

**MINUTA DE L'ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA CELEBRADA
EN PRIMERA CONVOCATÒRIA PER L'AJUNTAMENT EN PLE,
EL DIA 11 DE GENER DE 2016.**

ASSISTENTS:

ALCALDE: **SR. JOSEP ANTONI ALBEROLA VERDÚ**

REGIDORS:

**SRA. CARMEN CASANOVA PLANA
SR. RAUL SERRA PLANA
SR. DOMÉNEC ESTRUCH LLORCA
SRA. LIDIA SOLER PEREZ
SR. MARC VERCHER ALBEROLA
SR. JOSÉ LUÍS FERRANDO MARTÍ
SR. JACINTO ALBEROLA VERCHER
SRA. ROSANNA PERIS PERIS**

S' EXCUSAREN:

NO S'EXCUSAREN:

A Benifairó de la Valldigna, a onze de gener de 2016, essent les vint hores, a la Sala de Junes de l'Ajuntament, presidits per l'alcalde Sr. Josep Antoni Alberola Verdú, assistits pel secretari general de l'Ajuntament Sr. Salvador Casanova Ferrer, es reuniren en primera convocatòria les regidores i els regidors que s'han relacionat, prèviament convocats per avui, d'acord amb la Resolució de l'Alcaldia de data 04 de gener de 2016, per a celebrar sessió ordinària i pública.

Atés que s'ha obtingut el quòrum d'un terç del nombre legal dels membres que formen la Corporació Municipal, el president obre la sessió amb el següent,

ORDRE DEL DIA

1) APROVACIÓ, SI ÉS EL CAS, DE L'ACTA EN ESBORRANY DE LA SESSIÓ EXTRAORDINÀRIA DE 23 DE NOVEMBRE DE 2015:

Es ret compte de l'esborrany de l'acta de la sessió extraordinària del dia 23 de novembre de 2015, la qual fou aprovada per unanimitat i sense esmenes, ordenant-se la seua transcripció al llibre d'actes corresponent.

2) RESOLUCIÓ DE LES AL·LEGACIONS FORMULADES A L'APROVACIÓ INICIAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR URBANITZABLE RESIDENCIAL "C" DEL PGOU:

Es ret compte de l'expedient que s'instrueix per a l'aprovació del Pla Parcial del Sector Urbanitzable Residencial "C" del PGOU de Benifairó de la Vall d'ign.

Concretament en la sessió de 30 de març de 2015, l'Ajuntament en Ple va adoptar acord d'aprovació inicial del mencionat Pla Parcial, a efectes de sotmetiment a informació pública i notificació a tots els titulars cadastrals de les parcel·les integrades en el Sector Urbanitzable Residencial "C" del PGOU.

Durant el termini de 45 dies d'informació pública, contra l'acord anterior d'aprovació inicial del Pla Parcial del Sector Urbanitzable Residencial "C", es presenten en temps i forma un total de vint-i-sis al·legacions, que són les següents:

Al·legació núm. 1	
Al·legant	NIEVES FERRANDO SERRA
Data presentació (número Registre Entrada)	04/06/2015 (527)
Al·legació núm. 2	
Al·legant	JOSÉ BERNAT MORES
Data presentació (número Registre Entrada)	08/06/2015 (534)
Al·legació núm. 3	
Al·legant	VICTOR MARTÍ CUNYAT
Data presentació (número Registre Entrada)	09/06/2015 (541)
Al·legació núm. 4	
Al·legant	VICTOR MARTI FERRANDO
Data presentació (número Registre Entrada)	09/06/2015 (542)

