales con más fortalezas competitivas, para que actúen como resortes estratégicos para el impulso socio-económico sostenible de Los Montesinos.

En ese sentido, la zona oeste del Sector SUZ-4 y la señalada anteriormente en el eje Oeste del municipio, situada al sur de la CV-945, están orientadas al área de influencia del turismo residencial litoral, por lo que presenta mayor potencialidad y vocación para ejercer de polo de atracción y escaparate del municipio a las positivas dinámicas turísticas del litoral.

Sobre la zona descrita anteriormente se han de proponer desarrollos residenciales turísticos que sean innovadores, cuya oferta esté valorizada mediante equipamientos relacionados con el medio ambiente, el bienestar, la salud, la calidad de vida y los servicios de excelencia y que aprovechen su ventajosa localización para actuar de polo de atracción. Creemos que tales actuaciones de transformación urbanística se habrían de basar en los siguientes ejes estratégicos asociados al entorno de la Laguna de Torrevieja:

- Modelos urbanos de innovación generadores de salud y calidad de vida. Valorización territorial +Ventajas competitivas estratégicas.
- Desarrollos sostenibles de alto valor ambiental y paisajístico fundamentados en el ecourbanismo y la eficiencia energética y dirigidos al turismo de parques naturales, humedales y ornitológico.
- **Área de Oportunidad** en la zona oeste del municipio, formada por las carreteras CV-945, 940 y 943, las cuales se erigen como ejes bulevares estratégicos con gran potencial para establecer y ofertar productos turísticos complementarios entre el litoral y el interior aprovechando la excelente accesibilidad que le da al territorio la conexión con el arco mediterráneo a través de la AP-7.

Por otra parte consideramos adecuado engarzar las necesidades señaladas como medidas de **armonización del Plan General** con las oportunidades de la **Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana 2010-2030** para el **Área funcional de la Vega Baja**, reseñamos sin exhaustividad las siguientes:

Oportunidades del territorio

- Condiciones climáticas excelentes para el turismo y la residencia.
- Patrimonio ambiental abundante y variado de extraordinario valor.
- Importante oferta turística y residencial, con más de 500.000 plazas de potencial uso turístico litoral.
- Ubicación de un centro de investigación sanitaria de rango mundial en Torreveja.
- Instalaciones hospitalarias punteras en España.
- Equipamientos deportivos de referencia regional y nacional.
- La mayor concentración de campos de golf y de instalaciones náuticas de la Comunidad Valenciana.

**QUINTA.- En relación a la coordinación e integración sinérgica con la Versión Preliminar del Plan General de Almoradí.**

El apartado 1.2.5 del documento analiza la adecuación con el planeamiento de los cinco municipios colindantes (Torreveja, Rojales, San Miguel de Salinas, Algorfa y Almoradí), haciendo referencia expresa a la tramitación de éstos dos últimos de su documento de Versión Preliminar del Plan General.

Sin embargo el documento omite el necesario análisis de adecuación y coordinación con las propuestas de modelo territorial de las Versiones Preliminares de los Planes Generales de Almoradí y Algorfa.

Destacamos con especial relevancia la necesidad de coordinación con la Versión Preliminar del Plan General de Almoradí por tratarse éste de un borde territorial de elevado interés estratégico para sumar sinergias competitivas y funcionales.

En concreto dichas zonas vienen a referirse a la propuesta del modelo de evolución urbana que persigue el objetivo fundamental en la **Zona 4 (Sector SRCLFR-3)** de posibilitar el desarrollo de nuevos suelos residenciales de carácter turístico situados en Almoradí sur. La zona comparte bordes de contacto entre los dos municipios a lo largo de los ejes de las carreteras CV-940 (Nor-Oeste de Los Montesinos) y CV-945 (Sur-Oeste de Los Montesinos).

En la fachada a ambas carreteras el modelo territorial de Almoradí propone un modelo urbano residencial-turístico de baja densidad (aproximadamente 25 viviendas/hectárea sobre una superficie de 100 ha) con el objetivo prioritario de diversificar actividades productivas y generar riqueza y empleo al municipio mediante la implantación de actividades turísticas en el nuevo suelo urbanizable.

El Plan General de Los Montesinos también propone un nuevo suelo urbanizable residencial en el borde de contacto entre términos a lo largo del eje de la carretera CV-940, Nor-Oeste de término municipal, concretado en el sector **SUZ-4** de baja-media densidad (aprox. 40-45 viviendas/hectárea).

