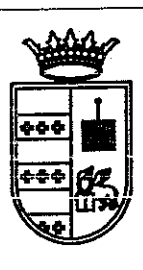
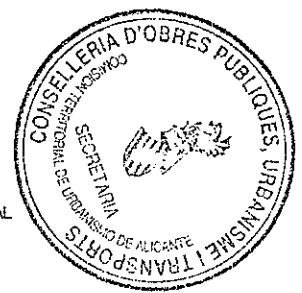
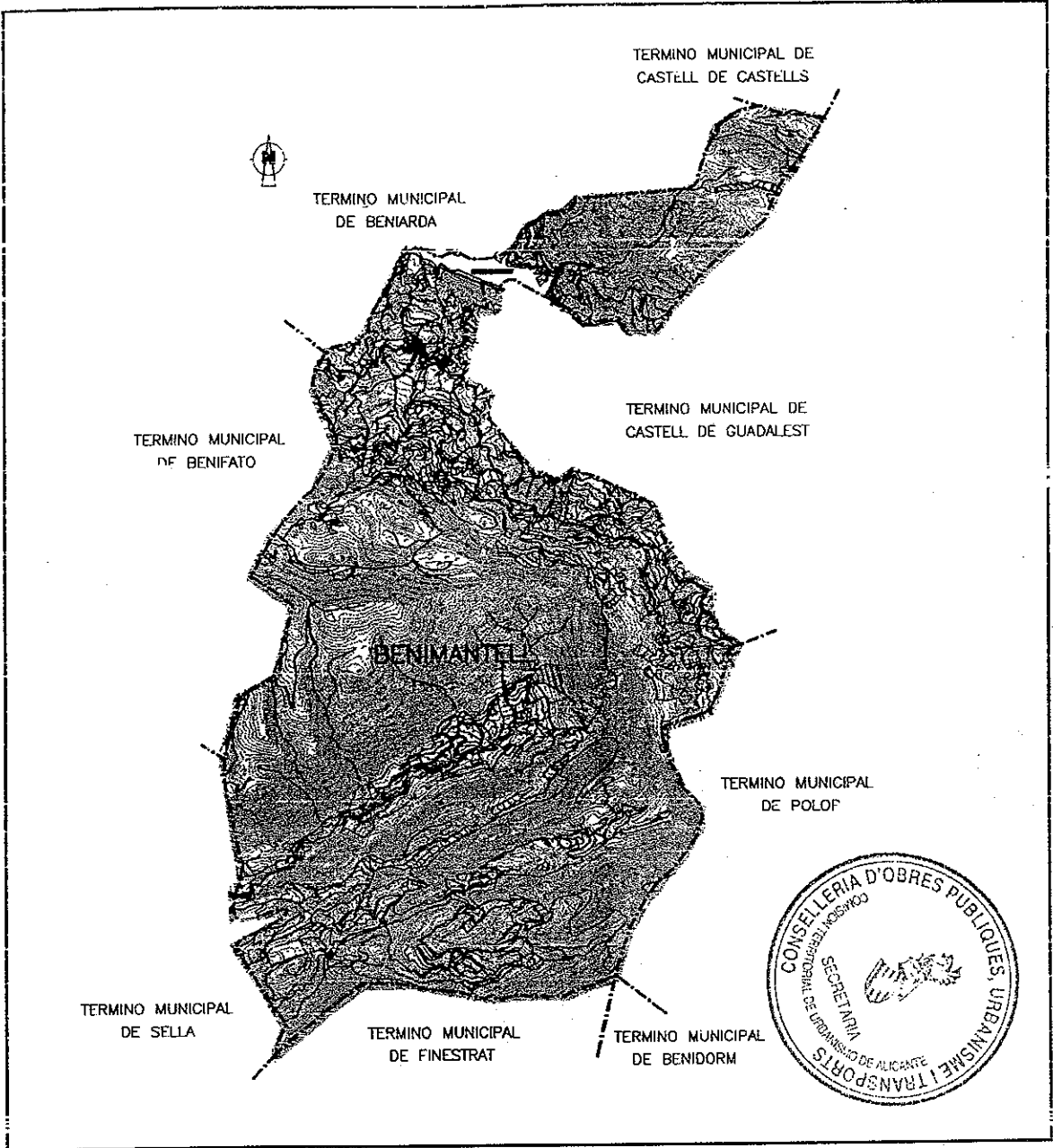


PL-00101+6
25/05/2000
RE: 16/05/2000



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

AYUNTAMIENTO DE BENIMANTELL

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

TOMO 2: MEMORIA JUSTIFICATIVA



DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

TOMO 2: MEMORIA JUSTIFICATIVA



100000
Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Benimantell el día 14 de mayo de 2010.
El Secretario

1.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

- 1.1.- RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS
- 1.2.- SOLUCIONES ADOPTADAS PARA LA ORDENACIÓN PROPUESTA

2.- INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DE LAS MAGNITUDES DE LA ORDENACIÓN.

3.- CÓMPUTO DE ESTÁNDARES DE ZONAS VERDES Y PARQUES PÚBLICOS.

- 3.1.- ESTIMACIÓN DEL POTENCIAL DE POBLACIÓN PROPUESTO POR LA PRESENTE REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO.
- 3.2.- CÓMPUTO DE ESPACIOS LIBRES-PARQUE PÚBLICO DE LA RED PRIMARIA ESTRUCTURAL.
- 3.3.- JUSTIFICACIÓN DEL ARTº 17.2 a) DE LA LEY 6/1994 DE 15 DE NOVIEMBRE DE LA GENERALITAT VALENCIANA.

4.- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 19 DE LA LRAU.

5.- CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN (CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 20 DE LA LRAU)

6.- MOTIVACION RAZONADA DE LAS DECISIONES DE ORDENACIÓN MÁS RELEVANTES O CONTROVERTIDAS

7.- JUSTIFICACIÓN ADICIONAL DE LAS PREVISIONES DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO A UN MÍNIMO DE 10 AÑOS (ARTº 17.5, LRAU).

8.- REPERCUSIÓN SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO EN TRÁMITE EN EL MOMENTO DE LA REDACCIÓN DEL P.G.O.

9.- DELIMITACIÓN DE LAS AREAS DE REPARTO Y CALCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO.

- 9.1.- CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN
- 9.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS.
- 9.3.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA RED PRIMARIA ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS
- 9.4.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DE CADA AREA DE REPARTO



1.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1.1.- RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS

El artículo 17.2 de la LRAU habilita al Plan General para que establezca las reservas concretas que integren la Red Primaria o estructural de dotaciones públicas. En la Redacción del PGO de Benimantell hemos considerado las siguientes

- a).- Parques Públicos (Zonas Verdes y Espacios Libres)
- b).- Equipamientos
- c).- Infraestructura viaria.

A continuación pasamos a describir la Red Primaria Estructural que se propone:

a).- Zonas Verdes

Dado que el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, aprobado por la Comisión territorial de Urbanismo el 29 de Marzo de 1.989 no proponía zona verde alguna en la totalidad del municipio, las zonas verdes de la red primaria estructural serán de nueva creación. Las definidas son:

- Font del Molí 2.395 m²
- Z.V. del Barranc 2.340 m²
- Z.V. del Pi Ver 7.750 m²
- Z.V. antiguo Basurero 4.108 m²

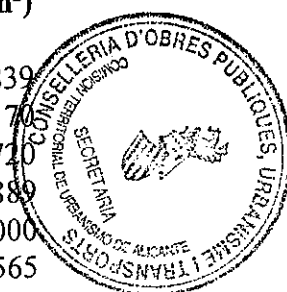
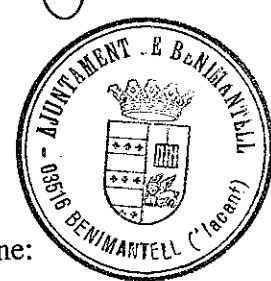
b).- Equipamientos

Aquí aparece un salto cualitativo y cuantitativo importante con respecto al Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, ya que éste no calificaba ningún equipamiento. En la tabla adjunta se relacionan todos los clasificados en la Redacción del PGO y se hace referencia a la superficie de cada uno de ellos:

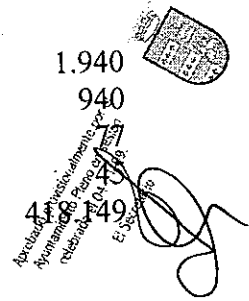
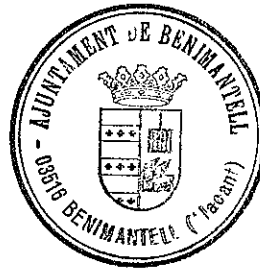
EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE (m ²)
DEP (Nueva creación en zona Planet)	1.839
DEP (Trinquet)	70
DEP (Pista Polideportiva)	1.710
EDU (Escuelas Públicas J. María Paternina)	889
EDU (Nuevo Colegio)	3.000
ASI (Iglesia de San Vicente Mártir)	565
ASI (Dispensario Médico)	194
ASI (Hogar del Pensionista)	69
ADM (Ayuntamiento)	150
ADM (Nuevas dependencias municipales)	82
INF (Depósito Calvari)	168
INF (Depósito Almanaque)	220



En cumplimiento del artículo 17.2 de la LRAU, el Plan General de Ordenación Urbana de Benimantell, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 03-11-89.



INF (Depósito Moli)
 INF (Cementerio)
 INF (Lavadero)
 INF (Font de Baix)
 INF (Pozo ALBIRECH)



c).- Infraestructuras viarias.

Forman parte de la red primaria estructural de dotaciones públicas las vías que a continuación se citan:

- C-3.313
- AP-1.704
- AP-1.705
- Carretera del Pantano
- Camí del Moli
- Camí de la Morera al Moli
- Camí del Moli a Benifato
- Camí de les Fontetes
- Los viales del Casco Urbano grafiados como tal en el plano correspondiente.

1.2.- SOLUCIONES ADOPTADAS PARA LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Suelo Urbano

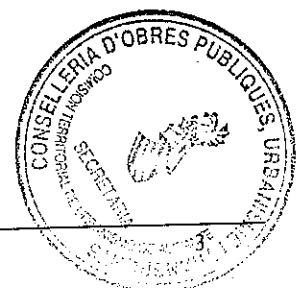
Se clasifica como Suelo Urbano el que realmente está consolidado. Asimismo se considera urbano aquel suelo delimitado como tal en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que aún sin estar desarrollado puede desarrollarse mediante actuaciones aisladas.

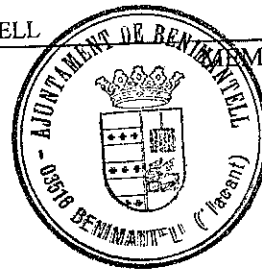
Suelo Urbanizable

El Suelo Urbanizable se ha sectorizado completamente y se les ha adjudicado criterios de ordenación.

Alrededor del Suelo urbano y siguiendo la trama existente se han propuesto cinco sectores de suelo urbanizable (pormenorizado) de uso residencial.

Los otros dos sectores de suelo urbanizable se estructuran alrededor de la carretera Ap-1704 (Polop-Benimantell) y tiene como usos característicos: el residencial (Ondarella) y terciario (Morera).





Suelo No Urbanizable Común

Calificar como Suelo No Urbanizable Común a aquellas áreas de suelo con una clara vocación agrícola.

Aprueba provisionalmente por el Ayuntamiento de Benimantell el 04 de Mayo de 2010

El Alcalde

Suelo No Urbanizable de protección

Ecológico-Paisajística. Lo configura las zonas de montaña no afectadas a un uso agrícola. Dicha delimitación se ha efectuado a partir de las **Ortofotos** del Término Municipal.

Cauces y Barrancos Se han grafiado la totalidad de barrancos existentes en el Término Municipal, así como el pantano de Guadalest y sus correspondientes afecciones.

Red Primaria Estructural de Dotaciones

Lo configuran los equipamientos, las zonas verdes y parques públicos y las vías de comunicación que a continuación se detallan.

ZONAS VERDES

- Font del Molí
- Z.V. del Barranc
- Z.V. del Pi Ver
- Z.V. antiguo Basurero

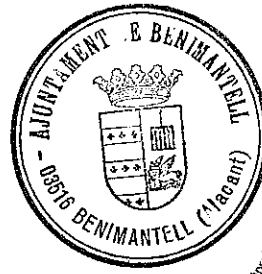
EQUIPAMIENTOS

- DEP (Nueva creación en zona Planet)
- DEP (Trinquet)
- DEP (Pista Polideportiva)
- EDU (Escuelas Públicas J. María Paternina)
- EDU (Nuevo Colegio)
- ASI (Iglesia de San Vicente Mártir)
- ASI (Dispensario Médico)
- ASI (Hogar del Pensionista)
- ADM (Ayuntamiento)
- ADM (Nuevas dependencias municipales)
- INF (Depósito Calvari)
- INF (Depósito Almanaque)
- INF (Depósito Molí)
- INF (Cementerio)
- INF (Lavadero)
- INF (Font de Baix)
- INF (Pozo ALBIRECH?)



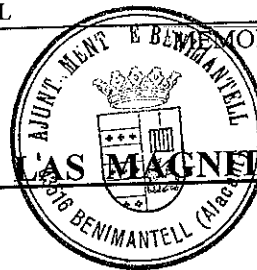
INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.

- C-3.313
- AP-1.704
- AP-1.705
- Carretera del Pantano
- Camí del Molí
- Camí de la Morera al Molí
- Camí del Molí a Benifato
- Camí de les Fontetes
- Los viales del Casco Urbano grafiados como tal en el plano correspondiente.



Revisado provisionalmente por el
Mancomunitario Pleno en sesión
celebrada el 04/11/99.
E.S.





2.- INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DE LAS MAGNITUDES DE LA ORDENACIÓN

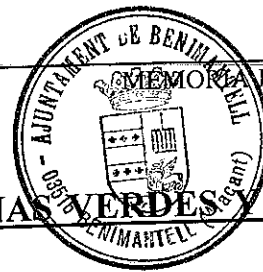
En las hojas adjuntas exponen unos gráficos de sectores en los cuales se realiza una somera comparación de los planeamientos vigentes (PROYECTO DE DELIMITACION DEL SUELO URBANO) y propuesto (Redacción del Plan General de Ordenación de Benimantell de 1.999).

La mencionada comparación se realiza en cuanto a clasificación del suelo y en cuanto a los usos. Para cerrar la serie de gráficos se exponen asimismo la subdivisión de las diferentes clasificaciones de la Redacción del Plan general.

