

CONSELLERIA DE TERRITORI  
I HABITATGE

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 26 de Noviembre de 2002, adoptó entre otros el siguiente ACUERDO:

**"EXPTE. 373/02. BENIMANTELL.- Plan General de Ordenación Urbana (00/0776).**

Visto el expediente de referencia y sobre la base de los siguientes antecedentes y consideraciones

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El Plan General se sometió a información pública durante un mes mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, del día 4 de Mayo de 1999, publicándose el anuncio en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana, de 31 de Mayo de 1999, y en el diario Información, de 7 de Junio del mismo año. Tras el pertinente periodo de exposición pública, en el que se presentaron 16 alegaciones de las que una fue estimada parcialmente, el resto de desestimadas; se amplió el plazo de exposición pública por otro mes, por edicto publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, de 26 de Agosto de 1999, y en el diario Información de Alicante, el 20 de Agosto de 1999, y se aprobó provisionalmente por el mismo órgano, en fecha 4 de Noviembre de 1999, y el 2 de octubre de 2001, el mismo órgano aprueba documento técnico a efectos de subsanar las deficiencias comunicadas desde el Servicio Territorial de Urbanismo en octubre de 2000.

La Comisión Informativa de Urbanismo, en sesión celebrada el 22 de abril de 2002, acordó dar traslado al Ayuntamiento de determinadas observaciones. El 19 de septiembre de 2002, el Ayuntamiento remite documentación para la subsanación de las deficiencias señaladas en el citado acuerdo y a los condicionantes de la Declaración de Impacto Ambiental aprobada por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 3 de septiembre de 2002.

**SEGUNDO.-** El Proyecto consta de memoria informativa, memoria justificativa, planos de información, estudio de impacto ambiental, normas urbanísticas, planos de ordenación y catálogo.

**TERCERO.-** El instrumento de planeamiento vigente en el municipio lo constituye un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 29 de Marzo de 1989. La propuesta realizada por el Ayuntamiento consiste en un Plan General que sustituya a dicho instrumento de planeamiento municipal.

El municipio de Benimantell, situado en la comarca de La Marina Baixa, limita al norte con el municipio de Castell de Castells, al este con el de Castell de Guadaest y con el de Polop de La Marina, al sudeste con una pequeña franja del término de Benidorm, al sur con Finestrat, al sudoeste con Sella, al oeste con Benifato y al noroeste con Beniardá. Tiene una superficie de 37.9 Km<sup>2</sup> con una orografía bastante montañosa; la población fue disminuyendo paulatinamente hasta los años 70. A partir de esta fecha la población ha ido sufriendo altibajos entre los 460 y los 425 habitantes -en 1996 cuenta con 432-. Hay que señalar que hay un incremento de población estacional que se produce en los periodos



estivales con numerosa población que habita largos periodos de tiempo. La actividad principal la constituye el sector servicios (56.18 %), seguida de la agricultura (24.72 %), la construcción (11.23 %) e industria (7.86 %). El porcentaje de población ocupada con referencia a la población total es del 39.3 %.

La propuesta de planeamiento plantea clasificar como suelo urbano el que realmente está consolidado, es decir, el delimitado como tal en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. Como suelo urbanizable delimita 5 sectores junto al suelo urbano que se ordenaban pormenorizadamente y otros dos delimitados junto a la carretera de Polop-Benimantell, de los que sólo se ordena pormenorizadamente uno –Morera-. Se clasifican como Suelo no urbanizable común las áreas de suelo destinadas a la agricultura; como Suelo no urbanizable de especial protección ecológico-paisajística las zonas de montaña no afectadas a un uso agrícola, y como Suelo no urbanizable de especial protección cauces y barrancos la totalidad de barrancos del término municipal y el pantano de Guadalest con sus correspondientes afecciones. Existe coincidencia en cuanto la clasificación como no urbanizable en casi todo el perímetro del término municipal, salvo en su límite con Castell de Guadalest, en los sectores clasificados como urbanizable junto a la CV-70.

La red Primaria Estructural de dotaciones la configuran los equipamientos, las vías de comunicación, las zonas verdes y parques públicos donde propone 4 zonas verdes situadas en lugares de interés paisajístico, distribuidas en los Parques Font del Molí (2.395 m<sup>2</sup>), Pi Ver (7.750 m<sup>2</sup>), zona verde (2.341 m<sup>2</sup>) y antiguo basurero (4.108 m<sup>2</sup>), que suponen un total de 16.593 m<sup>2</sup>, cifra muy superior a los 7.795 m<sup>2</sup> mínimos exigibles según el Artº 17.2 Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), para el potencial de 1.559 habitantes previsto por el Plan.

