

Ayuntamiento de Benaguasil

Edicto del Ayuntamiento de Benaguasil sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual número 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Benaguasil.

EDICTO

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Benaguasil de fecha 8 de octubre de 2009, se aprobó definitivamente la modificación puntual número 4 de las Normas Subsidiarias de este Municipio, por todo ello se publica a los efectos del artículo 104 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Urbanística Valenciana.

La propuesta definitiva de la modificación puntual número 4 es la siguiente:

MODIFICACIÓN PUNTUAL NOIRMAS SUBSIDIARIAS n.º 4 REORDENACION DE ALINEACIONES Y VOLUMETRIA DE LA MANZANA ENTRE LAS CALLES LLIRIA, CAMP DE MORVEDRE, COLON Y JOSEP BENEDITO. AMPLIACIÓN DE SUPERFICIE DE LA PARCELA DOTACIONAL EN C/ PENYA BADÁ

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
PLANOS
JULIO 2009

INDICE

- 1.- ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO VIGENTE
- 2.- PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN
- 3.- ORGANO COMPETENTE PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA
- 4.- AMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- 5.-JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN
- 6.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- 7.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- 8.- DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DE LA MODIFICACIÓN 3 DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DE BENA-GUASIL

1.- ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO VIGENTE.

En la actualidad el marco básico en el que tiene lugar la actividad urbanística en el municipio son las Normas Subsidiarias de Planeamiento tipo B, documento de complicada tramitación. Fueron aprobadas inicialmente por el pleno del Ayuntamiento el 17 de febrero de 1989 y provisionalmente el 17 de octubre de 1990 (B.O.P. n.º 151 de 27/6/89 y B.O.P. n.º 30 de 5 de febrero de 1991).

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 8 de marzo de 1995 acordó: Suspender la aprobación definitiva del sector 3 de suelo apto para urbanizar de uso industrial y las Unidades de Ejecución UE-1 y UE-2 de suelo urbano, hasta tanto se clasificara la zona correspondiente al sector 3 como suelo no urbanizable común y se corrigieran las deficiencias relativas a las mencionadas unidades de ejecución, y aprobar definitivamente el resto del documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento tipo b (B.O.P. n.º 96 de 24 de marzo de 1995 y DOGV n.º 2523 de 6 de junio de 1995).

El ayuntamiento de Benaguasil remite documentación de subsanación de deficiencias a la Comisión Territorial de Urbanismo, aprobada por el pleno municipal en sesión de 11 de mayo de 1995.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 23 de mayo de 1995 acordó mantener suspendida la aprobación definitiva de las Unidades de Ejecución UE-1 y UE-2 del suelo urbano y aprobar definitivamente el resto del documento que

se encontraba suspendido (B.O.P. n.º 152 de 28 de junio de 1995 y DOGV n.º 2580 de 7 de septiembre de 1995).

El Ayuntamiento de Benaguasil remite documentación complementaria relativa a las unidades de ejecución UE-1 y UE-2, y como consecuencia de ello la Comisión Territorial de 12 de junio de 1996 acuerda aprobar definitivamente las Unidades de Ejecución UE-1 y UE-2 (DOGV n.º 2847 de 14 de octubre de 1996).

Las ordenanzas de las NNSS fueron publicadas en el B.O.P. n.º 113 de 13 de mayo de 1996.

Modificaciones de las NNSS y otras figuras de planeamiento.

El listado de los documentos es el siguiente:

TIPO DE PLAN	DENOMINACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA
Modificación NNSS	Nº1 (26 puntos) puntos 3, 5, 7, 9 al 23, 25 y 26 puntos 2, 4 y 8 puntos 1 y 24	13.03.97 (CTU) 01.05.97 (Conseller) 17.05.97 (CTU)
Modificación NNSS	Nº2	16.11.95 (Conseller)
Modificación NNSS	Artículos 99, 102 Bis, 104 y 105	En tramitación
Homologación sectorial	Sector SR-1 "Topairet"	17.12.97 (CTU)
Corrección de errores	Suelo Urbanizable	31.01.01 (CTU)
Suspensión de Licencias	Telefonía Móvil	29.03.01 (Ayuntamiento)
Modificación NNSS	Nº 3 (2 puntos) Recla-sificación Suelo como Dotacional Deportivo, y cambio de uso parcela dotacional a residencial	Aprobado el punto referente a la parcela deportiva el 20/2/2008 (CTU)

2.- PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias Vigentes de Benaguasil, deafección exclusiva de la ordenación pormenorizada, se tramita al amparo de lo dispuesto en el art.º 81 y 94 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, urbanística valenciana.

3.- ORGANO COMPETENTE PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA.