Al·legació núm. 5	
Al·legant	MARIA JULIA MARTÍ CUNYAT
Data presentació (número Registre Entrada)	09/06/2015 (543)
Al·legació núm. 6	
Al·legant	DOLORES ELVIRA TEN VERCHER
Data presentació (número Registre Entrada)	09/06/2015 (544)
Al·legació núm. 7	
Al·legant	PASCUAL MARTINEZ ORDUÑA
Data presentació (número Registre Entrada)	09/06/2015 (545)
Al·legació núm. 8	
Al·legant	MANUELA PERIS PORRO
Data presentació (número Registre Entrada)	09/06/2015 (546)
Al·legació núm. 9	
Al·legant	ROSA ANA PERIS PORRO
Data presentació (número Registre Entrada)	09/06/2015 (547)
Al·legació núm. 10	
Al·legant	JUAN MARTINEZ FERRANDO
Data presentació (número Registre Entrada)	09/06/2015 (548)
Al·legació núm. 11	
Al·legant	ROSANNA PERIS PERIS en representació del GRUP POLÍTIC MUNICIPAL D'ESQUERRA UNIDA DEL PAÍS VALENCIÀ
Data presentació (número Registre Entrada)	09/06/2015 (549)
Al·legació núm. 12	
Al·legant	AMPARO FERRANDO PELLICER
Data presentació (número Registre Entrada)	09/06/2015 (550)
Al·legació núm. 13	
Al·legant	ANTONIO VERCHER CUÑAT
Data presentació (número Registre Entrada)	09/06/2015 (511)

Al·legació núm. 14	
Al·legant	JOSÉ BERNAT MORES
Data presentació (número Registre Entrada)	09/06/2015 (552)
Al·legació núm. 15	
Al·legant	BERNARDO PLANA FERRANDO
Data presentació (número Registre Entrada)	09/06/2015 (553)
Al·legació núm. 16	
Al·legant	MARIA AMPARO CASANOVA ALBEROLA
Data presentació (número Registre Entrada)	09/06/2015 (554)
Al·legació núm. 17	
Al·legant	ELVIRA FERRANDO BLASCO
Data presentació (número Registre Entrada)	09/06/2015 (555)
Al·legació núm. 18	
Al·legant	PEDRO PORRO PERIS
Data presentació (número Registre Entrada)	09/06/2015 (556)
Al·legació núm. 19	
Al·legant	MARIA NIEVES FERRANDO SERRA
Data presentació (número Registre Entrada)	09/06/2015 (557)
Al·legació núm. 20	
Al·legant	JOSE SALVADOR CUÑAT CUENCA
Data presentació (número Registre Entrada)	09/06/2015 (558)
Al·legació núm. 21	
Al·legant	JOSÉ CUÑAT PERIS
Data presentació (número Registre Entrada)	12/06/2015 (577)
Al·legació núm. 22	
Al·legant	MANUEL CUÑAT PERIS
Data presentació (número Registre Entrada)	12/06/2015 (578)
Al·legació núm. 23	
Al·legant	VICENTE FOLGUERÀ FERRANDO
Data presentació (número Registre Entrada)	24/06/2015 (627)

Al·legació núm. 24	
Al·legant	ANGELA ALBEROLA CUÑAT
Data presentació (número Registre Entrada)	11/06/2015 (568)
Al·legació núm. 25	
Al·legant	MIRIAM FERRANDO SERRA
Data presentació (número Registre Entrada)	16/06/2015 (592)
Al·legació núm. 26	
Al·legant	ENRIQUE BERNAT PLANA
Data presentació (número Registre Entrada)	24/06/2015 (622)

A continuació es ret compte de l'informe emès conjuntament en data 06 d'octubre de 2015 pel Sr. José Miguel Pérez Abellan i pel Sr. Joaquim Egea i Martínez, assessors en matèria d'urbanisme, jurídica i tècnica respectivament, d'este Ajuntament, pel qual es formula proposta de resolució a les vint-i-sis al·legacions, prèvia la motivació de cada una d'elles, informe que és del literal següent:

“INFORME JURÍDICO Y TÉCNICO DE PROPUESTA DE RESOLUCIÓN ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “C”(R-C) DE BENIFAIRO DE LA VALLDIGNA

ALEGACIÓN Nº 1	
ALEGANTE:	NIEVES FERRANDO SERRA
POLÍGONO/PARCELA	CARRER LA XARA S/N
FECHA/REGISTRO	04/06/2015 (527)