CLASIFICACIÓN	DELIMITACION DEL SUELO URBANO	P.G.O.U
Suelo Urbano	43.175 m ²	51.240 m ²
Suelo Urbanizable		357.573 m ²
Suelo No Urbanizable	37.816.825 m ²	36.472.931 m ²
Red Primaria Estructural		978.256 m ²
TOTAL	37.860.000 m²	37.860.000 m²

USOS	DELIMITACION DEL SUELO URBANO	P.G.O.U
Dotacional		978.256 m ²
Residencial	43.175 m ²	382.243 m ²
Industrial		1.359 m ²
Terciario		25.211 m ²
Agrícola	37.816.825 m ²	10.103.021 m ²
Natural		27.374.736 m ²
TOTAL	37.860.000 m²	37.860.000 m²





3.- CÓMPUTO DE ESTÁNDARES DE ZONAS VERDES Y PARQUES PÚBLICOS

3.1.- ESTIMACIÓN DEL POTENCIAL DE POBLACIÓN PROPUESTO POR LA PRESENTE REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Con el fin de justificar el cumplimiento de lo estipulado en el artículo 17.2.A) de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, relativo a la previsión por parte del Plan General de una reserva de cinco (5) metros cuadrados por habitante para el sistema de espacios libres y zonas verdes (parque urbano), se procede a calcular el potencial de habitantes del presente Plan.

Para el cálculo se han utilizado las siguientes hipótesis:

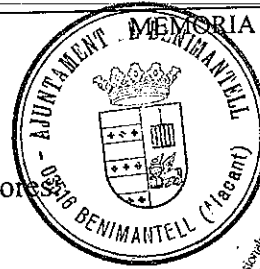
- En el Suelo Urbano consolidado se parte del nº actual de viviendas existentes.
- En Suelo Urbanizable están fijadas por el presente Plan General el número máximo de viviendas, por lo que utilizaremos dicho número.
- El número de habitantes por vivienda se toma de acuerdo con los datos del estudio demográfico y que es de 3 habitantes/vivienda.

Todo ello se refleja en las tablas adjuntas donde se detalla el cálculo de habitantes para cada zona o sector.

La forma del cálculo es la que a continuación se describe:

- Columna (a): Nombre asignado a cada "sector" de cálculo.
- Columna (b): Superficie total bruta de cada uno de los sectores delimitados.
- Columna (c): Superficie Efectiva. Resultante de eliminar de la superficie total el porcentaje equivalente de viales y de zonas verdes.
- Columna (d): Dado que el número de habitantes lo obtendremos en función del número de viviendas que potencialmente proponga el Plan, hemos considerado una estimación en base a la densidad de viviendas, bien en viviendas por Ha (viv/Ha) o bien fijando la superficie mínima de parcela (m^2/viv).
- Columna (e): En esta columna se reflejan el número total de viviendas para cada sector.
- Columna (f): Tal y como se ha expuesto en las hipótesis de cálculo el número de habitantes por vivienda se toma de acuerdo con los datos del estudio demográfico que aparece en la información urbanística y que es de 3 habitantes/vivienda.
- Columna (g): Habitantes. Por último en esta columna se obtiene el potencial de población por sectores propuesto por éste Plan.





A partir de dichas hipótesis se obtienen los siguientes valores

Suelo Urbano Consolidado

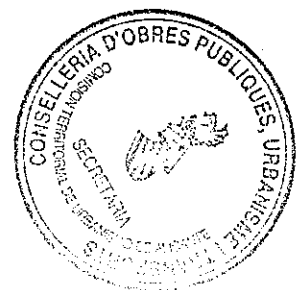
Casco Antiguo	690 hab.
---------------	----------

Suelo Urbanizable

Calvari	83 hab.
Serrella	93 hab.
Planet-1	107 hab.
Planet-2	26 hab.
Barranc	17 hab.
Ondarella	544 hab
Morera	0 hab

POTENCIAL DE HABITANTES DEL PLAN GENERAL

SUELO URBANO	690 hab.
SUELO URBANIZABLE	869 hab.
TOTAL	1.559 hab.

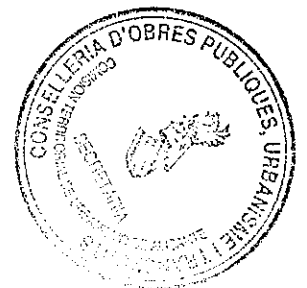
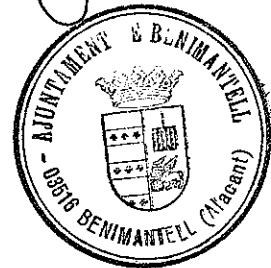


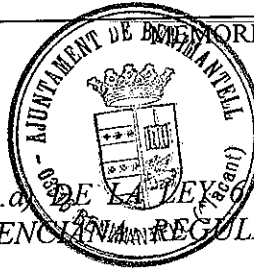
3.2.- CÓMPUTO DE ESPACIOS LIBRES -PARQUE PUBLICO- DE LA RED PRIMARIA ESTRUCTURAL.

Configuran la Red Primaria Estructural de Dotaciones Públicas, Espacios Libres (Parques Públicos) las que a continuación se detallan:

Denominación	Superficie Total
Font del Molí	2.395 m ²
Z.V. Barranc	2.340 m ²
Pí Ver	7.750 m ²
Antiguo Basurero	4.108 m ²
	16.593 m²

Aprobado por el Ayuntamiento de Benimantell el día 15 de mayo de 2010. E. V. B. B.





MEMORIA JUSTIFICATIVA
 DE LA LEY 1994 DE 15 DE
 NOVIEMBRE DE LA GENERALITAT VALENCIANA REGULADORA DE LA
 ACTIVIDAD URBANISTICA.
 Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno de Benimantell el día 17 de Mayo de 1994.
 E.S. S. S. S.

3.3.- JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 17.2.A) DE LA LEY 1994 DE 15 DE NOVIEMBRE DE LA GENERALITAT VALENCIANA REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANISTICA.

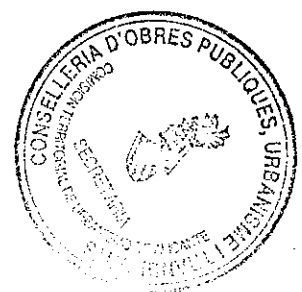
De acuerdo con el potencial de habitantes del presente Plan y según el artículo (17.2.A) de la LRAU se precisará una reserva mínima de:

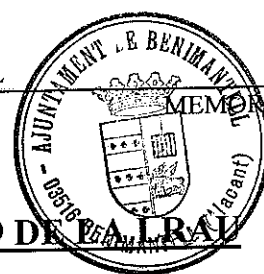
1.559 habitantes	5 m²/ habitante	7.795 m²
-------------------------	-----------------------------------	----------------------------

El presente Plan General califica como Sistema de espacios libres, un total de 16.593 m² de acuerdo con el desglose establecido en el punto desarrollado con anterioridad.

m² Espacios Libres exigidos (LRAU)	m² del Plan General previstos
7.795 m²	16.593 m²

Por todo lo antedicho, la Redacción del Plan General de ordenación de Benimantell cumple con la determinación impuesta por el artículo 17.2.A) de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.





4.- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 19 DE LA LRAU

El artículo 19 de la LRAU, limita el ejercicio de la potestad de planeamiento a través de los Planes Generales, estableciendo límites a la edificabilidad a partir de un umbral que se considera máximo contemplando dos supuestos distintos.

A).- El primero de ellos hace referencia a los núcleos existentes con una densidad superior a 75 viviendas o 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea. En este supuesto no puede aumentarse la edificabilidad media o la densidad global respecto a las previsiones del planeamiento anterior.

En la Redacción del Plà General d'Ordenació de Benimantell, mantenemos la edificabilidad de los núcleos existentes, (entendiendo por núcleos existentes Benimantell) sin incremento de alturas permitidas ni edificabilidades por lo que la densidad de viviendas hectárea se mantiene inalterable.

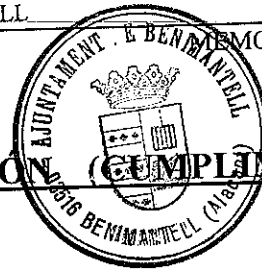
B).- La segunda limitación volumétrica se refiere igualmente a zonas consolidadas por la edificación, es decir, suelo urbano en la generalidad de los casos. La Ley impide que el volumen atribuido a las parcelas ubicadas en zonas consolidadas, no supere el característico de la edificación que, dentro de ordenación, exista en su entorno y se abstendrá de aumentarlo, respecto a la ordenación anterior, cuando ello redunde en detrimento del mejor cumplimiento de los estándares de dotaciones públicas.

En referencia a este supuesto, la Redacción del PGO, mantiene todas aquellas parcelas calificadas en el anterior PGOU conforme a su volumetría y edificabilidad que a la par es el característico de la edificación existente a su alrededor.

C).- Por último cabe significar que de acuerdo con lo dispuesto en este punto del artículo 19 de la LRAU, en la zona turística se han propuesto desarrollos de sectores de suelo urbanizable de baja densidad, entendiéndose como tal menos de diez (10) viviendas por hectárea.



5.- CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN (CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 20 DE LA LRAU)



Calvari

Se apoya en el eje viario (de la red primaria estructural) de la prolongación del Carrer Calvari hasta la pista polideportiva municipal. Los límites se han generado al fijar una franja de 22,5 metros a ambos lados del borde del nuevo viario definido. Este límite se ve alterado tan solo en un punto debido a que se incluye en el sector unas edificaciones existentes.

Serrella:

Los límites de este sector de suelo urbanizable coinciden con el suelo urbano consolidado y con un límite ficticio situado a una distancia determinada del vial principal.

Planet-1

Se apoya en el suelo urbano consolidado, en el límite con un suelo dotacional (Cultural), y con el límite con el suelo no urbanizable, en los puntos de fuerte pendiente.

Planet-2, y Barranc

Estos dos sectores, aparecían como suelo urbano en la Delimitación de Suelo. Dado que no se han desarrollado durante la vigencia de la delimitación del suelo y que no se han ejecutado ninguno de los servicios de abastecimiento, saneamiento y pavimentación, se ha considerado clasificarlos como urbanizables. La subdivisión posterior ha surgido tras el análisis de desarrollo previsible. Los límites son sensiblemente parecidos a los que en la Delimitación del Suelo limitaban al suelo urbano.

Ondarella

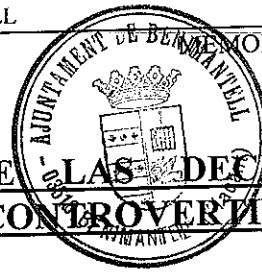
Queda limitada por la Carretera AP-1.704 y el límite del T.M. de Castell de Guadalet, además de por la zona verde (Pi Ver) perteneciente a la red primaria estructural.

Morera

Se apoya básicamente en la AP-1.704. Por el norte lo hace con un camino rural existente mientras que por el sur lo hace con el eje de un pequeño barranco. El límite por el Este coincide con una orografía muy pronunciada.



6.- MOTIVACION RAZONADA DE LAS DECISIONES DE ORDENACIÓN MÁS RELEVANTES O CONTROVERTIDAS



Procedimiento de urbanización
 Plan de urbanización
 aprobada el 04-11-1995
 E. Segura

1.- Delimitación del sector de suelo urbanizable "Morera" (Terciario)

Apoyándose en el eje viario Polop-Benimantell, se pretende la ejecución de un sector de suelo terciario. Dicho sector será un sector de servicios que generará indudables beneficios a la población de Benimantell, históricamente agrícola, pero que en las últimas décadas ha sabido reconvertirse en su mayoría al sector servicios (influenciada por el poder atractivo del turismo de Castell de Guadalest).

2.- Delimitación del sector de suelo urbanizable "Ondarella" (Residencial)

La proximidad de Benimantell con la zona costera, y su mayor aproximación debido a la mejora de las comunicaciones (desdoblamiento de la calzada Benidorm-La Nucía y ensanche del tramo La Nucía - Benimantell) convierten en esta zona en un lugar ideal para la ejecución de viviendas de segunda residencia o vacacionales para, estando en el campo, disfrutar de todas las oportunidades que oferta la zona costera en un mínimo de tiempo.

Ello conllevará a una mejora en la renta de la población de Benimantell ya que su proximidad al casco urbano genera una demanda de servicios que la población deberá ofertar a los nuevos habitantes.

3.- Trazado de la redes de vías pecuarias

Se incluye la servidumbre generada por estas vías según Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del Ministerio de Agricultura del año 1.965.

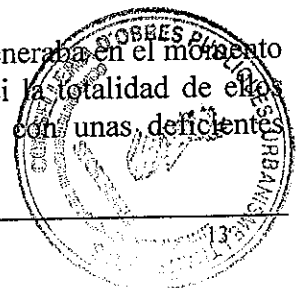
4.- Ubicación de las zonas verdes de la red primaria de dotaciones

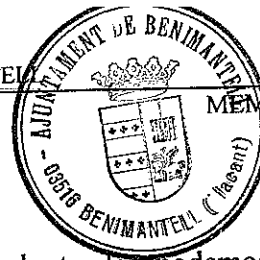
En esta Redacción del PGO se ha pretendido huir de localizar las zonas verdes en los espacios residuales dentro de las urbanizaciones, que debido a su dificultad orográfica o cualquier otra condición no fuera apto para la urbanización, y las mismas se han ubicado en aquellas zonas de especial interés debido a las vistas que desde ellas se alcanzan y por su importancia paisajístico y/o ecológica.

5.- Delimitación de los suelos urbanizables alrededor del Casco urbano

Se plantea la necesidad de proporcionar a la población de Benimantell unas nuevas alternativas de edificación, en previsión de un mayor asentamiento de la población bien sea permanente o como segunda residencia. Esta propuesta de sectores de suelo urbanizable se plantea alrededor de la población, intentando consolidar y prolongar la trama urbana.

Si bien es verdad que la Delimitación del Suelo de Benimantell generaba en el momento de su aprobación varios suelos urbanos, no es menos cierto que casi la totalidad de ellos ubicados en zonas poco atractivas para el desarrollo urbanístico o con unas deficientes comunicaciones (caso del Planet.)