Ambas zonas comparten una misma función territorial con dotaciones y vocaciones que sumadas e integradas concurren sinérgicamente a un mismo fin. Dichas zonas de desarrollo son oportunidades vitales y fundamentales del territorio para alcanzar las compartidas estrategias municipales de favorecer el desarrollo socio-económico mediante el empleo y diversificación de actividades, de forma que se permita compatibilizar y justificar las necesidades de crecimiento demográfico de la población con la introducción de actuaciones impulsoras y dinamizadoras, sociales y económicas (actividades innovadoras, terciarias, economía residencial-turística, etc.).

A tal fin sería conveniente armonizar los bordes de contacto para una adecuada funcionalidad urbana, concretados en compatibilizar y mancomunar las redes estructurales viarias de comunicación y de infraestructuras de servicios urbanos, homogenizar criterios de ordenación urbana y paisajística y buscar sinergias en la implantación de actividades productivas, de tal forma que el eje oeste del municipio refuerce su estrategia competitiva territorial. En relación con lo expuesto, se considera adecuada la gradación de intensidades residenciales decrecientes en el eje principal de crecimiento este-oeste del núcleo urbano de Los Montesinos, al norte de la carretera CV-945, permitiendo que la distinta intensidad de usos residenciales y terciarios diferencien la imagen urbana de dos tejidos con la misma vocación.



A mayor abundamiento, el crecimiento del municipio en el mismo eje este-oeste en una franja lineal al sur de la carretera CV-945, refuerza la potencialidad de la integración territorial señalada, por lo que se considera estratégico implantar en esta zona los desarrollos residenciales turísticos de baja densidad SUZ-1 como alternativa a las ubicaciones sensiblemente próximas a la laguna y de acuerdo a los objetivos expuestos en relación al modelo de ocupación y estrategia territorial.

#### **SEXTA.- En relación a consideraciones sobre la ausencia de alternativas al Plan**

El concepto de alternativa del Plan supone la evaluación en competencia y mérito de diferentes maneras de alcanzar los objetivos del mismo. Las alternativas deben ser planteadas por el equipo planificador como parte del proceso de elaboración del plan. La Ley 9/2006 exige que éstas sean “razonables, técnica y ambientalmente viables”.

Es importante destacar que el propósito de la evaluación ambiental no es decidir qué alternativa debe ser elegida para el plan, pues ésta es una tarea propia del equipo planificador, sino proporcionar información de los efectos ambientales y principios de sostenibilidad de cada alternativa, haciendo así el proceso de decisión más transparente y efectivo.

En ese sentido consideramos que la ausencia de alternativas de modelos de ocupación y estrategia territorial deprecia el principio de eficiencia de la selección de la mejor opción y defrauda el proceso de participación pública.

#### **SÉPTIMA.- CONCLUSIONES.**

##### **➤ Bondades**

Se consideran como elementos positivos a tener en cuenta en el Plan General de Los Montesinos los siguientes:

- Se persigue el objetivo de ciudad compacta bordeando los sectores residenciales de mayor densidad urbana el casco urbano existente.
- En ese modelo de ciudad compacta se ha procurado la trabazón de los actuales sectores residenciales “RES 2” y “La Herrada” en relación con el casco urbano tradicional.

- Se procura conceptualmente la preservación de los valores medioambientales de las Lagunas de Torrevieja como elemento singular del paisaje del término municipal.
- En la zona este del municipio, se dota y completa de actividad económica el foco de actividades industriales y terciarias presentes en la actualidad.
- En la zona noroeste del término municipal, se prevé el desarrollo de actividades industriales junto a las presentes en el término de Algorfa aprovechando el eje de la CV- 940 y la proximidad de la Autopista.

#### ➤ **Debilidades**

Como principales debilidades del PG de Los Montesinos se identifican:

- Con carácter general, no se aprecian en el Plan General aportaciones novedosas para dotar de calidad ambiental y urbana los nuevos desarrollos residenciales, es decir, una apuesta por la calidad en vez de la cantidad tal y como todo indica que se impondrá a partir de la crisis que padecemos. Concretamente, se echa de menos una estrategia para aprovechar los valores medioambientales de La Laguna de Torrevieja a fin de ofrecer un producto diferenciado al turismo residencial que se pretende desarrollar.
- No se han tenido en cuenta los posibles desarrollos urbanísticos de otros sectores colindantes con el término municipal de Los Montesinos. Éste sería el caso de, por ejemplo, el borde con el municipio de Almoradí a lo largo de la CV- 945 y 940.
- Se plantean 8.000 viviendas en media-alta densidad (0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, sectores SUZ 2, SUZ 5, SUZ 6) cuyo demandante principal sería la población endógena. En este sentido, se entiende excesiva esa oferta residencial de cara a las necesidades de la población endógena siendo precisa la elaboración de un estudio de demanda de vivienda para determinar la oferta necesaria.
- Los futuros desarrollos urbanos al norte del casco tradicional, se emplazan en una zona de lomas, con posibles afecciones de relevancia sobre la integración paisajística. En ese marco, deberían realizarse simulaciones espaciales que permitan apreciar el impacto ocasionado desde los principales puntos de observación como la red de carreteras nacional y autonómica.
- El sector SUZ-1 se aproxima al espacio más sensible del municipio, La Laguna de Torrevieja, no siendo necesario su desarrollo, pues el propio casco urbano y la CV-943 deberían ser las barreras de protección de las Lagunas.