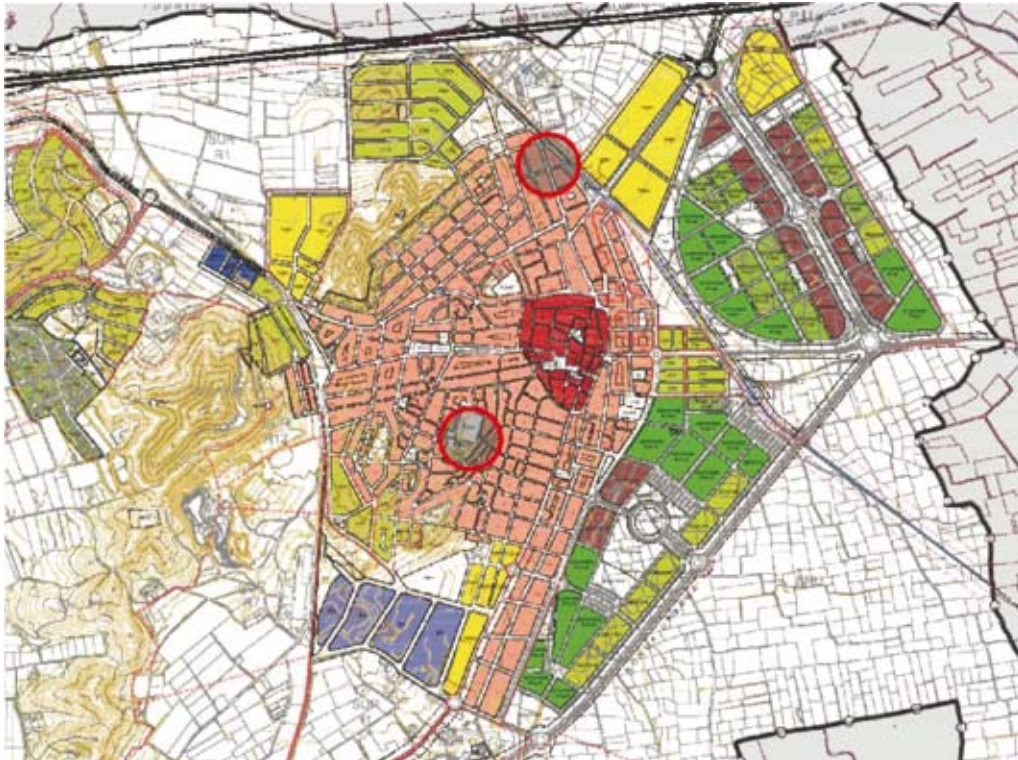
El órgano competente para la aprobación definitiva del presente documento es el Ayuntamiento de Benaguasil, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 37.2 de la Ley 16/2005 LUV, en relación con el art. 15.10 del decreto 1371/1990 de 30 de julio del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

4.- AMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de la presente modificación es de tipo discontinuo, según se grafía en los planos correspondientes que forman parte del presente documento.

Por una parte afecta al ámbito formado por la manzana consolidada en suelo urbano situada entre las calles Lliria, Camp de Morvedre, Colón y Profesor Josep Benedito, donde se procederá a una reordenación en sus alineaciones y volumetría, sin modificación del aprovechamiento.

El segundo ámbito lo forma la parcela residencial colindante a la zona verde de carácter secundario situada entre las calles Penya Bada y Font, la referida parcela cambia de uso y se incorpora a la red dotacional de zonas verdes anexionándose con la colindante.



5.-JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

La presente modificación de las Normas Subsidiarias de Benaguasil se redacta con el objeto de adaptar el planeamiento vigente a una situación urbanística consolidada, adaptación que por otra parte ya se recoge en la revisión del planeamiento que se está articulando a través del nuevo Plan General de Ordenación Urbana, aprobado provisionalmente el 19 de mayo de 2009.

La conveniencia de adelantar a través de la presente modificación las determinaciones del PGOU en tramitación, se justifican en la posibilidad de hacer viable y poder materializar una promoción de viviendas de protección pública, cuyo emplazamiento se encuentra en la actualidad hipotecado por las alineaciones de un vial transversal a la manzana, y que afectan parcialmente a la parcela sobre la que se pretende edificar las viviendas de protección. Como ya se ha

dicho, la modificación de estas alineaciones ya se ha producido en el nuevo PGOU.

Además y de forma complementaria se procederá a calificar como suelo dotacional con destino zona verde (red secundaria), una parcela residencial adquirida por el Ayuntamiento mediante escritura pública de permuta de fecha

22 de enero del 2007 (número de protocolo 123), y sobre la que ya se ha ejecutado un proyecto de urbanización.

6.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Se trata de una manzana situada al Noroeste del casco urbano de la población y totalmente consolidada por la edificación. Se inscribe dentro de la zona de ordenación residencial intensiva y viene a conformar, junto con otras dos manzanas paralelas por el Este y Oeste, el cierre de una trama urbana en su encuentro con la barrera que supone la línea de metro de FGV.



En 1995 el planeamiento introdujo las alineaciones de un vial transversal que dividía a ésta y a las otras dos manzanas adyacentes, seguramente con el fin de introducir un mayor grado de flexibilidad a la trama viaria.



Lo cierto es que, bien porque la calle Colón -de mayor anchura- ya realiza esta misión correctamente, bien porque al tratarse de un entorno fuertemente consolidado no pudo establecerse un área de reparto y/o ámbito de gestión con el que obtener los terrenos, la situación ha permanecido inalterada en el transcurso de los años, por lo que finalmente se ha considerado la inviabilidad e innecesaridad de la propuesta que el planeamiento efectuó en su día.