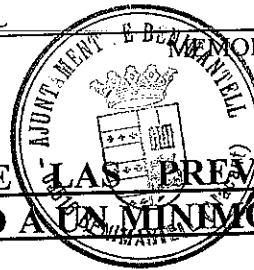


Pormenorizando los suelos urbanizables planteados podemos decir que el sector denominado Calvari, se propone para ordenar y consolidar una tipología de edificación aislada, que se ha venido desarrollando y demandando en esta zona de la población. Dicha tipología que nada tiene que ver con el resto de la población queda perfectamente integrada en el entorno y ya ha sido asumida "urbanísticamente" al consolidarse en los últimos veinte años unas cinco edificaciones realizadas con la mencionada tipología.

En el caso del sector Serrella, hay que exponer que la apertura de la C/ Serrella (pieza fundamental del tráfico rodado) de acceso y salida al casco urbano, obliga a la consolidación de una gran bolsa de edificación que se genera entre dicha vía y el casco consolidado. En este sector se ha pretendido prolongar la tipología de edificación, de viviendas unifamiliares adosadas con tres plantas. Se propone además la ejecución de una gran zona verde en la parte central del sector, apoyada con zonas de aparcamiento público.

Por último el sector Planet, se consolida como una zona donde pueden combinarse la edificación adosada junto a la edificación aislada.





7- JUSTIFICACIÓN ADICIONAL DE LAS PREVISIONES DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO A UN MÍNIMO DE 10 AÑOS (Art. 17.5, LRAU).

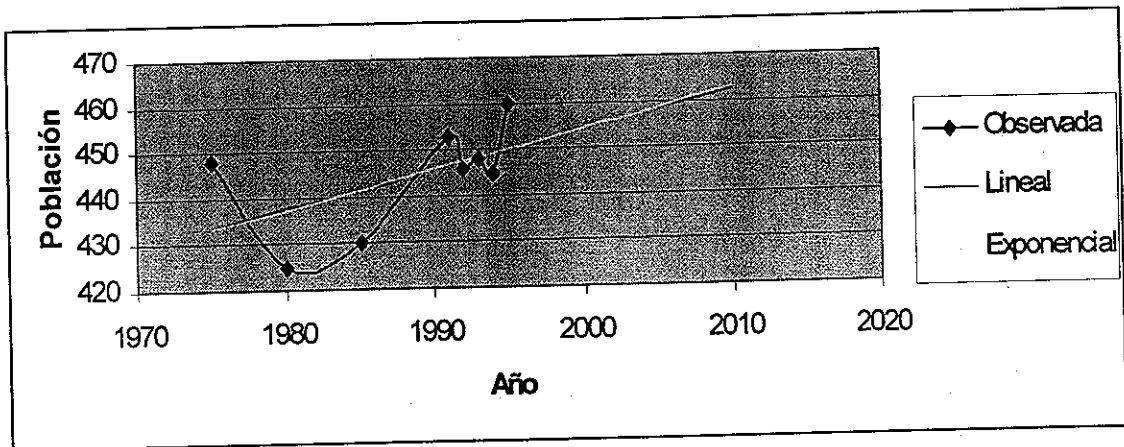
Evolución de la población de derecho:

1.970	1.975	1.980	1.985	1.991	1.992	1.993	1.994	1.995
491	448	425	430	453	446	448	445	460

Aprobado provisionalmente
 Ayuntamiento de Benimantell
 celebrada el día 1-9-95
 El secretario

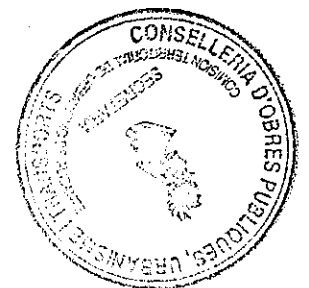
Efectuando una estimación curvilínea para los modelos de regresión lineal, cuadrático y exponencial, se obtienen valores pronosticados de población de derecho para el año 2.000 Y 2.010 de 454 y 463 habitantes, respectivamente.

Los resultados del análisis de regresión se muestran en el siguiente gráfico:



Tal y como se ha calculado en el punto 3.1 de esta memoria Justificativa, la estimación del potencial de la población propuesta por el Plan General asciende a 1.723 habitantes, mientras que las previsiones de expansión a corto y medio plazo alcanzan las 454 y 463 personas para los años 2.000 y 2.010 respectivamente.

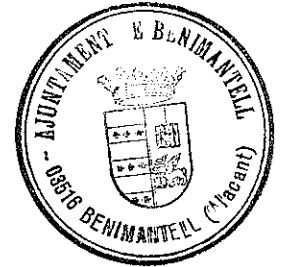
Con ello queda justificada la posible expansión de la población para un período superior a diez años, generando una reserva de suelo suficiente para absorber toda la población y evitando la especulación de terrenos para la edificación.



8.- REPERCUSIÓN SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO EN TRÁMITE EN EL MOMENTO DE LA REDACCIÓN DEL P.G.O.U.

No existen documentos de planeamiento en trámite en el momento de la redacción del P.G.O.U. de Benimantell.

Recibido provisoriamente
por el Sr. Diputado en el Ayuntamiento de Benimantell el día 04-11-99



9.- DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO.

9.1.- CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN

Para la delimitación de las áreas de reparto se han seguido los siguientes criterios:

1. Se establece una primera diferenciación, atendiendo al uso característico de cada área.
2. Una segunda diferenciación se formaliza en base a las Edificabilidades Brutas y densidades de vivienda
3. Por último un tercer escalón se establece en cuanto a su localización.

La aplicación de los criterios anteriores a las diversas zonas del Término Municipal nos delimita la aparición de áreas de reparto en:

9.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS:

Area de Reparto 1:

- Calvari

La constituyen un solo sector con una tipología de edificación aislada. Su edificabilidad bruta es de $0.305 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Area de Reparto 2:

- Serrella

La constituyen un solo sector con una tipología de edificación de Manzana Abierta, la cual es única entre los sectores de suelo urbanizable. Su edificabilidad bruta es de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Area de Reparto 3:

- Planet-1

La constituye el suelo urbanizable denominado Planet-1 y se corresponde con un sector que combina la tipología de edificación Aislada (80%) y en fila. La edificabilidad bruta del sector es de $0,36 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Area de Reparto 4:

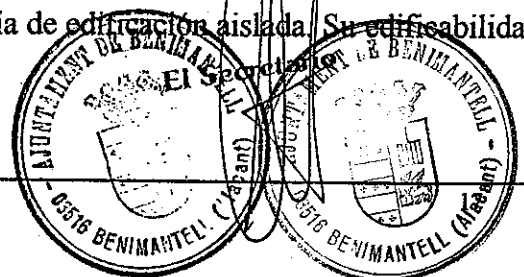
- Planet-2

La constituye el suelo urbanizable denominado Planet-2 y se corresponde con un sector que combina la tipología de edificación Aislada y de Manzana Cerrada casi al 50%. Su edificabilidad bruta del sector es de $0,52 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Area de Reparto 5:

- Barranc

La constituyen un solo sector con una tipología de edificación aislada. Su edificabilidad bruta es de $0.30 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

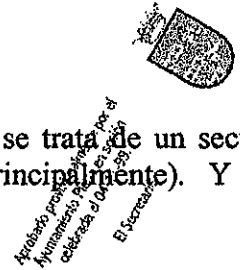


DILIGENCIA.- El presente documento aprobado en Sesión Plenaria de 2/10/2001, sustituye al documento aprobado en Sesión Plenaria de 4/11/1999

Area de Reparto 6:

- Ondarella

Este sector conforma una única Area de Reparto, debido a que se trata de un sector residencial en parcelas de 1.000 m² (de segunda residencia principalmente). Y si pormenorizar. Su edificabilidad bruta es de 0,23 m²/m²s..



Area de Reparto 7:

- Morera

Este sector conforma una única Area de Reparto, debido a que se trata del único sector Terciario.. Su edificabilidad bruta es de 0,86 m²/m²s..

9.3.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA RED PRIMARIA ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS

La Redacción del Plan General de Ordenación de Benimantell propone la Red Estructural que se acompaña en el cuadro adjunto, donde además se indica la superficies pendientes de obtención:

Dado que el Ayuntamiento de Benimantell quiere potenciar la consolidación del Suelo Urbanizable Residencial cercano al Casco Urbano de Benimantell, se ha optado por no aplicarles ningún coeficiente de homogeneización, además de no cargarlos con suelo perteneciente a la red primaria estructural de doataciones públicas. De este modo el suelo pendiente de obtención se cargará a los suelos Urbanizables periféricos (“Ondarella” y Morera”) de uso residencial (urbanización turístico-residencial) y terciario.

Si se observa la superficie pendiente de obtención de la Red Primaria de Dotaciones Públicas, ésta es muy pequeña respecto del suelo que se pretende consolidar. Tan solo hay cuatro superficies definidas para la mencionada obtención :

PJL-1	Barranc	2.341 m ²
PJL-4	Pi Ver	7.750 m ²
PDR-3	Nueva zona deportiva	1.839 m ²
PED-2	Nuevo colegio Público	2.824 m ²
	TOTAL	14.755 m²



.El reparto de la superficie a obtener entre los dos sectores de suelo urbanizable se ha realizado equitativamente a la edificabilidad potencial, cargando 4.180 m² (PJL-1 y PDR-3) al area de reparto 7 (Morera), mientras que al área de reparto 6 (Ondarella) le corresponden 10.574 m² (pertenecientes a PED-2 y PJL-4). Con dichos coeficientes la superficie de Red Primaria Estructural de Dotaciones adscribible a cada Area de Reparto será la que se detalla en el cuadro adjunto:

DILIGENCIA
 Pleno de
 Sesión de 26 de 2001
 El Secretario

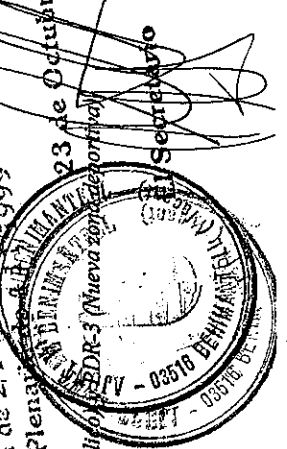
AREAS DE REPARTO	SECTOR	Superficie	Edificabilidad Bruta	Edificabilidad Potencial	Coefficiente Homogeneización	Superficie de Red Primaria Repetible	APROVECHAMIENTO TIPO Edificabilidad Potencial Sup. Area L. + Sup. Red Primaria Repetible
1	CALVARI	16.223 m ²	0,31	4.948			
TOTAL		16.223 m ²		4.948 m ²	0,00	0,00	0,30500
2	SERRELLA	10.093 m ²	1,00	10.093			
TOTAL		10.093 m ²		10.093 m ²	0,00	0,00	1,00000
3	PLANET-1	18.624 m ²	0,36	6.705			
TOTAL		18.624 m ²		6.705 m ²	0,00	0,00	0,36000
4	PLANET-2	3.492 m ²	0,52	1.816			
TOTAL		3.492 m ²		1.816 m ²	0,00	0,00	0,52000
5	BARRANC	3.755 m ²	0,30	1.127			
TOTAL		3.755 m ²		1.127 m ²	0,00	0,00	0,30000
6	ONDARELLA	278.816 m ²	0,23	64.128			
TOTAL		278.816 m ²		64.128 m ²	0,972	62332,10	0,22159
7	MORERA	26.570 m ²	0,86	22.850			
TOTAL		26.570 m ²		22.850 m ²	1,078	24632,52	0,74311

#REF! 86.965
14.755

86.965 IZAFENCIA-14755
Plenaria de 21 de Mayo de 1999
Sesión Plenaria de 23 de Octubre de 2001


14.755 corresponde a P.JL-1 (Barranc), P.JL-4 (Pi Ver), PED-2 (Nuevo Colegio Público PEDR-3 (Nueva zona deportiva))

La superficie total



presente documento aprobado en Sesión

DOTACIONES	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (m ²) A OBTENER
ZONAS VERDES		
Font del Molí	2.395	
Z.V. del Barranc	2.341	2.341
Z.V. del Pi Ver	7.750	7.750
Z.V. antiguo Basurero	4.108	
EQUIPAMIENTO		
DEP (Nueva creación en zona Planet)	1.839	1.839
DEP (Trinquet)	70	
DEP (Pista Polideportiva)	1.720	
EDU (Escuelas Públicas J. María Paternina)	889	
EDU (Nuevo Colegio)	2.824	2824
ASI (Iglesia de San Vicente Mártir)	565	
ASI (Dispensario Médico)	194	
ASI (Hogar del Pensionista)	69	
ADM (Ayuntamiento)	150	
ADM (Nuevas dependencias municipales)	82	
INF (Depósito Calvari)	168	
INF (Depósito Almanaque)	220	
INF (Depósito Molí)	1.940	
INF (Cementerio)	940	
INF (Lavadero)	77	
INF (Font de Baix)	45	
INF (Pozo ALBIRECH)	418.149	
TOTAL SUPERFICIES A OBTENER		14.755


 Aprobado Provisionalmente
 Ayuntamiento de Benimantell
 celebrada el 04-11-1994
 El Secretario



1994

4.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DE CADA AREA DE REPARTO

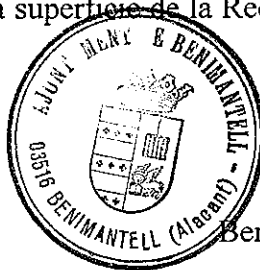
El aprovechamiento tipo de cada área de reparto se ha realizado de acuerdo con lo establecido en el artículo 97 del Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (que tiene carácter de legislación básica en virtud de lo establecido en el artículo 149.1.1.ª de la Constitución Española de 1978) y en el artículo 64 de la Ley 1/1994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

Con lo establecido en dichos artículos pasamos al cálculo del aprovechamiento tipo de cada área de reparto dando como resultado lo estipulado en la hoja adjunta.



FUENTE: El presente documento aprobado en Sesión Plenaria de 2/10/2001, substituye al documento aprobado en Sesión Plenaria de 21/11/1999

Dicho resultado se obtiene de dividir la edificabilidad potencial de cada Área de Reparto entre la superficie de dicha área de reparto y la superficie de la Red Primaria de Dotaciones Públicas repercutibles a dicha área.

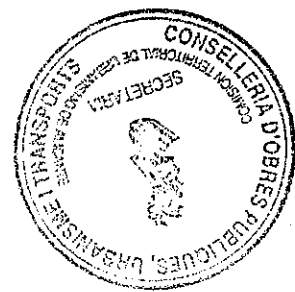


Apruviado provisionalmente por el Ayuntamiento de Benimantell el día 17 de Enero de 1999.