RESUMEN ALEGACIONES:

ÚNICA.- Manifiesta que el actual trazado pasa por encima de su edificación situada al final del Carrer la Xara, s/n con referencia catastral 001430200YJ32E0001JJ, exponiendo que existen soluciones técnicas que respetan la actual edificación, proponiendo para ello:

- 1.- La creación de una pequeña glorieta en la parte delantera de su inmueble, intersección Carrer la Xara, s/n con la nueva calle planificada (ejecutada ya parcialmente) (...).
- 2.- La modificación del ángulo de la cometida, finalizar la ejecución de la vía en construcción
- 3.- Finalizar la ejecución parcial de la vía en construcción dándola por definitiva.

4.- Reducir el ancho de la calzada al mínimo exigible, evitando así la demolición del inmueble.

PROPUESTA RESOLUCIÓN:

Se desestima la alegación por cuanto la ordenación y el trazado del viario previsto en el Plan Parcial del Sector “C” (R-C) es totalmente coincidente con el previsto el último Plan General de Benifarió de la Valldigna, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Conselleria competente en materia de urbanismo en fecha 4 de agosto de 2005, publicado en el Boletín oficial de la provincia de Valencia, el 18 de enero de 2006 (BOP nº 15) actualmente vigente. Asimismo, responde al criterio de ordenar la ronda perimetral del casco urbano de la población de indudable interés general.

ALEGACIÓN Nº 2	
ALEGANTE:	JOSÉ BERNAT MORES
POLÍGONO/PARCELA	PARCELA 42 POLIGONO 11
FECHA/REGISTRO	08/06/2015 (534)

RESUMEN ALEGACIONES:

De la 1 a la 5.- Considera que debido al momento actual de crisis económica por el que estamos atravesando no es oportuno acometer la planificación del Sector. Alega que existe sobreoferta de suelo urbano, que la explotación actual de los campos naranjos permite atender los costes del IBI, que no van a poder atender los gastos de urbanización.

De la 6 a la 7.- Manifiesta su disconformidad con que su parcela no vaya a incluirse en la misma Unidad de Ejecución, solicita que el Ayuntamiento se adjudique la parcela afectada por la UE R-C1 cediéndole el aprovechamiento urbanístico correspondiente (en la porción de la superficie afectada en la UE R-C1) del Ayuntamiento en la UE R-C2 para poder unir dichos derechos a la parcela resultante de la UE R-C2, obteniendo así una única parcela.

PROPUESTA RESOLUCIÓN:

Respecto de la 1 a la 5:

Que aunque consideremos que la alegación formulada carece de datos que puedan ser contrastados y que refuercen su alegación, procedemos a contestar a la misma.

En primer lugar debemos aclarar que los objetivos del Plan Parcial sometido a información pública son: de una parte concretar la ordenación pormenorizada del Sector “C” (R-C) prevista en el Plan General, dado que la ordenación prevista se formuló a título orientativo

y de otra, la subdivisión del mismo en dos unidades de ejecución funcional y técnicamente independientes, al objeto anticipar la ejecución de la denominada “C1”.

Es decir, no se está planteando la gestión del Sector “C” (R-C) en su totalidad, esto es los 55.539 m²s que lo componen sino tan sólo una superficie de 10.721 m²s correspondiente a la “C1” (el desarrollo y gestión de la “C2” de momento ha quedado pospuesta) consiguiéndose con la ejecución de la referenciada subunidad denominada “C1”, que conecte con el casco urbano, lo que permitirá la urbanización de los tramos de los viales Avinguda de Jaume II, en un tramo y vial en “L” que une con dicha avenida, con el nombre de C/ Roserets, y un tramo del vial exterior estructural que permitirá acabar una zona urbana recientemente ejecutada y la conexión interior con los viales ya existentes, esto es la calle de Mariano Benlliure.