Por tanto la modificación que se aborda a partir del presente documento, se sustancia en las siguientes determinaciones:

1. Suprimir las alineaciones del vial transversal mediante el cual se dividía la manzana consolidada en dos mitades.
2. Siendo que la manzana recae a calles de diferente anchura (calle Liria y Colón de 13,15 m. y 14,00 m. respectivamente, y calle Camp de Morvedre y Josep Benedito de 8,00 m. y 10,00 m. respectivamente), se modifica la volumetría de la manzana manteniendo las 4 plantas del planeamiento vigente en las fachadas recayentes a las calles de mayor anchura, y fijando un número de plantas igual a 3+ático para la fachada recayente a la calle Camp de Morvedre.





3. De forma complementaria y debido a que el Ayuntamiento adquirió recientemente una parcela residencial en el casco urbano, parcela colindante a la zona verde situada entre las calles Font y Peña, de muy escasa superficie (apenas 86,00 m²), y con el fin de poder materializar dicha zona verde en las debidas condiciones de funcionalidad, se ha procedido a anexionar la parcela residencial a la dotacional, debiéndose proceder por tanto a formalizar el correspondiente cambio de uso para la parcela adquirida por el Ayuntamiento.

Con estas determinaciones la modificación propuesta, de carácter pormenorizado (red secundaria), no supone alteración de los aprovechamientos en el suelo urbano, ya que el aumento de edificabilidad que supone la supresión del vial queda compensado suficientemente (como se justifica en el apartado siguiente), con el cambio volumétrico de 4 plantas a 3 plantas y ático, más la edificabilidad que se sustrae a la parcela residencial transformada a dotacional.

Igualmente la modificación propuesta mantiene el equilibrio en la red de suelo dotacional, en conformidad con el art. 94.2. de la Ley 16/2005.

La modificación afecta al plano 1 (hoja 3 y hoja 4-Alineaciones-) de la Modificación 2 de las N.N.S.S.

7.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

A continuación procederemos a cuantificar las superficies que comporta la presente modificación, de forma que se justifique el mantenimiento del equilibrio entre edificabilidades y dotaciones:

1. La superficie de suelo dotacional viario que se suprime respecto a lo previsto en el planeamiento vigente asciende a 367,05 m².

2. Por tanto la edificabilidad que se incorpora a la manzana será de: 367,05 x 4 plantas = 1.468,20 m²t

3. La reordenación volumétrica de la manzana, pasando de 4 plantas de altura a 3 plantas y ático en su fachada a calle Camp de Morvedre, y considerando que el retiro del ático se fija en un mínimo de 4 m., implica una reducción de la edificabilidad objetiva de 660,03 m²t.

4. La superficie de suelo dotacional de la red secundaria que se incorpora como zona verde en la calle Peña Badá es de 374,40 m².

5. La edificabilidad que se suprime de la parcela residencial afectada por el cambio de uso asciende a : 374,40 x 3 plantas = 1.123,20 m²t. Por lo tanto la modificación propuesta no supone una minoración del suelo dotacional perteneciente a la red secundaria, que al contrario se ve incrementado ligeramente; y tampoco significa un incremento de la edificabilidad objetiva sino una disminución en 315,03 m²t.

Cantidades que pueden expresarse en la siguiente tabla:

Modificación	Suelo Dotacional	Edificabilidad
Superficie dotacional viaria a suprimir	- 367,05 m ²	-
Incremento de edificabilidad por supresión del vial	-	1468,20 m ² t

Modificación	Suelo Dotacional	Edificabilidad
Supresión de edificabilidad por reordenación volumétrica.	-	-660,03 m ² t
Superficie dotacional zona verde incorporada	374,40 m ²	
Supresión de edificabilidad de la parcela afectada por el cambio de uso.		-1.123,20 m ² t
TOTAL	7,35 m ²	-315,03 m ² t

8.- DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DE LA MODIFICACIÓN 4 DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DE BENAGUASIL.

Los documentos que forman parte de la Modificación 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benaguasil son los siguientes:

Memoria descriptiva y justificativa

Planos de alineaciones vigentes (1:1.000)

Planos de alineaciones modificados (1:1.000)

Y para que así conste donde convenga y surta los efectos oportunos firmo la presente en Benaguasil, 16 de julio de 2009.

El arquitecto municipal, Fco. Viguera Marín-Baldo.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a partir del día después de la publicación del presente anuncio, ante el Pleno de este Ayuntamiento, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a partir del día después de la publicación de este anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa.

Si se optara por poner el recurso de reposición potestativo, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que el recurso de reposición potestativo sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo lo anterior sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Asimismo, y de conformidad con lo que establece en artículo 107.1 de la ley 16/2005 de 30 de Diciembre, se hace saber para su conocimiento general que el presente documento de planeamiento entrara en vigor, y será inmediatamente ejecutivo a todos los efectos, a partir de los 15 días de la publicación del presente anuncio.

En Benaguasil, a 19 de octubre de 2009.—El alcalde-presidente, Joaquín Segarra Castillo.