Benimantell, Enero de 1.999

EL DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR


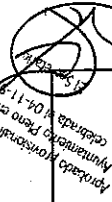
Cesar Cuesta García
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

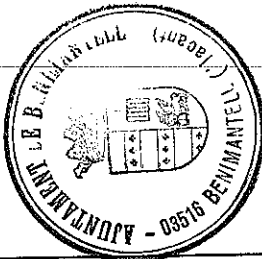


(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

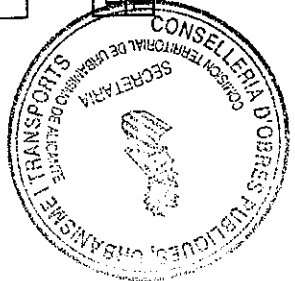
Superficie	Superficie Efectiva	Viviendas / Ha m ² /vivienda.	Nº VIVIENDAS	Hab/ Vivienda	HABITANTES
------------	---------------------	--	--------------	---------------	------------

SUELO URBANO		(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)
<i>Suelo Urbano Consolidado</i>								
Casco Histórico						230	3	690
SUELO URBANIZABLE								
Pormenorizado								
Calvari	16.223 m ²	11.094 m ²	400 m ² /viv	28	3	83		
Serrella	10.093 m ²	3.859 m ²	125 m ² /viv	31	3	93		
Planet-1	18.624 m ²	1.064 m ² 11.500 m ²	150 m ² /viv 400 m ² /viv	7 29	3 3	21 86		
Planet-2	3.492 m ²	423 m ² 1.678 m ²	100 m ² /viv 400 m ² /viv	4 4	3 3	13 13		
Barranc	3.755 m ²	2.250 m ²	400 m ² /viv	6	3	17		
Morera	26.570 m ²	0 m ²	0 m ² /viv	0	0	0		



No Pormenorizado								
Ondarella	278.816 m ²	181.230 m ²	1.000 m ² /viv	181	3	544		
TOTAL POTENCIAL DE VIVIENDAS Y HABITANTES						520		1.559
TOTAL SUPERFICIE ZONA VERDE (5 m²/hab)								7.796



ANEJO INFORME ALEGACIONES.



**INFORME A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
"PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BENIMANTELL"**



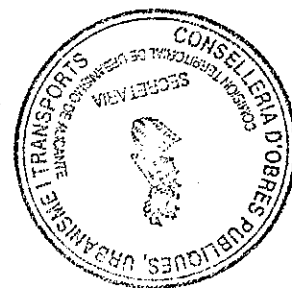
Procedido por el Ayuntamiento Pleno por el cobro de la cuota de 100.000 € El Sr. [Signature]

Nº ORDEN	PRESENTADA POR:	FECHA	Nº REG ENTRADA
1	CARLOS BALAGUER SOLBES	22/6/99	562
2	FRANCISCO PASCUAL LLORENS Mª AMPARO PASCUAL LLORENS	29/6/99	590
3	JOSE MARIA BALAGUER SOLBES	29/6/99	591
4	MARCOS ANTONIO LLORET VAELO	1/7/99	598
5	MANOLA SOLBES SOLBES	2/7/99	601
6	ELENA SOLBES SOLBES	2/7/99	602
7	ELVIRA PASCUAL CALATAYUD	2/7/99	603
8	URBANO RUBIO DÍAZ	12/7/99	634
9	ALFONSO PASCUAL PASCUAL	21/9/99	844
10	FEDERICO PONSODA MARTINEZ	22/9/99	849
11	ELVIRA PASCUAL CALATAYUD	24/9/99	856
12	MANUELA SOLBES SOLBES Y ELENA SOLBES SOLBES	24/9/99	857
13	MIGUEL GADEA MILA PASCUAL	24/9/99	858
14	BARTOLOME SAPENA Y OTROS	24/9/99	859
15	JAVIER VIDAL BALAGUER	26/9/99	872
16	JULIO Y SALVADOR SOLBES	19/8/99	767

Transcurrido el periodo de exposición al público, el equipo redactor informa las alegaciones presentadas que ha enumerado de la forma y manera expuesta en el cuadro anterior, para que la Corporación, en el acuerdo del Ayuntamiento Pleno por el que se apruebe provisionalmente el Plan General, deberá recoger en el mismo la identificación de cada uno de los alegantes.

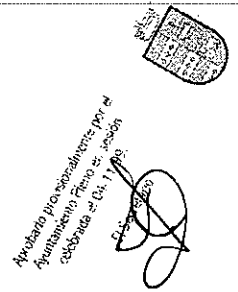
Procedemos por tanto a emitir informe de las alegaciones presentadas:

INFORME



ALEGACIÓN Nº1

Formulada por: **Carlos Balaguer Solbes**



Resumen del motivo de la alegación:

Incompatibilidad del uso residencial con el uso industrial IA-2

Propuesta: denegatoria.

Fundamentación: La preexistencia y la supervivencia del tejido urbano en que consiste la ciudad, la exclusión de la indeseada segregación espacial, entraña y requiere, en la máxima medida en que ello sea posible, la mezcla de usos, de modo que, a los efectos del ejercicio de la discrecionalidad de la Administración, se estima hecho precisamente determinante de la conveniencia para la estrategia territorial y adecuado y conforme con el modelo de ordenación establecido en el Plan la confluencia de los usos residencial e Industrial IA-2 en una misma zona de ordenanza.

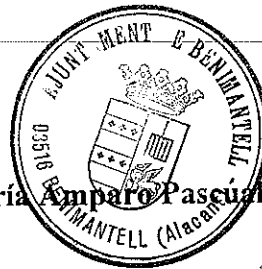
El ejercicio simultáneo de usos, incluso tipológicamente diferenciados en una misma zona de ordenanza genera sinergias derivadas de la complementariedad de los mismos.

Los posibles conflictos de complementariedad se solventan satisfactoriamente mediante la aplicación de los mecanismos de control pertinentes en sede de disciplina de actividades. De este modo corresponde a los singulares pronunciamientos administrativos de la Administración ambiental, por aplicación de las Normas establecidas en materia de Industrias Calificadas, determinar el grado de molestia, Insalubridad, Nocividad y/o Peligrosidad en cada caso concurrente, así como imponer la adopción de medidas correctoras que aseguren la exclusión de tales grados y, por ende, determinen la deseada complementariedad de los usos.



ALEGACIÓN Nº2

Formulada por: **Francisco Vicente Pascual Llorens y María Amparo Pascual Llorens**



Procedura provisional
d'informació pública per al
revisió de l'acta de l'ajuntament
celebrada el 13/04/11
E.S. 11/11

Resumen del motivo de la alegación:

TERCERA (en orden numeral de la alegación presentada).....si bien los exponentes no tiene nada que objetar a dicha calificación y uso, si se oponen a que sea incluido también en dicho uso una porción de terreno de unos 100 m², que constituye el jardín anexo a la vivienda.....

Una vez examinada la documentación gráfica a la que se refieren los exponentes y realizadas las pertinentes averiguaciones del uso al que se refieren en el escrito, consideramos **UN ERROR MATERIAL EN EL GRAFIADO DEL SECTOR**, debiendo ser corregido en los términos en los que se expresa el escrito presentado por los exponentes, e incorporarlo en el documento definitivo del PGOU.

. CUARTA (en orden numeral de la alegación presentada).....De error material debe ser calificado también la integración de unos 70 m² de la parte norte del terreno del que son titulares los exponentes y que han sido incluidos en el sector denominado Casco Antiguo, trazando un extraño límite entre éste sector y el sector denominado La Serrella, habida cuenta que de forma natural éste limita a un tremendo precipicio que debería haber sido incluido en la zona verde del sector denominado La Serrella y no en la Zona Deportiva del sector Casco Antiguo....

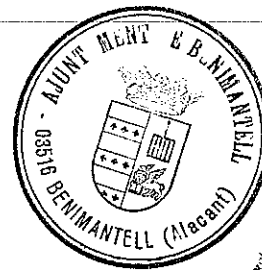
Efectivamente se trata de un error de APRECIACION ya que los terrenos a los que se refiere están incluidos dentro del Sector de suelo urbanizable "Serrella", ya que en el plano al que se refiere la zona deportiva incluye estrictamente los límites del Trinquet existente en la actualidad. Quizás haya conducido a error la amalgama de líneas y tramas que confluyen en los alrededores del límite señalado por los exponentes. Influye también la escala y definición de las edificaciones que aparecen en el Planeamiento en trámite. Sin lugar a dudas el desarrollo del sector Serrella debería ejecutarse a escalas más pequeñas con lo que el nivel de definición será mayor.

ENTENDEMOS POR TANTO, QUE DEBE ACEPTARSE LA ALEGACION TERCERA (Según orden numeral de la alegación), Y DENEGARSE LA ALEGACIÓN CUARTA POR LOS MOTIVOS EXPUESTOS.



ALEGACIÓN Nº3

Formulada por: José Mª Balaguer Solbes



Aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Previo por el día 1 de Julio de 1998

Resumen del motivo de la alegación:

Corrección de los límites del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Cabria especificar en primer lugar, que el PGOU que se ha expuesto al público viene precedido de una tramitación conforme a la legislación vigente (aprobación inicial, exposición al público, aprobación provisional, exposición al público y remisión a la COPUT para su aprobación) de unas Normas Subsidiarias no llegándose a probar las mismas debido a lo que a continuación se transcribe:

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 28 de Julio de 1.998, acordó suspender la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benimantell, dando traslado al Ayuntamiento de las observaciones anteriormente transcritas como si de un CONCIERTO PREVIO se tratara a los efectos de lo dispuesto en el artículo 38.1 de la LRAU, y subrayar la necesidad de que el expediente se tramite nuevamente como Plan General totalmente adaptado a la normativa urbanística actualmente vigente.

Ello supone que la tramitación realizada desde la mencionada fecha hasta la actualidad ha sido la de adaptar la documentación existente como Normas Subsidiarias a Plan General y que por tanto no se ha realizado modificación de la clasificación del suelo.

Si bien entendemos desde la redacción del Plan General que los límites del Suelo No Urbanizable de Protección, se ajustan a un simple límite discrecional propuesto por el Equipo Redactor, ratificado por el Ayuntamiento y Consensuado y aprobado por la Consellería de Medio Ambiente con la aprobación del pertinente Estudio de Impacto Ambiental, también somos conscientes que debido a la extensión del Termino Municipal y debido a las escalas gráficas con las que se ha trabajado para la elaboración del mismo, pueden haberse producido agravios comparativos entre distintos propietarios de terrenos de semejantes características morfológicas y de uso.

Por tal motivo el Ayuntamiento, con la finalidad de no demorar la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, y habida cuenta de que las modificaciones que desde esta



alegación se plantean no suponen un perjuicio "a corto plazo" para las condiciones de uso de los terrenos afectados, y considerando que la modificación de los límites llevaría consigo una tramitación costosa en cuanto a tiempo (elaboración de estudio de impacto ambiental, aprobación del mismo y exposición pública de la documentación), adopta la medida de presentar el planeamiento tal cual se ha expuesto al público y se compromete a, una vez aprobado el PGOU, tramitar una modificación puntual referente a la redelimitación del límite del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

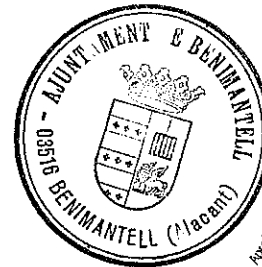
A esta modificación se invita al afectado para que previa justificación pertinente, acredite que los terrenos a los que se refiere, o cualesquiera otros que considere en las mismas condiciones, no requieren una protección especial y por tanto queden excluidos de la calificación actual pasando a pertenecer al suelo clasificado como No Urbanizable de régimen Común.

ES POR TODO CUANTO ANTECEDE QUE NO SE ACEPTA POR LOS MOTIVOS EXPUESTOS SI BIEN SE TIENE EN CONSIDERACIÓN LA PROPUESTA PARA QUE ATENDIENTO A LOS MOTIVOS ESGRIMIDOS EN ESTE INFORME LOS TERRENOS MENCIONADOS POR EL ALEGANTE QUEDEN INCLUIDOS EN LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PERIMETRO DEL SUELO NO URBANIZABLE QUE SERÁ DESARROLLADA POR EL AYUNTAMIENTO A INSTANCIAS DE LOS PARTICULARES AFECTADOS.



ALEGACIÓN Nº4

Formulada por: Marcos Antonio Lloret Vaello



Procederá por duplicado por el Ayuntamiento. Pleito en revisión celebrada en día 17/9/99.
El Secretario

Resumen del motivo de la alegación:

Corrección de los límites del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Cabria especificar en primer lugar, que el PGOU que se ha expuesto al público viene precedido de una tramitación conforme a la legislación vigente (aprobación inicial, exposición al público, aprobación provisional, exposición al público y remisión a la COPUT para su aprobación) de unas Normas Subsidiarias no llegándose a probar las mismas debido a lo que a continuación se transcribe:

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 28 de Julio de 1.998, acordó suspender la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benimantell, dando traslado al Ayuntamiento de las observaciones anteriormente transcritas como si de un CONCIERTO PREVIO se tratara a los efectos de los dispuesto en el artículo 38.1 de la LRAU, y subrayar la necesidad de que el expediente se tramite nuevamente como Plan General totalmente adaptado a la normativa urbanística actualmente vigente.

Ello supone que la tramitación realizada desde la mencionada fecha hasta la actualidad ha sido la de adaptar la documentación existente como Normas Subsidiarias a Plan General y que por tanto no se ha realizado modificación de la clasificación del suelo.

Si bien entendemos desde la redacción del Plan General que los límites del Suelo No Urbanizable de Protección, se ajustan a un simple límite discrecional propuesto por el Equipo Redactor, ratificado por el Ayuntamiento y Consensuado y aprobado por la Consellería de Medio Ambiente con la aprobación del pertinente Estudio de Impacto Ambiental, también somos conscientes que debido a la extensión del Termino Municipal y debido a las escalas gráficas con las que se ha trabajado para la elaboración del mismo, pueden haberse producido agravios comparativos entre distintos propietarios de terrenos de semejantes características morfológicas y de uso.