Es decir, que el Ayuntamiento con toda la cautela y prudencia, dada la coyuntura actual económica, y encontrándose perfectamente legitimado para ejercer la potestad de planeamiento "ius variandi" sobre la ordenación, en beneficio del interés general y en aras hacer más viable económicamente el desarrollo del Sector C (R-C), ha subdividido en dos unidades de ejecución el Sector “C” (R-C), unidades que como ya hemos expuesto se gestionarán en dos momentos diferentes, consiguiéndose con ello un crecimiento sostenido y gradual que permita la absorción de las nuevas viviendas, lo que supondrá la salida al mercado en un futuro medio plazo de únicamente 32 viviendas, tal y como se indica seguidamente.

De forma que en una primera fase se ejecutará la subunidad de ejecución discontinua “C1” descrita en el Plan Parcial y en un momento posterior a futuro la subunidad de ejecución “C2”, siendo el incremento de viviendas que se prevé por cada una:

Unidad de Ejecución discontinua “C1”, del sector de suelo urbanizable residencial C (R-C), del plan general.

Viviendas: 1,072103 Ha. x 30 viv./Ha. = 32 viviendas.

Unidad de Ejecución “C2”, del sector de suelo urbanizable residencial C (R-C), del plan general.

Viviendas: 4,251797 Ha. x 30 viv./Ha. = 128 viviendas.

Finalmente, a modo de cita, respecto a la crisis inmobiliaria, nos remitimos, manteniendo este Ayuntamiento en este sentido una posición imparcial y objetiva y con la máxima reserva, a los últimos informes emitidos por firmas como KPMG, ST sociedad de tasación, TINSA, así como entidades financieras como Bankinter, BBVA, etc., en relación a las

expectativas del sector inmobiliario para el 2015, los cuales pueden ser consultados todos ellos a través de internet, que ubican en 2015 el comienzo de la recuperación económica, llegando a calificarlo como el “año cero”.

Fuentes entre otras: www.kpmg.com/es/RealEstate; www.stvalora.com/es/informetendencias-sector-inmobiliario.html; blog.bankinter.com/.../bankinter/.../informe-precio-vivienda-inmobiliari

Por lo expuesto, se desestima la alegación, en cuanto a que se retire el proyecto por no responder a la demanda de vivienda del municipio, dado que no se pretende, ni es el objetivo del Ayuntamiento, urbanizar completamente el Sector “C” (R-C).

Respecto de la 6:

Al respecto procede informar, que aunque el momento procedimental no es este, más bien corresponde al de la reparcelación y el PAI, se le indica la posibilidad de que en dichos expedientes será estudiada y analizada su petición siempre que técnica y jurídicamente sea posible asignar la compensación de excesos y defectos de aprovechamiento.

Respecto de la 7:

Cabe decir que a dicha alegación procede su desestimación, ya que, el diseño de las dos subunidades se ha llevado a cabo para obtener el justo e igual reparto de beneficios y cargas en cada una de ellas, y por tanto, es entendible, que la superficie está ajustada matemáticamente, no pudiéndose modificar si se quiere mantener dicho ajuste doble, y a mayor abundamiento el diseño urbanístico propuesto es adecuado al modelo de desarrollo urbanístico secuencial diseñado por el presente proyecto.

ALEGACIÓN Nº 3	
ALEGANTE:	VICTOR MARTÍ CUNYAT
FECHA/REGISTRO	09/06/2015 (541)
ALEGACIÓN Nº 4	
ALEGANTE:	VICTOR MARTI FERRANDO
FECHA/REGISTRO	09/06/2015 (542)
ALEGACIÓN Nº 5	
ALEGANTE:	MARIA JULIA MARTÍ CUNYAT
FECHA/REGISTRO	09/06/2015 (543)
ALEGACIÓN Nº 6	
ALEGANTE:	DOLORES ELVIRA TEN VERCHER
FECHA/REGISTRO	09/06/2015 (544)