- Tan sólo es en la zona norte donde se aprovecha la potencialidad del eje de la CV-940 para usos industriales, siendo deseable aprovechar igualmente las oportunidades de este eje hacia la zona sur hasta el diseminado industrial del entorno del barrio de Los Pérez.
- Las zonas verdes planteadas no quedan interconectadas formando una red alternativa y complementaria a la red viaria. Contrariamente, su diseño responde a una subordinación de estos espacios verdes respecto de la red viaria perdiendo su potencial articulador.

➤ **Propuesta de Alternativa al Plan**

- Eje preferente de ocupación territorial este-oeste. Restringir la ocupación de suelo en la zona norte del casco urbano por su más que previsible notable impacto paisajístico garantizando, en todo caso, el cosido del casco urbano tradicional con las zonas residenciales existentes (La Herrada y RES 2), y manteniendo la zona industrial al oeste de la Autopista.
- Suprimir como Directrices de Evolución Urbana los suelos no urbanizables común prioritarios de expansión urbanizable (SNUC-PEU) situados el norte del municipio, colindantes a los suelos urbanizables SUZ-4 y SUZ-3, sustituir este último como suelo urbanizable a SNUC-PEU. Proponer nuevos suelos situados al sur-oeste como SNUC-PEU.
- Suprimir el sector SUZ 1 por su elevada afección medioambiental a las Lagunas debido a su proximidad, considerando la zona apropiada para establecer el PQL "LAGUNA" como un parque natural lineal de valores ambientales y paisajísticos.
- Plantear un Área de Oportunidad basada en modelos urbanos innovadores de de baja densidad, orientada a un turismo residencial cuya oferta esté valorizada mediante actuaciones relacionadas con el medio ambiente, el paisaje, el bienestar, la salud, la calidad de vida y los servicios de excelencia y que aprovechen su estratégica localización al área de influencia del turismo litoral y su excelente accesibilidad al arco mediterráneo. Se localizaría en el eje Oeste del municipio, entre las carreteras CV-945, CV-940 y CV-943, y hasta el Barrio de Los Pérez debido a que:

- Su aptitud desde el punto de vista de la integración y conservación del paisaje es más apropiada puesto que se trata de una zona plana y se garantiza la lejanía respecto de las zonas sensibles de las Lagunas ya que el límite se mantiene en la CV-943.
- Podría implementarse un uso industrial-terciario complementario situado en franjas a lo largo del eje de la CV-940. Este uso industrial conectaría con el diseminado de naves existentes en el entorno del barrio de Los Pérez.
- La zona residencial turística mantendría una vocación de mirada hacia Las Lagunas pudiendo implementar en este ámbito desarrollos que apostase mucho más por la calidad que por la cantidad aprovechando, como se ha dicho, el factor diferencial que suponen Las Lagunas como elemento de singularidad del municipio para los nuevos desarrollos turísticos residenciales. Las propias Lagunas tienen un efecto amortiguador climático, es decir, tanto en invierno como en verano suavizan las temperaturas, lo que no ocurre en la zona norte, y redundará en un mejor confort climático para los residentes potenciales, con los efectos que ello conlleva sobre el nivel de renta de los residentes/turistas finalmente acogidos.

Todo ello conforme a un modelo territorial de sostenibilidad que permita mejorar la calidad de vida y bienestar de los ciudadanos poniendo en valor las principales oportunidades y activos medioambientales, paisajísticos, etnográficos y culturales del territorio de acogida.

En virtud de lo aquí expuesto, acompañamos la presente con 3 planos de información gráfica y sometemos las observaciones y alegaciones a mejor consideración u opinión fundada, quedando a disposición de la administración pública actuante.

Alicante a 13 de Diciembre

**ILLMO. SR. ALCALDE DEL EXCMO. AYTO. DE LOS MONTESINOS**