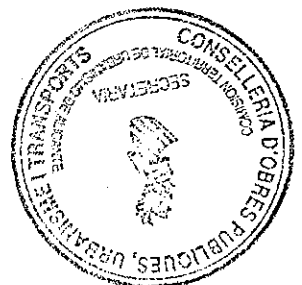
Por tal motivo el Ayuntamiento, con la finalidad de no demorar la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, y habida cuenta de que las modificaciones que desde esta



alegación se plantean no suponen un perjuicio "a corto plazo" para las condiciones de uso de los terrenos afectados, y considerando que la modificación de los límites llevaría consigo una tramitación costosa en cuanto a tiempo (elaboración de estudio de impacto ambiental, aprobación del mismo y exposición pública de la documentación), adopta la medida de presentar el planeamiento tal cual se ha expuesto al público y se compromete a, una vez aprobado el PGOU, tramitar una modificación puntual referente a la redelimitación del límite del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

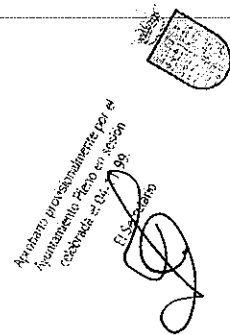
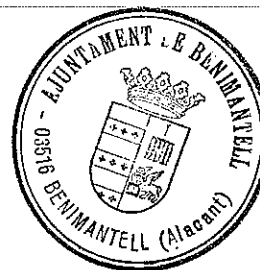
A esta modificación se invita al afectado para que previa justificación pertinente, acredite que los terrenos a los que se refiere, o cualesquiera otros que considere en las mismas condiciones, no requieren una protección especial y por tanto queden excluidos de la calificación actual pasando a pertenecer al suelo clasificado como No Urbanizable de régimen Común.

ES POR TODO CUANTO ANTECEDE QUE NO SE ACEPTA POR LOS MOTIVOS EXPUESTOS SI BIEN SE TIENE EN CONSIDERACIÓN LA PROPUESTA PARA QUE ATENDIENDO A LOS MOTIVOS ESGRIMIDOS EN ESTE INFORME LOS TERRENOS MENCIONADOS POR EL ALEGANTE QUEDEN INCLUIDOS EN LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PERIMETRO DEL SUELO NO URBANIZABLE QUE SERÁ DESARROLLADA POR EL AYUNTAMIENTO A INSTANCIAS DE LOS PARTICULARES AFECTADOS.



ALEGACIÓN Nº5

Formulada por: **Manola Solbes Solbes**



Resumen del motivo de la alegación:

Punto nº 1: Considero que la zona verde Serrella no está compensada con la zona edificable, habiendo más proporción de zona verde que en las otras áreas de actuación.

De acuerdo con el artículo 22 de la Ley 6/94, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), y en concreto en el apartado B, se cita textualmente :*"En sectores susceptibles de utilización residencial, la reserva de suelo con destino dotacional público, sin contar el viario, debe superar los 35 m² por cada 100 m² techo potencialmente edificable"*.

Es decir que la zona dotacional se reserva en función de los metros cuadrados totales edificables y no sobre el total de metros cuadrados del sector o de la superficie de suelo edificable.

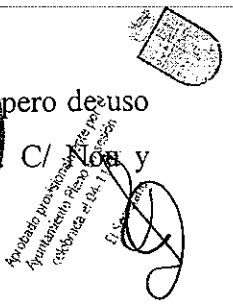
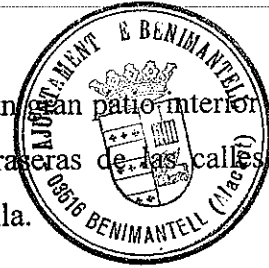
En el cuadro adjunto se reflejan los porcentajes de cesiones dotacionales de todos y cada uno de los sectores de suelo urbanizable, en el que se aprecia que las cesiones de todos los sectores están proporcionadas y dentro de los límites que marca la LRAU.

Punto nº 2: Considero que la zona verde Serrella se encuentra situada en un recinto cerrado debido a las futuras construcciones, pudiendo perder con ello iluminación solar.

Si bien es cierto que la zona verde a la que se refiere en este punto de la alegación quedará "encerrada" entre las edificaciones permitidas, no es menos cierto que la superficie de la misma con unas dimensiones de (aproximadamente) 55 x 34 ml, supone un espacio considerablemente grande si lo comparamos con la mayor de las superficies públicas actuales de la población (la Plaça con 50 x 10 m). Si consideramos que la altura máxima permitida para las edificaciones colindantes es de 10 m a la cornisa, y que además dicha medición se realizará desde la rasante de la C/ Serrella, entendemos que las mismas no impedirán el correcto asoleamiento de la zona.



La concepción de este espacio verde se supone como un patio interior pero de uso público que dará luz a todas las edificaciones existentes (trazadas de las calles C/ Nón y Creueta) y las de nueva edificación apoyadas sobre la C/ Serrella.



Punto nº 3: Considero que el terreno situado bajo la carretera, frente al taller, debería ser incluido en la misma área de ejecución..

El suelo al que hace referencia, estuvo incluido en el documento de Delimitación de Suelo como suelo urbano aunque no llegó a desarrollarse. Lo seguimos manteniendo como suelo urbano y fuera del sector de suelo urbanizable por los motivos que a continuación se describen:

Suelo Urbano. Materia Reglada.-

Se concreta en la doctrina unánime del T.Supremo, resumida en la sentencia dictada precisamente en un asunto recayente en esta provincia, término Municipal de Alicante, de fecha 9-11-1.994, cuando literalmente transcrito dice:

“Tercero.- Una reiterada jurisprudencia viene destacando la naturaleza normativa del planeamiento urbanístico (SSTS de 15 de junio, 6 de julio, 16 de noviembre y 21 del diciembre de 1.987, 23 de septiembre, 7 de noviembre de 1.988, 8 de abril de 1.989, 16 y 30 de octubre de 1.990), de donde deriva la plena posibilidad de una impugnación indirecta (SSTS 7 de febrero de 1.987, 14 de marzo de 1.988, 14 de febrero, 27 y 6 de noviembre de 1.990) y todo ello no solo con ocasión de los actos de aplicación, sino también con motivo de la emanación de los planes, “normas” de desarrollo.

Sobre esta base la primera cuestión a plantear es la de clasificación en el Plan General del suelo Urbano a través del Plan Parcial litigioso. Importa recordar ante todo que la discrecionalidad característica del planeamiento se manifiesta claramente a la hora de configurar el suelo urbanizable y el no urbanizable. Pero tal discrecionalidad opera dentro de un conjunto de límites de entre los cuales es de destacar ahora el que deriva del carácter reglado de suelo urbano. La definición con rango legal del suelo urbano, constituye un límite a la potestad de planeamiento, pues la Ley, art.78,a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo-, determina que la clasificación de un terreno como suelo urbano, depende del hecho físico de la urbanización o consolidación de la edificación, de suerte que la Administración queda vinculada por una realidad que ha de reflejar en sus determinaciones clasificatorias. Así lo viene declarando reiteradamente la jurisprudencia (SSTS de 27 de enero y 30 de diciembre de 1.988, 17 de junio de 1.989, 19 de febrero y 24 de julio de 1.990), que subraya que la clasificación de un suelo como urbano constituye un imperativo legal que no queda al arbitrio del planificador que ha de definirlo en función de la realidad de los hechos. Y ha de advertirse que el art.78,a) del T. Refundido utiliza dos criterios –urbanización o consolidación de la edificación- que al articularse en un sistema alternativo determinan la consecuencia de que hasta con que resulte aplicable uno solo de ellos para imponer la clasificación urbanística en dicho precepto.”

(Doctrina que ha sido reiterada con recentísima sentencia dictada por el TSJCV en fecha 8 de febrero de 1999, en un caso similar, en el término municipal de San Juan de Alicante).



Entendemos que el suelo por consolidación y/o servicios urbanísticos, debe quedar como urbano.



Arquitecto provincial de Urbanismo y Obras Públicas de Valencia
D. José María Pérez
2008/04/15

Punto nº 4: Considero que no hay motivo para derruir la única casa del casco urbano, ya que con ello la calle afectada ha de seguir siendo peatonal debido a su reducida anchura.

El motivo por el cual en los planos de ordenación la casa en cuestión "no aparece" se debe al diseño de pormenorización realizado por el equipo redactor para el sector en cuestión. Dicho diseño no busca, en el punto descrito, un ensanche del vial sino una perspectiva que ofrezca una salida (aunque sea peatonal que enlace visualmente la C/ Serrella con el Carrer Nou en el punto de intersección junto al antiguo Cuartel de la Guardia Civil.

Por tanto cabe destacar que en cualquier caso la ordenación pormenorizada del sector está abierta a posibles cambios en tanto en cuanto cualquier sector puede ser modificado siempre que un urbanizador presente una alternativa a la ordenación existente y la misma sea aceptada por el Ayuntamiento de Benimantell y ratificada por la Consellería de Obras Públicas.

Punto nº 5: Exijo que el terreno utilizado para la construcción de la calle Serrella y la anchura del camino particular del Casalot sea reconocido en el plan de compensación.

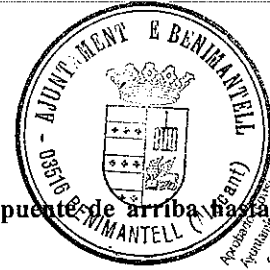
Los terrenos que en su día el peticionario (al igual que el resto de afectados) cedieron al Ayuntamiento no pueden considerarse a efectos de cómputos del Sector ya que el Plan General no es un instrumento que sirva para regularizar convenios o acuerdos entre particulares o entre estos y la administración.

Punto nº 6: Considero que la línea de M.T. que atraviesa la zona en cuestión debe ser enterrada.

Esta consideración viene recogida en el artículo 14 (condiciones mínimas de urbanización) de las Normas Urbanísticas (Tomo 5 de la documentación de eficacia normativa) del Plan General.



Punto nº 7: Considero que la zona urbana debería extenderse desde el puente de arriba hasta la calle Barranquet por ambos lados de la carretera.



Procedimiento administrativo por el Ayuntamiento de Benimantell. Expediente nº 11.11.11. E.S. 11.11.11.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 28 de Julio de 1.998, acordó suspender la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benimantell, dando traslado al Ayuntamiento de las observaciones anteriormente transcritas como si de un CONCIERTO PREVIO se tratara a los efectos de los dispuesto en el artículo 38.1 de la LRAU, y subrayar la necesidad de que el expediente se tramite nuevamente como Plan General totalmente adaptado a la normativa urbanística actualmente vigente.

Ello supone que la tramitación realizada desde la mencionada fecha hasta la actualidad ha sido la de adaptar la documentación existente como Normas Subsidiarias a Plan General y que por tanto no se ha realizado modificación de la clasificación del suelo.

Lo apuntado por la persona que realiza la alegación supondría reclasificar suelo no urbanizable de régimen común a suelo urbanizable y por tanto debería acompañarse del correspondiente estudio de impacto ambiental, aprobación por la Consellería de Medio Ambiente de dicha modificación y reanudar de nuevo la tramitación del Plan General como si de uno nuevo se tratase, lo que demoraría (aún más) la aprobación del presente Plan.

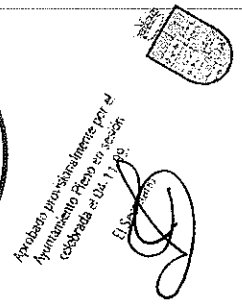
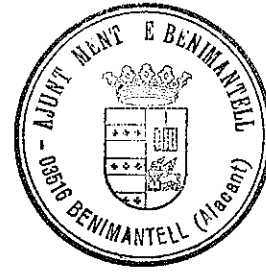
No obstante dicha propuesta apuntada, puede ser tramitada a posteriori mediante una modificación puntual del Plan General siempre que se justifiquen los parámetros exigibles por la Ley para que el referido suelo sea urbano o para que en su defecto pudiera considerarse como urbanizable.

ENTENDEMOS POR TANTO, QUE TODOS LOS PUNTOS DE LA ALEGACIÓN DEBEN DENEGARSE POR LOS MOTIVOS EXPUESTOS.



ALEGACIÓN N°6

Formulada por: Elena Solbes Solbes



Resumen del motivo de la alegación:

Punto n° 1: Considero que la zona verde Serrella no está compensada con la zona edificable, habiendo más proporción de zona verde que en las otras áreas de actuación.

De acuerdo con el artículo 22 de la Ley 6/94, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), y en concreto en el apartado B, se cita textualmente :*"En sectores susceptibles de utilización residencial, la reserva de suelo con destino dotacional público, sin contar el viario, debe superar los 35 m² por cada 100 m² techo potencialmente edificable"*.

Es decir que la zona dotacional se reserva en función de los metros cuadrados totales edificables y no sobre el total de metros cuadrados del sector o de la superficie de suelo edificable.

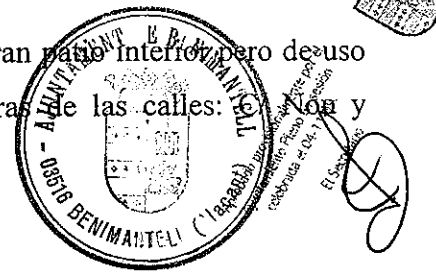
En el cuadro adjunto se reflejan los porcentajes de cesiones dotacionales de todos y cada uno de los sectores de suelo urbanizable, en el que se aprecia que las cesiones de todos los sectores están proporcionadas y dentro de los límites que marca la LRAU.

Punto n° 2: Considero que la zona verde Serrella se encuentra situada en un recinto cerrado debido a las futuras construcciones, pudiendo perder con ello iluminación solar.

Si bien es cierto que la zona verde a la que se refiere en este punto de la alegación quedará "encerrada" entre las edificaciones permitidas, no es menos cierto que la superficie de la misma con unas dimensiones de (aproximadamente) 55 x 34 ml, supone un espacio considerablemente grande si lo comparamos con la mayor de las superficies públicas actuales de la población (la Plaça con 50 x 10 m). Si consideramos que la altura máxima permitida para las edificaciones colindantes es de 10 m a la cornisa, y que además dicha medición se realizará desde la rasante de la C/ Serrella, entendemos que las mismas no impedirán el correcto asoleamiento de la zona.



La concepción de este espacio verde se supone como un gran patio interior, pero de uso público que dará luz a todas las edificaciones existentes (traseras de las calles: Non y Creueta) y las de nueva edificación apoyadas sobre la C/ Serrella.



Punto nº 3: Considero que el terreno situado bajo la carretera, frente al taller, debería ser incluido en la misma área de ejecución..