ALEGACIÓN Nº 7	
ALEGANTE:	PASCUAL MARTINEZ ORDUÑA
FECHA/REGISTRO	09/06/2015 (545)
ALEGACIÓN Nº 8	
ALEGANTE:	MANUELA PERIS PORRO
FECHA/REGISTRO	09/06/2015 (546)
ALEGACIÓN Nº 9	
ALEGANTE:	ROSA ANA PERIS PORRO
FECHA/REGISTRO	09/06/2015 (547)
ALEGACIÓN Nº 10	
ALEGANTE:	JUAN MARTINEZ FERRANDO
FECHA/REGISTRO	09/06/2015 (548)
ALEGACIÓN Nº 11	
ALEGANTE:	ROSANNA PERIS PERIS en representación del GRUP POLÍTIC MUNICIPAL D'ESQUERRA UNIDA DEL PAÍS VALENCIÀ
FECHA/REGISTRO	09/06/2015 (549)
ALEGACIÓN Nº 12	
ALEGANTE:	AMPARO FERRANDO PELLICER
FECHA/REGISTRO	09/06/2015 (550)
ALEGACIÓN Nº 13	
ALEGANTE:	ANTONIO VERCHER CUÑAT
FECHA/REGISTRO	09/06/2015 (511)
ALEGACIÓN Nº 14	
ALEGANTE:	JOSÉ BERNAT MORES
FECHA/REGISTRO	09/06/2015 (552)
ALEGACIÓN Nº 15	
ALEGANTE:	BERNARDO PLANA FERRANDO
FECHA/REGISTRO	09/06/2015 (553)
ALEGACIÓN Nº 16	
ALEGANTE:	MARIA AMPARO CASANOVA ALBEROLA
FECHA/REGISTRO	09/06/2015 (554)
ALEGACIÓN Nº 17	
ALEGANTE:	ELVIRA FERRANDO BLASCO
FECHA/REGISTRO	09/06/2015 (555)
ALEGACIÓN Nº 18	
ALEGANTE:	PEDRO PORRO PERIS
FECHA/REGISTRO	09/06/2015 (556)

ALEGACIÓN Nº 19	
ALEGANTE:	MARIA NIEVES FERRANDO SERRA
FECHA/REGISTRO	09/06/2015 (557)
ALEGACIÓN Nº 20	
ALEGANTE:	JOSE SALVADOR CUÑAT CUENCA
POLÍGONO/PARCELA	
FECHA/REGISTRO	09/06/2015 (558)
ALEGACIÓN Nº 21	
ALEGANTE:	JOSÉ CUÑAT PERIS
FECHA/REGISTRO	12/06/2015 (577)
ALEGACIÓN Nº 22	
ALEGANTE:	MANUEL CUÑAT PERIS
FECHA/REGISTRO	12/06/2015 (578)
ALEGACIÓN Nº 23	
ALEGANTE:	VICENTE FOLGUERA FERRANDO
FECHA/REGISTRO	24/06/2015 (627)
ALEGACIÓN Nº 24	
ALEGANTE:	ANGELA ALBEROLA CUÑAT
FECHA/REGISTRO	11/06/2015 (568)

RESUMEN ALEGACIONES:

PRIMERA.- Que hay un tramo del proyecto del Plan Parcial del Sector “C” (R-C), que debería ser contemplado y ejecutado en la UE B-1 (recientemente ejecutada).

SEGUNDA.- No existe demanda de vivienda en el municipio, por la aprobación del documento llevaría a la familias afectadas a graves problemas financieros para poder hacer frente a los costes de urbanización, dada la actual crisis.

PROPUESTA RESOLUCIÓN:

Respecto a la PRIMERA:

Con carácter previo a contestar a la alegación formulada, debemos aclarar el error de ubicación detectado en la alegación puesto que cuando dicen “que el tramo de vial incluido en el Sector “C” (R-C) debería ser contemplado y ejecutado en la UE B-1 (recientemente ejecutada)”, entendemos que se refieren a la UE-6.