Como Suelo Urbano (51.240 m<sup>2</sup>) se clasifica el que está realmente consolidado y también el así delimitado en el Proyecto de Delimitación del Suelo que puede desarrollarse mediante actuaciones aisladas.

El Suelo Urbanizable (357.573 m<sup>2</sup>) se ha sectorizado justificando el cumplimiento del artículo 20 de la LRAU, se ordena siguiendo la trama existente en el casco urbano en cinco sectores de uso residencial; los otros dos sectores junto a la carretera CV-70 (Polop-Benimantell) son uno de uso residencial y otro de uso terciario, junto al sector residencial (Ondarella) donde está el mogote verde y el Pi Ver.

La delimitación de las áreas de reparto se hace de acuerdo con tres diferenciaciones: uso característico, edificabilidades brutas y densidades de vivienda, y por último en cuanto a su localización. Cada uno de los 7 sectores constituye un área de reparto con la red primaria externa que se les asigna, resultando:

- A.R-1: Sector Calvari (edificación aislada), IEB=0'31 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, AT=0'305 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- A.R-2: Sector: Serrella (manzana abierta), IEB=1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, AT=1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- A.R-3: Planet-1 (edificación aislada y edificación adosada o en fila. IEB=0'36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, AT=0'36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- A.R.4: Sector: Planet-2 (manzana cerrada), IEB=0'52 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, AT=0'52 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- A.R-5: Sector Barranc (edificación aislada), IEB=0'30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, AT=0'30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- A.R-6: Sector: Ondarella (edificación aislada), IEB=0'23 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, AT=0'22159 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, red primaria adscrita 10.576 m<sup>2</sup>.
- A.R-7: Sector: Morera (edificación aislada, bloque abierto, edificación adosada o en fila), IEB=0'86 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, AT=0'74311 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



CONSSELLERIA DE TERRITORI I  
URBANISME

**CUARTO.**- Constan en el expediente los siguientes pronunciamientos que damos aquí por reproducidos en aras a la brevedad y concisión del presente acuerdo, de las administraciones cuyas competencias y/o bienes pueden ser resultar afectados por el Plan General:

- Consellería de Medio Ambiente, la Directora General de Planificación y Gestión del Medio Ambiente, con fecha 19 de Julio de 2002 dicta Declaración de Impacto Ambiental aceptable con una serie de condiciones que han sido tenidas en cuenta e incorporadas al documento.

Oficina del Plan de Carreteras, de la Dirección General de Carreteras de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, emite el 23 de mayo de 2002 informe en sentido desfavorable, que fue aportado por el representante de la Oficina del Plan de Carreteras en la Comisión Informativa de Urbanismo, por no estar previsto un acceso a la carretera CV-70 para el Sector Urbanizable al Sur de la población de forma que impida giros a izquierda, señalando asimismo que el acceso al Sector será financiado y construido por el mismo de acuerdo con las prescripciones que se establezcan por el Servicio Territorial de Carreteras en Alicante.

- Area de Cooperación y Obras Públicas de la Diputación de Alicante, emite informe favorable el 13 de febrero de 2001 acerca de la CV-755, al no afectar a sus intereses.
- Conselleria de Innovación y Competitividad, ahora Conselleria de Industria, Comercio y Energía, Dirección General de Comercio y Consumo, el 25 de abril de 2000 emite informe con determinadas indicaciones y recomendaciones. El representante de dicha Consellería en el seno de la Comisión Informativa de Urbanismo manifestó que la última documentación remitida por el Ayuntamiento el 19 de Noviembre de 2002, aprobada por el Pleno de la Corporación Municipal el 3 de Septiembre de 2002, recoge tales indicaciones por lo que informa favorablemente.
- Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, informe favorable de la Dirección General de Educación, de 30 de mayo de 2002.
- Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, Dirección General de Promoción Cultural y Patrimonio Artístico, escrito de 14 de diciembre de 1999, remitiendo informes técnicos que se asumen en su integridad, *"reiterándoles conforme a los mismos la necesidad de dispensar un tratamiento urbanístico adecuado al patrimonio arqueológico conforme a las pautas que se establecen en el informe adjunto y a las directrices materiales que se contienen en la Ley 4/98 de Patrimonio cultural Valenciano."*
  - Desde el punto de vista del patrimonio arqueológico (informe de 25 de noviembre de 1999), con una serie de recomendaciones a corregir relativas al Catálogo y medidas a adoptar.
  - Desde el punto de vista del patrimonio arquitectónico (informe de 22 de noviembre de 1999) de carácter favorable al contener catálogo urbanístico donde están reflejados los elementos de interés patrimonial y las normas que permitan actuar en ellos.