El suelo al que hace referencia, estuvo incluido en el documento de Delimitación de Suelo como suelo urbano aunque no llegó a desarrollarse. Lo seguimos manteniendo como suelo urbano y fuera del sector de suelo urbanizable por los motivos que a continuación se describen:

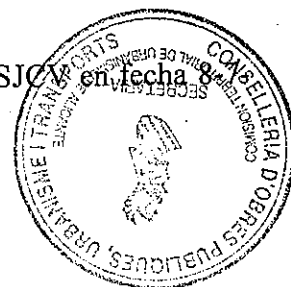
Suelo Urbano. Materia Reglada.-

Se concreta en la doctrina unánime del T.Supremo, resumida en la sentencia dictada precisamente en un asunto recayente en esta provincia, término Municipal de Alicante, de fecha 9-11-1.994, cuando literalmente transcrito dice:

“Tercero.- Una reiterada jurisprudencia viene destacando la naturaleza normativa del planeamiento urbanístico (SSTS de 15 de junio, 6 de julio, 16 de noviembre y 21 del diciembre de 1.987, 23 de septiembre, 7 de noviembre de 1.988, 8 de abril de 1.989, 16 y 30 de octubre de 1.990), de donde deriva la plena posibilidad de una impugnación indirecta (SSTS 7 de febrero de 1.987, 14 de marzo de 1.988, 14 de febrero, 27 y 6 de noviembre de 1.990) y todo ello no solo con ocasión de los actos de aplicación, sino también con motivo de la emanación de los planes, “normas” de desarrollo.

Sobre esta base la primera cuestión a plantear es la de clasificación en el Plan General del suelo Urbano a través del Plan Parcial litigioso. Importa recordar ante todo que la discrecionalidad característica del planeamiento se manifiesta claramente a la hora de configurar el suelo urbanizable y el no urbanizable. Pero tal discrecionalidad opera dentro de un conjunto de límites de entre los cuales es de destacar ahora el que deriva del carácter reglado de suelo urbano. La definición con rango legal del suelo urbano, constituye un límite a la potestad de planeamiento, pues la Ley, art.78,a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo-, determina que la clasificación de un terreno como suelo urbano, depende del hecho físico de la urbanización o consolidación de la edificación, de suerte que la Administración queda vinculada por una realidad que ha de reflejar en sus determinaciones clasificatorias. Así lo viene declarando reiteradamente la jurisprudencia (SSTS de 27 de enero y 30 de diciembre de 1.988, 17 de junio de 1.989, 19 de febrero y 24 de julio de 1.990), que subraya que la clasificación de un suelo como urbano constituye un imperativo legal que no queda al arbitrio del planificador que ha de definirlo en función de la realidad de los hechos. Y ha de advertirse que el art.78,a) del T. Refundido utiliza dos criterios –urbanización o consolidación de la edificación– que al articularse en un sistema alternativo determinan la consecuencia de que basta con que resulte aplicable uno solo de ellos para imponer la clasificación urbanística en dicho precepto.”

(Doctrina que ha sido reiterada con recentísima sentencia dictada por el TSJCA en fecha 1999, en un caso similar, en el término municipal de San Juan de Alicante).



Entendemos que el suelo por consolidación y/o servicios urbanísticos debe quedar como urbano.



Revisado y aprobado por el Ayuntamiento de Benimantell en la sesión de fecha 11 de mayo de 2011.

[Handwritten signature]

Punto nº 4: Considero que no hay motivo para derruir la única casa del casco urbano, ya que con ello la calle afectada ha de seguir siendo peatonal debido a su reducida anchura.

El motivo por el cual en los planos de ordenación la casa en cuestión “no aparece” se debe al diseño de pormenorización realizado por el equipo redactor para el sector en cuestión. Dicho diseño no busca, en el punto descrito, un ensanche del vial sino una perspectiva que ofrezca una salida (aunque sea peatonal que enlace visualmente la C/ Serrella con el Carrer Nou en el punto de intersección junto al antiguo Cuartel de la Guardia Civil.

Por tanto cabe destacar que en cualquier caso la ordenación pormenorizada del sector está abierta a posibles cambios en tanto en cuanto cualquier sector puede ser modificado siempre que un urbanizador presente una alternativa a la ordenación existente y la misma sea aceptada por el Ayuntamiento de Benimantell y ratificada por la Consellería de Obras Públicas.

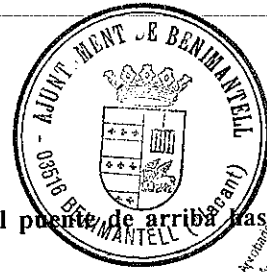
Punto nº 5: Exijo que el terreno utilizado para la construcción de la calle Serrella y la anchura del camino particular del Casalot sea reconocido en el plan de compensación.

Los terrenos que en su día el peticionario (al igual que el resto de afectados) cedieron al Ayuntamiento no pueden considerarse a efectos de cálculos del Sector ya que el Plan General no es un instrumento que sirva para regularizar convenios o acuerdos entre particulares o entre estos y la administración.

Punto nº 6: Considero que la línea de M.T. que atraviesa la zona en cuestión debe ser enterrada.

Esta consideración viene recogida en el artículo 14 (condiciones mínimas de urbanización) de las Normas Urbanísticas (Tomo 5 de la documentación de eficacia normativa) del Plan General.





Assubmitida a l'Oficina d'Urbanisme per al
Manipulació de l'Expedient 1000/1998
1000/1998

Punto nº 7: Considero que la zona urbana debería extenderse desde el puente de arriba hasta la calle Barranquet por ambos lados de la carretera.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 28 de Julio de 1.998, acordó suspender la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benimantell, dando traslado al Ayuntamiento de las observaciones anteriormente transcritas como si de un CONCIERTO PREVIO se tratara a los efectos de lo dispuesto en el artículo 38.1 de la LRAU, y subrayar la necesidad de que el expediente se tramite nuevamente como Plan General totalmente adaptado a la normativa urbanística actualmente vigente.

Ello supone que la tramitación realizada desde la mencionada fecha hasta la actualidad ha sido la de adaptar la documentación existente como Normas Subsidiarias a Plan General y que por tanto no se ha realizado modificación de la clasificación del suelo.

Lo apuntado por la persona que realiza la alegación supondría reclasificar suelo no urbanizable de régimen común a suelo urbanizable y por tanto debería acompañarse del correspondiente estudio de impacto ambiental, aprobación por la Consellería de Medio Ambiente de dicha modificación y reanudar de nuevo la tramitación del Plan General como si de uno nuevo se tratase, lo que demoraría (aún más) la aprobación del presente Plan.

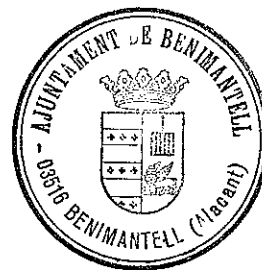
No obstante dicha propuesta apuntada, puede ser tramitada a posteriori mediante una modificación puntual del Plan General siempre que se justifiquen los parámetros exigibles por la Ley para que el referido suelo sea urbano o para que en su defecto pudiera considerarse como urbanizable.

ENTENDEMOS POR TANTO, QUE TODOS LOS PUNTOS DE LA ALEGACIÓN DEBEN DENEGARSE POR LOS MOTIVOS EXPUESTOS.



ALEGACIÓN Nº7

Formulada por: Elvira Pascual Calatayud



Aprobado y homologado por el Ayuntamiento de Benimantell el día 14 de mayo de 2014.

[Handwritten signature]

Resumen del motivo de la alegación:

Punto nº 1: Considero que la zona verde Serrella no está compensada con la zona edificable, habiendo más proporción de zona verde que en las otras áreas de actuación.

De acuerdo con el artículo 22 de la Ley 6/94, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), y en concreto en el apartado B, se cita textualmente :*"En sectores susceptibles de utilización residencial, la reserva de suelo con destino dotacional público, sin contar el viario, debe superar los 35 m² por cada 100 m² techo potencialmente edificable"*.

Es decir que la zona dotacional se reserva en función de los metros cuadrados totales edificables y no sobre el total de metros cuadrados del sector o de la superficie de suelo edificable.

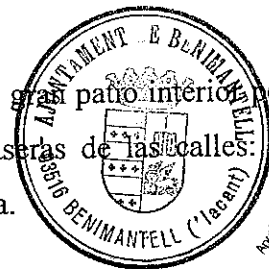
En el cuadro adjunto se reflejan los porcentajes de cesiones dotacionales de todos y cada uno de los sectores de suelo urbanizable, en el que se aprecia que las cesiones de todos los sectores están proporcionadas y dentro de los límites que marca la LRAU.

Punto nº 2: Considero que la zona verde Serrella se encuentra situada en un recinto cerrado debido a las futuras construcciones, pudiendo perder con ello iluminación solar.

Si bien es cierto que la zona verde a la que se refiere en este punto de la alegación quedará "encerrada" entre las edificaciones permitidas, no es menos cierto que la superficie de la misma con unas dimensiones de (aproximadamente) 55 x 34 ml, supone un espacio considerablemente grande si lo comparamos con la mayor de las superficies públicas actuales de la población (la Plaça con 50 x 10 m). Si consideramos que la altura máxima permitida para las edificaciones colindantes es de 10 m a la cornisa, y que además dicha medición se realizará desde la rasante de la C/ Serrella, entendemos que las mismas no impedirán el correcto asoleamiento de la zona.



La concepción de este espacio verde se supone como un gran patio interior pero de uso público que dará luz a todas las edificaciones existentes (traseras de las calles C/ Non y Creueta) y las de nueva edificación apoyadas sobre la C/ Serrella.



Procedimiento administrativo
de tramitación de expedientes
de urbanismo
de 1990

Punto nº 3: Considero que el terreno situado bajo la carretera, frente al taller, debería ser incluido en la misma área de ejecución..

El suelo al que hace referencia, estuvo incluido en el documento de Delimitación de Suelo como suelo urbano aunque no llegó a desarrollarse. Lo seguimos manteniendo como suelo urbano y fuera del sector de suelo urbanizable por los motivos que a continuación se describen:

Suelo Urbano. Materia Reglada.-

Se concreta en la doctrina unánime del T.Supremo, resumida en la sentencia dictada precisamente en un asunto recayente en esta provincia, término Municipal de Alicante, de fecha 9-11-1.994, cuando literalmente transcrito dice:

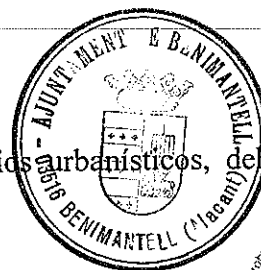
“Tercero.- Una reiterada jurisprudencia viene destacando la naturaleza normativa del planeamiento urbanístico (SSTS de 15 de junio, 6 de julio, 16 de noviembre y 21 del diciembre de 1.987, 23 de septiembre, 7 de noviembre de 1.988, 8 de abril de 1.989, 16 y 30 de octubre de 1.990), de donde deriva la plena posibilidad de una impugnación indirecta (SSTS 7 de febrero de 1.987, 14 de marzo de 1.988, 14 de febrero, 27 y 6 de noviembre de 1.990) y todo ello no solo con ocasión de los actos de aplicación, sino también con motivo de la emanación de los planes, “normas” de desarrollo.

Sobre esta base la primera cuestión a plantear es la de clasificación en el Plan General del suelo Urbano a través del Plan Parcial litigioso. Importa recordar ante todo que la discrecionalidad característica del planeamiento se manifiesta claramente a la hora de configurar el suelo urbanizable y el no urbanizable. Pero tal discrecionalidad opera dentro de un conjunto de límites de entre los cuales es de destacar ahora el que deriva del carácter reglado de suelo urbano. La definición con rango legal del suelo urbano, constituye un límite a la potestad de planeamiento, pues la Ley, art.78,a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo-, determina que la clasificación de un terreno como suelo urbano, depende del hecho físico de la urbanización o consolidación de la edificación, de suerte que la Administración queda vinculada por una realidad que ha de reflejar en sus determinaciones clasificatorias. Así lo viene declarando reiteradamente la jurisprudencia (SSTS de 27 de enero y 30 de diciembre de 1.988, 17 de junio de 1.989, 19 de febrero y 24 de julio de 1.990), que subraya que la clasificación de un suelo como urbano constituye un imperativo legal que no queda al arbitrio del planificador que ha de definirlo en función de la realidad de los hechos. Y ha de advertirse que el art.78,a) del T. Refundido utiliza dos criterios —urbanización o consolidación de la edificación— que al articularse en un sistema alternativo determinan la consecuencia de que basta con que resulte aplicable uno solo de ellos para imponer la clasificación urbanística en dicho precepto.”

(Doctrina que ha sido reiterada con recentísima sentencia dictada por el TSJCV en fecha 8-7-1999, en un caso similar, en el término municipal de San Juan de Alicante).



Entendemos que el suelo por consolidación y/o servicios urbanísticos, debe quedar como urbano.



10/10/2015
Aprobado por el Ayuntamiento de Benimantell el día 10 de octubre de 2015.
E. S.

Punto nº 4: Considero que la línea de M.T. que atraviesa la zona en cuestión debe ser enterrada.

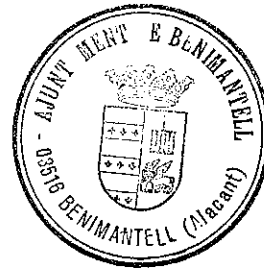
Esta consideración viene recogida en el artículo 14 (condiciones mínimas de urbanización) de las Normas Urbanísticas (Tomo 5 de la documentación de eficacia normativa) del Plan General.

ENTENDEMOS POR TANTO, QUE TODOS LOS PUNTOS DE LA ALEGACIÓN DEBEN DENEGARSE POR LOS MOTIVOS EXPUESTOS.



ALEGACIÓN Nº8

Formulada por: **Urbano Rubio Díaz**



Aprobado y ratificado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 11 de Septiembre de 1998

Resumen del motivo de la alegación:

.....Nuestra pretensión responde a que se cumpla el planeamiento tal y como ha sido propuesto con anterioridad, en la finca de nuestra propiedad, cuestión ya considerada en su momento en este Ayuntamiento....

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 28 de Julio de 1.998, acordó suspender la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benimantell, dando traslado al Ayuntamiento de las observaciones anteriormente transcritas como si de un CONCIERTO PREVIO se tratara a los efectos de los dispuesto en el artículo 38.1 de la LRAU, y subrayar la necesidad de que el expediente se tramite nuevamente como Plan General totalmente adaptado a la normativa urbanística actualmente vigente.

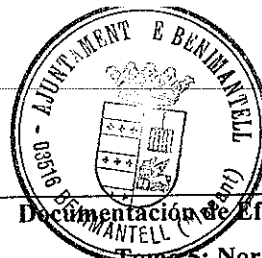
Ello supone que el planeamiento "propuesto con anterioridad" y en concreto el sector de suelo urbanizable de uso terciario al que se refiere el escrito de referencia, se mantiene en el nuevo texto del Plan General en las mismas condiciones especificadas en el documento anterior con la salvedad de que en esta nueva redacción el mismo está pormenorizado.