Desde este Servicio Territorial se ha reiterado la solicitud de informe, remitiendo copia de los informes emitidos en el año 1999, con registro de entrada el 22 de abril de 2002.

- L'Entitat de Sanejament d'Aigües, el 24 de setembre de 2002, informa la viabilitat de la connexió a la EDAR de la cuenca del Guadalest de les aigües residuals generades per el Plan General, previa a la sol·licitud de connexió que se deberà efectuar en su dia, sempre i quan se procediese a les actuacions necessàries en les instal·lacions actuals, se complan les condicions de vertido senyalades en el informe i se ingrese la quantitat resultant per les infraestructures que precise la actuació a la Entitat de Sanejament para lo que deberà suscribirse el oportuno convenio de cofinanciación entre la Entitat de Sanejament y el Ayuntamiento de Benimantell.
- El Ayuntamiento de Polop remite escrito del alcalde, de 11 de junio de 1999, al que acompaña informe técnico comunicando que los límites no coinciden con los reales y que existe una zona lindando con Polop que es de suelo no urbanizable de régimen común, incompatible con la de Polop que es de suelo no urbanizable de protección forestal. La documentación remitida por el Ayuntamiento de Benimantell y diligenciada con fecha de aprobación plenaria de 2 de octubre de 2001 corrige la línea de límite entre los términos municipales y justifica la discrepancia entre categorías de suelo no urbanizable al definir Polop los suelos de especial protección por cota altimétrica.
- Ayuntamiento de Benifato solicita plano corregido con tramado que permita identificar correctamente la clasificación del suelo, con fecha 12 de junio de 1999.
- Ayuntamiento de Castell de Guadalest remite escrito del alcalde, de 19 de julio de 1999, al que acompaña informe técnico en el que dice que los límites del término son erróneos, que la base cartográfica es incorrecta y que hay que aplicar tramado a la leyenda de suelo no urbanizable de especial protección ecológico-paisajístico. La documentación aprobada en el año 2001 corrige el límite y refleja la trama de la leyenda.
- Ayuntamiento de Castell de Guadalest remite escrito del alcalde, de fecha 27 de diciembre de 2001, en el que solicita "deje en suspenso de aprobación aquellos suelos del Municipio de Benimantell que pudieran afectar a la percepción visual que del B.I.C. se percibe desde el territorio". Desde el Servicio Territorial de Alicante se ha dado traslado del escrito a la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia y al Ayuntamiento de Benimantell. Al respecto, el representante de dicho Organismo en la Comisión informativa de Urbanismo manifiesta que la cuestión está fuera del ámbito de Bien de Interés Cultural delimitado para el Castillo de Guadalest.

Igualmente consta que con fecha 11 de mayo de 1999 y reiterado el 24 de Julio de 2002 se ha solicitado informe a la Consellería de Sanidad y Consumo y con fecha 11 de mayo de 1999 a la Confederación Hidrográfica del Júcar del Ministerio de Medio Ambiente en vista de la subsanación de las deficiencias mencionadas en el informe evacuado sobre las Normas Subsidiarias, el 21 de mayo de 1996; no consta la emisión de los citados informes habiendo transcurrido el plazo legalmente establecido. La petición ha sido reiterada desde el Servicio Territorial de Urbanismo y por el Ayuntamiento con fecha de entrada en el organismo de 24 de Julio de 2002.

Asimismo, con fecha de 11 de mayo de 1999 el Ayuntamiento de Benimantell solicitó dictamen a los Ayuntamientos colindantes de Beniarda, Castell de Castells,



Finestrat y Sella, sin que conste la emisión de los mismos y habiendo transcurrido el plazo legalmente establecido.

### CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS

**PRIMERA.-** La tramitación ha sido correcta, conforme a lo preceptuado en el artículo 38, de la Ley 611994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

**SEGUNDA.-** La documentación está completa de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la LRAU. No obstante, la última documentación aportada para subsanar deficiencias deberá remitirse debidamente diligenciada con la fecha de aprobación plenaria.

**TERCERA.-** Las determinaciones contenidas en el expediente pueden considerarse genéricamente correctas en vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat tal y como se expone en el art. 40 de la LRAU (apartados B y C del punto 1), toda vez que la documentación aportada por el Ayuntamiento el 18 de mayo de 2000, modificada y completada los días 3 de agosto y 29 de octubre de 2001, 19 de septiembre, 19, 20 y 26 de noviembre de 2002, subsana la mayor parte de las deficiencias señaladas en el acuerdo de la Comisión Informativa de 22 de abril de 2002 y en el punto segundo de la Declaración de Impacto Ambiental de 19 de julio de 2002. No obstante, a los efectos previstos en los apartados B y C del punto primero de dicho artículo, debe darse cumplimiento a las siguientes observaciones:

1. Justificar el cumplimiento de estándares dotacionales públicos en los suelos urbanizables ordenados pormenorizadamente." Para el sector 7 Morera de uso terciario deberá corregirse la ordenación pormenorizada del sector o definir únicamente la ordenación estructural.
2. Completar las determinaciones de los suelos urbanizables exteriores al casco reflejando la red estructural de conexión (forma de financiación y ejecución), justificando los criterios de sectorización de ambos sectores, adecuándolos al Art.20 de la LRAU y 17 del RPCV y señalando el resto de la red primaria de los mismos y las determinaciones del Art. 20 del RPCV.
3. Subsanar las observaciones del informe desfavorable de la Oficina del Plan de Carreteras referidas a la definición de acceso a los sectores exteriores al casco.
4. Justificar el cumplimiento de las recomendaciones del informe emitido por Patrimonio Arqueológico de la Consellería de Cultura y Educación de 25 de Noviembre de 1999.

**CUARTA.-** La Comisión Territorial de Urbanismo a propuesta del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para la emisión de dictámenes resolutorios sobre la aprobación definitiva de Planes Generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 55.1 y 39 de la LRAU, en relación con los arts. 9.1 y 10.a del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana, aprobado por Decreto 77/96, de 16 de abril, del Consell.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999 y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo

**ACUERDA**

Aprobar definitivamente el Plan General del municipio de Benimantell, supeditando su publicación y en consecuencia su eficacia hasta que se subanen las observaciones señaladas en las consideraciones técnico-jurídicas segunda y tercera.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 41 de la LRAU, 165.1 c) del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y 8 b) del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana aprobado por Decreto 77/96, de 16 de abril, se delegaren, el Director General de Urbanismo y Ordenación territorial la facultad de comprobar que el citado acuerdo se cumplimenta de forma correcta y verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

Contra el presente acuerdo que no agota la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en el plazo de UN MES, según disponen los Artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de Enero, y el Artículo 14.2 del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana."

Con fecha 12 de marzo de 2004, el Presidente de la Comisión Territorial de Urbanismo, resolvió:

Visto el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 26 de noviembre de 2002, por el que se aprobó definitivamente el expediente de referencia, supeditando su publicación al cumplimiento de ciertas condiciones, así como el informe técnico favorable a la documentación presentada por el Ayuntamiento con fecha 13 de enero y 5 de marzo de 2004, así como informes favorables emitidos el 16 de abril de 2003 por la Oficina del Plan de Carreteras, de la D.G. de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes, y del 26 de noviembre de 2003 por la Dirección general de Política Lingüística y Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura, Educación y deporte, en el que se indica que cumplimenta en todos sus extremos el referido acuerdo de la Comisión.

**RESUELVO**

Ordenar la inmediata publicación del referido acuerdo de aprobación definitiva junto con las Normas Urbanísticas correspondientes en el Boletín Oficial de la Provincia, insertando al tiempo una reseña del mismo en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Artº 59, apartados 2 y 4 de la Ley 6/94 de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

Alicante, 30 de abril de 2004.

LA JEFA DEL SERVICIO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENACIÓN TERRITORIAL



Fdo. Rosario Berjón Ayuso

Anexo: Normativa