.....Se sirva...

Librar certificación en el caso de la finca de nuestra propiedad que el Ayuntamiento conoce sobradamente, se indiquen los siguientes parámetros, según el planeamiento expuesto al público:

SOLICITUD	CONSTANCIA GRÁFICA O ESCRITA
Planos de ubicación.	Plano de Ordenación Clasificación del Suelo O-1-a
Planos de zonificación y uso.	Plano de Ordenación Ordenación Pormenorizada Urbanizables Periféricos O-5-2
Aprovechamientos urbanísticos.	Documentación de Eficacia Normativa Tomo 5: Normas Urbanísticas Fitxes de Planejament i Gestió dels Sectors del Sòl Urbanitzable (Fitxa nº 8 - Morera)





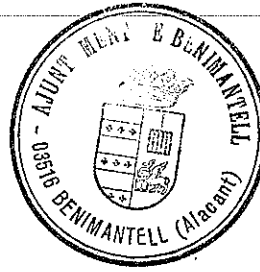
Usos permitidos, posibilidades edificatorias.	Documentación de Eficacia Normativa Tomo 5: Normas Urbanísticas Fitxes de Planejament i Gestió dels Sectors del Sòl Urbanitzable (Fitxa nº 8 – Morera)
Cualquier tipo de afección o servidumbre.	Plano de Ordenación Ordenación Estructural Urbanizables Periféricos O-4-2
Forma de Gestión y desarrollo del planeamiento con gestión y ejecución.	Documentación de Eficacia Normativa Tomo 5: Normas Urbanísticas Fitxes de Planejament i Gestió dels Sectors del Sòl Urbanitzable (Fitxa nº 8 – Morera)

ENTENDEMOS POR TANTO, QUE EL ESCRITO PRESENTADO NO SUPONE ALEGACIÓN ALGUNA AL PLAN GENERAL EXPUESTO SINO MAS BIEN UNA SOLICITUD DE RATIFICACION POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN REFERENTE A LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PARA CON LOS TERRENOS ESPECIFICADOS POR EL SOLICITANTE, QUE HA QUEDADO SUFICIENTEMENTE CONFIRMADO.



ALEGACIÓN Nº9

Formulada por: Alfonso Pascual Pascual



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoià en sesión celebrada el día 11/11/89
El Alcalde

Resumen del motivo de la alegación:

Considero que el terreno situado detrás del taller, ya fue incluido en un plan anterior, y como consecuencia del mismo se está pagando el Impuesto de Bienes Inmuebles.

Considero que el terreno expuesto en el punto 1, debe ser excluido del actual Plan General de Ordenación Urbana, por estar ya incluido y ejecutado en otro anterior.

El terreno al que se refiere la presente alegación, estaba incluido en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano como Suelo Urbano. Desde la aprobación de dicha Delimitación (año 1.989) y hasta la fecha en la parcela objeto de alegación tan solo se ha ejecutado una edificación colindante a la C/ Serrella, estando el resto de la parcela en las mismas condiciones que en la fecha señalada.

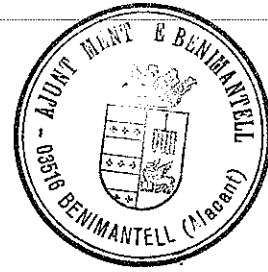
Dado que el resto de la parcela "matriz" no es colindante a ningún vial "consolidado" de acuerdo con las determinaciones de la LRAU y el Reglamento de Planeamiento se ha considerado que la única forma de desarrollo posible para dicho suelo era la de una actuación Integrada y por tal motivo se ha incluido en el sector denominado Serrella.

ENTENDEMOS POR TANTO, QUE LA ALEGACIÓN DEBE DENEGARSE POR LOS MOTIVOS EXPUESTOS.



ALEGACIÓN Nº10

Formulada por: **Federico Ponsoda Martinez**



Avui heu aprovat provisionalment per el
Ajuntament d'obra en sessió
celebrada el dia 11/11/2010
D. Sureda

Resumen del motivo de la alegación:

1º:-Entiendo que el coste de desarrollo de dicho vial sería muy alto, lo que unido a la existencia de suelo urbanizable en condiciones mucho más favorables en otras propuestas del PGOU, especialmente la zona de ampliación del Calvari y C/ Serrella, aconsejarían eliminar esta actuación, a menos que la demanda de suelo urbanizable sea tan alta que se presuma la saturación en un futuro....

El vial al que se refiere la presente alegación es un vial que en el desarrollo global del Planeamiento se considera "imprescindible" para la futura expansión de la población hacia la zona denominada "El Planet". Este vial que recorre la población por la parte Norte rodea desde la zona del Barranc hasta su conexión con la C/ Serrella a la altura del actual Colegio Público. Ello supone la ejecución de un acceso que hasta la fecha se carece hacia la zona con mayores y mejores condiciones urbanísticas de la población (por situación -climatológica- y por topografía).

En cuanto a los costes de urbanización de dicho vial, estos deberán estudiarse en el correspondiente Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del sector correspondiente a la zona de vial en consideración. No necesariamente el vial debe tener una traza a nivel, pudiendo la misma adecuarse lo más posible al trazado natural del terreno, con lo que los costes se abaratarían considerablemente. No obstante dicha consideración será objeto de estudio y análisis en la propuesta de PAI mencionada.

2º:-considero que mejoraría sustancialmente la geometría del enlace en el puente su modificación para facilitar la entrada y salida de vehículos....

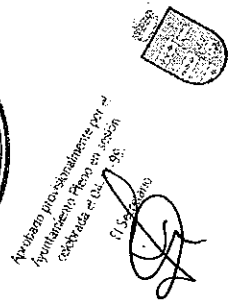
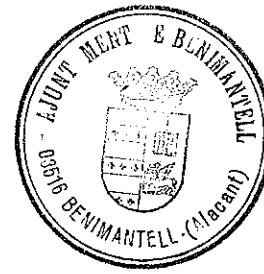
Debido a las reducidas dimensiones del enlace y a la existencia de varias casas y garajes en el trayecto del enlace, la solución adoptada es considerada por el equipo redactor la mejor y menos "nociva" en cuanto a afecciones a edificaciones consolidadas de cuantas se han estudiado.

ENTENDEMOS POR TANTO, QUE LA ALEGACIÓN DEBE DENEGARSE POR LOS MOTIVOS EXPUESTOS



ALEGACIÓN Nº11

Formulada por: **Elvira Pascual Calatayud**



Resumen del motivo de la alegación:

Exceso de cargas de cesión

De acuerdo con el artículo 22 de la Ley 6/94, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), y en concreto en el apartado B, se cita textualmente :*"En sectores susceptibles de utilización residencial, la reserva de suelo con destino dotacional público, sin contar el viario, debe superar los 35 m² por cada 100 m² techo potencialmente edificable"*.

Es decir que la zona dotacional se reserva en función de los metros cuadrados totales edificables y no sobre el total de metros cuadrados del sector o de la superficie de suelo edificable.

En el cuadro adjunto se reflejan los porcentajes de cesiones dotacionales de todos y cada uno de los sectores de suelo urbanizable, en el que se aprecia que las cesiones de todos los sectores están proporcionadas y dentro de los límites que marca la LRAU.

La zona verde prevista en la unidad de ejecución incumple el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1998, de 15 de diciembre), cuyo artículo 35 exige para dichos espacios libres, entre otras, las siguientes condiciones:.....

B). Tener Garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.

La zona grafiada como zona verde, tiene unas dimensiones aproximadas de 55 x30 m. Si consideramos que la altura máxima permitida para las edificaciones colindantes es de 10 m a la cornisa, y que además dicha medición se realizará desde la rasante de la C/ Serrella, entendemos que las mismas no impedirán el correcto asoleamiento de la zona.

D).- Nunca se destinarán para zona verde porciones residuales de la parcelación.



Nada más lejos de la voluntad del equipo redactor del PGOU. La zona verde de este sector ha sido situada en la zona más céntrica de la misma de acuerdo con los condicionantes de la LRAU. Está situada la zona verde formando un patio interior de acceso público de las parcelas colindantes, teniendo además una situación privilegiada en cuanto a vistas debido a que desde la misma y como consecuencia de la edificación escalonada que deberá realizarse para adaptarse a la rasante de la C/ Serrella, se divisará perfectamente la Sierra de Xortà y Aitana. En ningún caso se ha intentado llevar la zona verde principal a zonas de borde periféricas a la Unidad de Ejecución.

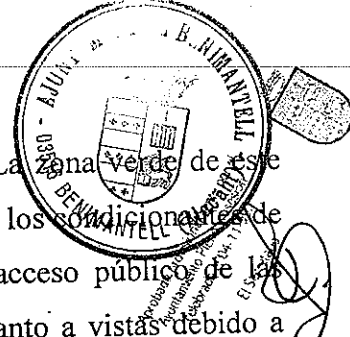
E).- Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

El diseño de la zona verde vendrá definido en el proyecto de Urbanización adjunto al Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de este Sector de suelo urbanizable. Es por tanto aventurado juzgar si dicho diseño implicará o no excesivos costes en el total de la urbanización y si además se ejecutarán importantes movimientos de tierras.- No obstante y como quiera que dicho proyecto deberá adaptarse a la normativa vigente deberá tener en cuenta los parámetros esgrimidos en el apartado F del artículo 35 del Reglamento de Planeamiento.

F).- La disposición de las dos franjas de suelo edificable a ambos lados de la C/ Serrella, estrecha dicho vial público tanto visual como funcionalmente, previéndose aceras sumamente estrecha y generando como resultado un paisaje urbano más propio de un casco antiguo tradicional que de una planificación urbanística del siglo XXI.

Ha sido voluntad del equipo redactor el dotar de dicho diseño a esta zona para ampliar la oferta tipológica edificatoria, completando así la trama urbana existente en la actualidad hasta quedar cerrada con el vial mencionado. En el resto de suelo urbanizable se permite la edificación aislada mientras que en este sector en concreto la edificación permitida es la de adosada en línea con una altura máxima de 10 m hasta la cornisa para poder ampliar la oferta urbanística. En cuanto a la estrechez del vial, éste es uno de los más amplios de la población y sus dimensiones quedan perfectamente integradas en la estructura y escala viaria de la población.

ORDENACION QUE SE PROPONE



Cabria especificar en primer lugar, que el PGOU que se ha expuesto al público viene precedido de una tramitación conforme a la legislación vigente (aprobación inicial, exposición al público, aprobación provisional, exposición al público y remisión a la COPUT para su aprobación) de unas Normas Subsidiarias no llegándose a aprobar las mismas debido a lo que a continuación se transcribe:

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 28 de Julio de 1.998, acordó suspender la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benimantell, dando traslado al Ayuntamiento de las observaciones anteriormente transcritas como si de un CONCIERTO PREVIO se tratara a los efectos de los dispuesto en el artículo 38.1 de la LRAU, y subrayar la necesidad de que el expediente se tramite nuevamente como Plan General totalmente adaptado a la normativa urbanística actualmente vigente.

Ello supone que la tramitación realizada desde la mencionada fecha hasta la actualidad ha sido la de adaptar la documentación existente como Normas Subsidiarias a Plan General y que por tanto no se ha realizado modificación de la clasificación del suelo.

Lo apuntado por la persona que realiza la alegación supondría reclasificar suelo no urbanizable de régimen común a suelo urbanizable y por tanto debería acompañarse del correspondiente estudio de impacto ambiental, aprobación por la Conselleria de Medio Ambiente de dicha modificación y reanudar de nuevo la tramitación del Plan General como si de uno nuevo se tratase, lo que demoraría (aún más) la aprobación del presente Plan.

No obstante dicha propuesta apuntada, o en su defecto parte de la misma puede ser tramitada a posteriori mediante la presentación de un PAI para el desarrollo de dicho Sector. Como quiera que el sector en cuestión se ejecutará por gestión Directa (según PGOU), será el Ayuntamiento quien proceda al desarrollo de la misma y el mismo está dispuesto a que dicho desarrollo sea consensuado con la totalidad de propietarios.

Aunque la propuesta no pueda ser aceptada por lo expuso al principio de este comentario, si que desde el equipo redactor se entiende que hay determinados aspectos de la misma que podrían estudiarse en un futuro e introducir los cambios que de acuerdo con la totalidad de propietarios llegasen a un mayor y mejor desarrollo consensuado entre las partes.



No obstante cabe señalar que la propuesta realizada no aporta la edificabilidad del sector y por tanto no se puede precisar si las cesiones de zonas verdes y equipamientos cumplen con el Reglamento de Planeamiento.



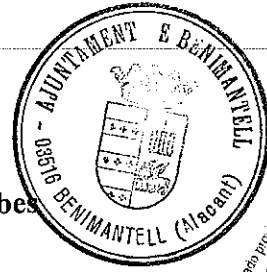
Aprobado por el Pleno Municipal el día 14 de Septiembre de 2011.
El Secretario

ENTENDEMOS POR TANTO, QUE LA ALEGACIÓN DEBE DENEGARSE POR LOS MOTIVOS EXPUESTOS



ALEGACIÓN Nº12

Formulada por: **Manuela Solbes Solbes y Elena Solbes Solbes**



Aprobado por el Ayuntamiento de Benimantell el día 17 de mayo de 2017.

Resumen del motivo de la alegación:

Exceso de cargas de cesión

De acuerdo con el artículo 22 de la Ley 6/94, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), y en concreto en el apartado B, se cita textualmente :*"En sectores susceptibles de utilización residencial, la reserva de suelo con destino dotacional público, sin contar el viario, debe superar los 35 m² por cada 100 m² techo potencialmente edificable"*.

Es decir que la zona dotacional se reserva en función de los metros cuadrados totales edificables y no sobre el total de metros cuadrados del sector o de la superficie de suelo edificable.

En el cuadro adjunto se reflejan los porcentajes de cesiones dotacionales de todos y cada uno de los sectores de suelo urbanizable, en el que se aprecia que las cesiones de todos los sectores están proporcionadas y dentro de los límites que marca la LRAU.

La zona verde prevista en la unidad de ejecución incumple el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1998, de 15 de diciembre), cuyo artículo 35 exige para dichos espacios libres, entre otras, las siguientes condiciones:.....

B).Tener Garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.

La zona grafiada como zona verde, tiene unas dimensiones aproximadas de 55 x30 m. Si consideramos que la altura máxima permitida para las edificaciones colindantes es de 10 m a la cornisa, y que además dicha medición se realizará desde la rasante de la C/ Serrella, entendemos que las mismas no impedirán el correcto asoleamiento de la zona.

D).- Nunca se destinarán para zona verde porciones residuales de la parcelación.



Nada más lejos de la voluntad del equipo redactor del PGOU. La zona verde de este sector ha sido situada en la zona más céntrica de la misma de acuerdo con los condicionantes de la LRAU. Está situada la zona verde formando un patio interior de acceso público de las parcelas colindantes, teniendo además una situación privilegiada en cuanto a vistas debido a que desde la misma y como consecuencia de la edificación escalonada que deberá realizarse para adaptarse a la rasante de la C/ Serrella, se divisará perfectamente la Sierra de Xortà y Aitana. En ningún caso se ha intentado llevar la zona verde principal a zonas de borde periféricas a la Unidad de Ejecución.

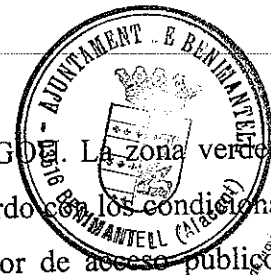
E).- Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

El diseño de la zona verde vendrá definido en el proyecto de Urbanización adjunto al Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de este Sector de suelo urbanizable. Es por tanto aventurado juzgar si dicho diseño implicará o no excesivos costes en el total de la urbanización y si además se ejecutarán importantes movimientos de tierras.- No obstante y como quiera que dicho proyecto deberá adaptarse a la normativa vigente deberá tener en cuenta los parámetros esgrimidos en el apartado F del artículo 35 del Reglamento de Planeamiento.

F).- La disposición de las dos franjas de suelo edificable a ambos lados de la C/ Serrella, estrecha dicho vial público tanto visual como funcionalmente, previéndose aceras sumamente estrecha y generando como resultado un paisaje urbano más propio de un casco antiguo tradicional que de una planificación urbanística del siglo XXI.

Ha sido voluntad del equipo redactor el dotar de dicho diseño a esta zona para ampliar la oferta tipológica edificatoria, completando así la trama urbana existente en la actualidad hasta quedar cerrada con el vial mencionado. En el resto de suelo urbanizable se permite la edificación aislada mientras que en este sector en concreto la edificación permitida es la de adosada en línea con una altura máxima de 10 m hasta la cornisa para poder ampliar la oferta urbanística. En cuanto a la estrechez del vial, éste es uno de los más amplios de la población y sus dimensiones quedan perfectamente integradas en la estructura y escala viaria de la población.

ORDENACION QUE SE PROPONE



Cabria especificar en primer lugar, que el PGOU que se ha expuesto al público viene precedido de una tramitación conforme a la legislación vigente (aprobación inicial, exposición al público, aprobación provisional, exposición al público y remisión a la COPUT para su aprobación) de unas Normas Subsidiarias no llegándose a aprobar las mismas debido a lo que a continuación se transcribe:

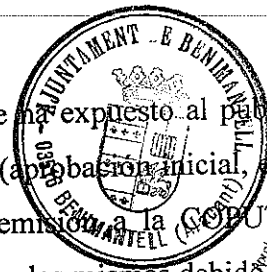
La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 28 de Julio de 1.998, acordó suspender la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benimantell, dando traslado al Ayuntamiento de las observaciones anteriormente transcritas como si de un CONCIERTO PREVIO se tratara a los efectos de los dispuesto en el artículo 38.1 de la LRAU, y subrayar la necesidad de que el expediente se tramite nuevamente como Plan General totalmente adaptado a la normativa urbanística actualmente vigente.

Ello supone que la tramitación realizada desde la mencionada fecha hasta la actualidad ha sido la de adaptar la documentación existente como Normas Subsidiarias a Plan General y que por tanto no se ha realizado modificación de la clasificación del suelo.

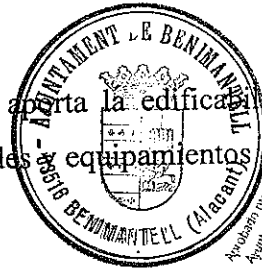
Lo apuntado por la persona que realiza la alegación supondría reclasificar suelo no urbanizable de régimen común a suelo urbanizable y por tanto debería acompañarse del correspondiente estudio de impacto ambiental, aprobación por la Consellería de Medio Ambiente de dicha modificación y reanudar de nuevo la tramitación del Plan General como si de uno nuevo se tratase, lo que demoraría (aún más) la aprobación del presente Plan.

No obstante dicha propuesta apuntada, o en su defecto parte de la misma puede ser tramitada a posteriori mediante la presentación de un PAI para el desarrollo de dicho Sector. Como quiera que el sector en cuestión se ejecutará por gestión Directa (según PGOU), será el Ayuntamiento quien proceda al desarrollo de la misma y el mismo está dispuesto a que dicho desarrollo sea consensuado con la totalidad de propietarios.

Aunque la propuesta no pueda ser aceptada por lo expuso al principio de este comentario, si que desde el equipo redactor se entiende que hay determinados aspectos de la misma que podrían estudiarse en un futuro e introducir los cambios que de acuerdo con la totalidad de propietarios llegasen a un mayor y mejor desarrollo consensuado entre las partes.



No obstante cabe señalar que la propuesta realizada no aporta la edificabilidad del sector y por tanto no se puede precisar si las cesiones de zonas verdes y equipamientos cumplen con el Reglamento de Planeamiento.



Apudatari
Ayuntamiento de Benimantell
rehabilita el O. 1.º de Urban

Sector de Suelo Urbanizable "Empalme"

En referencia a esta propuesta, cabe comunicar que en el documento (NNSS) que se presentó ante la COPUT para su aprobación definitiva, existía un sector de suelo ubicado aproximadamente en los límites del que se propone. A diferencia del presente aquel era un suelo destinado a usos compatibles con la actividad propia de la carretera (entiéndase: gasolineras, talleres, almacenes, etc..).

Tras la decisión de la COPUT de suspender el documento presentado y su paso a PGOU, se mantuvo una reunión con la propia COPUT (3 de marzo del presente año) en la cual se le presentó un avance del planeamiento que ahora se ha expuesto. En dicho avance se modificaba el uso del sector al que nos referimos pasando a tener un uso residencial (además de aproximarse con mucha fiabilidad al perímetro marcado por las alegantes). En dicha reunión los técnicos de Consellería desaconsejaron dicha delimitación por los motivos siguientes:

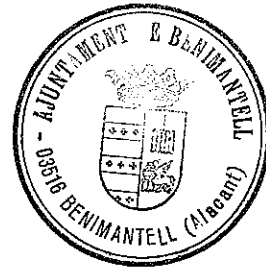
- Los Sectores de suelo Urbanizable desligados del Casco Urbano deberán tener como mínimo 40.000 m² (artículo 103.B del Reglamento de Planeamiento)
- La zona en cuestión es inabordable en tanto en cuanto linda con la carretera y tiene una zona de afección de 20 m, que serán destinados a zona verde NO COMPUTABLE a efectos de cesiones.

ENTENDEMOS POR TANTO, QUE LA ALEGACIÓN DEBE DENEGARSE POR LOS MOTIVOS EXPUESTOS



ALEGACIÓ N°13

Formulada por: José Miguel Gadea y Mila Pascual



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 1 de mayo de 2010.

[Handwritten signature]

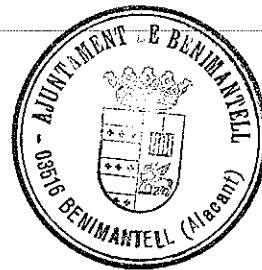
Resumen del motivo de la alegación:

Se considera que la zona objeto de la presente alegación, perteneciente a la Red Primaria Estructural de Dotaciones Públicas, descrita en este documento como sistema dotacional Deportivo, será objeto en su momento , por parte del Ayuntamiento de su configuración definitiva, tanto en forma como en su uso, y por lo tanto no es objeto de modificación en el presente documento.



ALEGACIÓN Nº14

Formulada por: **Bartolomé Sapena y otros**



Procedo por el expediente nº 14/2014
Ayuntamiento de Benimantell
celebrada el día 11 de mayo de 2014

Resumen del motivo de la alegación:

La zona deportiva resulta pequeña, de difícil acceso y de imposible ampliación, estando además cercana a las viviendas, lo que puede producir molestias al vecindario.

Entendemos que la zona deportiva debería estar en alguna zona limítrofe del casco urbano (similar a la zona educativa), lo que permitiría su posterior ampliación. Además creemos que debería ser visible desde una de las entradas a la población.

Proponemos la prolongación del vial que en el nuevo plan de ordenación urbana llega desde el vial principal del Planet hasta la calle Sol, de manera que por la parte posterior de las viviendas, llegue hasta la casa de D. Bartolomé Sapena, creando una acera junto a las viviendas, y zona de aparcamiento en batería en la zona opuesta, quedando el resto como zona verde.

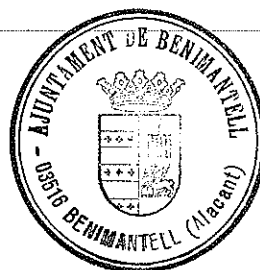
Ante la dificultad de salida de vehículos por la parte de las actuales escuelas, proponemos que se construya al final del vial una rotonda para permitir maniobrar a los mismos.

Se considera que la zona objeto de la presente alegación, perteneciente a la Red Primaria Estructural de Dotaciones Públicas, descrita en este documento como sistema dotacional Deportivo, será objeto en su momento, por parte del Ayuntamiento de su configuración definitiva, tanto en forma como en su uso, y por lo tanto no es objeto de modificación en el presente documento.



ALEGACIÓN Nº15

Formulada por: **Javier Vidal Balaguer**



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 11 de Julio de 1998

[Handwritten signature]

Resumen del motivo de la alegación:

Corrección de los límites del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Cabria especificar en primer lugar, que el PGOU que se ha expuesto al público viene precedido de una tramitación conforme a la legislación vigente (aprobación inicial, exposición al público, aprobación provisional, exposición al público y remisión a la COPUT para su aprobación) de unas Normas Subsidiarias no llegándose a probar las mismas debido a lo que a continuación se transcribe:

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 28 de Julio de 1.998, acordó suspender la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benimantell, dando traslado al Ayuntamiento de las observaciones anteriormente transcritas como si de un CONCIERTO PREVIO se tratara a los efectos de los dispuesto en el artículo 38.1 de la LRAU, y subrayar la necesidad de que el expediente se tramite nuevamente como Plan General totalmente adaptado a la normativa urbanística actualmente vigente.

Ello supone que la tramitación realizada desde la mencionada fecha hasta la actualidad ha sido la de adaptar la documentación existente como Normas Subsidiarias a Plan General y que por tanto no se ha realizado modificación de la clasificación del suelo.

Si bien entendemos desde la redacción del Plan General que los límites del Suelo No Urbanizable de Protección, se ajustan a un simple límite discrecional propuesto por el Equipo Redactor, ratificado por el Ayuntamiento y Consensuado y aprobado por la Conselleria de Medio Ambiente con la aprobación del pertinente Estudio de Impacto Ambiental, también somos conscientes que debido a la extensión del Termino Municipal y debido a las escalas gráficas con las que se ha trabajado para la elaboración del mismo, pueden haberse producido agravios comparativos entre distintos propietarios de terrenos de semejantes características morfológicas y de uso.

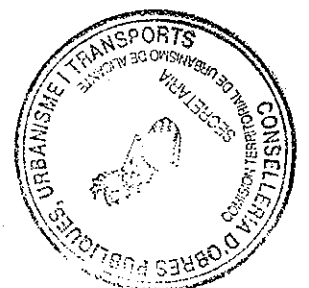
Por tal motivo el Ayuntamiento, con la finalidad de no demorar la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, y habida cuenta de que las modificaciones que desde esta



alegación se plantean no suponen un perjuicio "a corto plazo" para las condiciones de uso de los terrenos afectados, y considerando que la modificación de los límites llevaría consigo una tramitación costosa en cuanto a tiempo (elaboración de estudio de impacto ambiental, aprobación del mismo y exposición pública de la documentación), adopta la medida de presentar el planeamiento tal cual se ha expuesto al público y se compromete a, una vez aprobado el PGOU, tramitar una modificación puntual referente a la redelimitación del límite del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

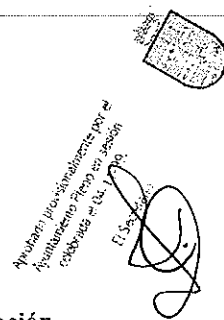
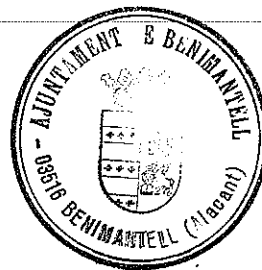
A esta modificación se invita al afectado para que previa justificación pertinente, acredite que los terrenos a los que se refiere, o cualesquiera otros que considere en las mismas condiciones, no requieren una protección especial y por tanto queden excluidos de la calificación actual pasando a pertenecer al suelo clasificado como No Urbanizable de régimen Común.

ES POR TODO CUANTO ANTECEDE QUE NO SE ACEPTA POR LOS MOTIVOS EXPUESTOS SI BIEN SE TIENE EN CONSIDERACIÓN LA PROPUESTA PARA QUE ATENDIENDO A LOS MOTIVOS ESGRIMIDOS EN ESTE INFORME LOS TERRENOS MENCIONADOS POR EL ALEGANTE QUEDEN INCLUIDOS EN LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PERIMETRO DEL SUELO NO URBANIZABLE QUE SERÁ DESARROLLADA POR EL AYUNTAMIENTO A INSTANCIAS DE LOS PARTICULARES AFECTADOS.



ALEGACIÓN Nº16

Formulada por: D. Julio y D. Salvador Solbes



Resumen del motivo de la alegación:

En la trasera de dos edificaciones sitas en el Carrer Fondo sugieren la rectificación de la alineación recayente a la dotación "DEP", integrante de la red primaria.

Propuesta: denegatoria.

Fundamentación: Dada la estructura de la propiedad existente, de aceptarse la alegación se daría lugar a la configuración de dos parcelas de superficie inferior a la mínima edificable. Las traseras de las edificaciones, dependiendo de la dotación que se ejecute podrán quedar con alineación a la misma, pudiendo cumplirse de mejor modo el objetivo de los alegantes.