Entrando en el contenido de la alegación y en contestación a la misma, manifestar que el objetivo que se busca con el Plan Parcial expuesto al público es el de ordenar el ámbito de

forma que se le dote de un diseño coherente, que a su vez facilite la conexión de forma homogénea con el resto del casco urbano, manteniendo intacta la ordenación estructural del sector, así como, que la continuidad con la trama urbana sea directa, de tal modo que la actuación sea una simple operación de ensanche urbano con tipologías, dimensiones y escalas similares a las propuestas, pero con el estricto cumplimiento de las disposiciones legales dimanantes de la LOTUP.

Así dispone en las páginas 6 y 21 de la Memoria del Plan Parcial, que seguidamente reproducimos:

Pág. 6: “2 – Objeto del Plan Parcial”.

El presente documento tiene dos funciones, una de ellas es ordenar pormenorizadamente el ámbito del Sector C (R-C) previsto en el Plan General de Benifairó de la Vall d'igna, dado que la ordenación prevista se formuló a título orientativo y, la otra, es delimitar dos Sub-Unidades de Ejecución dentro de este mismo ámbito, funcional y técnicamente independientes.

El suelo urbanizable que se pretende desarrollar se clasificó como tal en el Plan General de Benifairó de la Vall d'igna aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Conselleria competente en materia de urbanismo en fecha 4 de agosto de 2005 y publicado en el Boletín oficial de la provincia de Valencia, el 18 de enero de 2006 (BOP nº 15).

Estamos pues ante un plan parcial que desarrolla un sector de suelo urbanizable cuyas disposiciones estructurales y de red primaria vienen perfectamente definidas y acotadas en el Plan General.

Pág. 21: “1.- Justificación de la ordenación propuesta”.

(...)

Por otra parte, una vez definida la ordenación pormenorizada, se propone la subdivisión de la unidad de ejecución única prevista en el planeamiento vigente para el Sector C (RC), tal y como queda grafiado en el plano de ordenación que se adjunta. Siendo el objetivo anticipar la ejecución de la sub-unidad denominada “C1”, que conecta con el casco urbano y que permitirá la urbanización de los tramos de los viales Avinguda de Jaume II, en un tramo y vial en “L” que une con dicha avenida, con el nombre de C/Roserets, y un tramo del vial exterior estructural que permitirá acabar una zona urbana recientemente ejecutada y la conexión interior con los viales ya existentes, esto es la calle de Mariano Benlliure.

Por lo que el documento de planeamiento conlleva una mera reubicación de la zona verde y del equipamiento, siendo la ordenación estructural, y por tanto “el vial exterior estructural” al que se refiere, el previsto en el planeamiento superior vigente, para el Sector “C” (R-C).

Por lo expuesto, se desestima la alegación, ya que no se están asumiendo costes imputables a otras unidades de ejecución, siendo el vial incluido en el Sector “C” (R-C) plenamente coincidente con el previsto en planeamiento superior, el cual no ha sido impugnado en su momento oportuno.

Respecto a la SEGUNDA:

En primer lugar, consideremos que la alegación formulada carece de datos lo suficientemente contrastados que refuercen su alegación, pues únicamente la fundamenta en que la población se encuentra estancada, siendo el crecimiento vegetativo negativo, obviando que la evolución de la población depende de dos factores: por una parte la diferencia entre los que nacen y los que mueren, a la que denominamos crecimiento natural o vegetativo, y por otra, la diferencia entre los que entran en un lugar y los que salen, que es el llamado movimiento migratorio.

Por otra parte, debemos aclarar que los objetivos del Plan Parcial sometido a información pública son: la ordenación pormenorizada del Sector “C” (R-C) previsto en el Plan General, dado que la ordenación prevista se formuló a título orientativo y la subdivisión del mismo en dos unidades de ejecución funcional y técnicamente independientes, al objeto anticipar la ejecución de la denominada “C1”.

Es decir, no se está planteando la gestión del Sector “C” (R-C) en su totalidad, esto es los 55.539 m²s que lo componen sino tan sólo una superficie de 10.721 m²s correspondiente a la “C1” (el desarrollo y gestión de la “C2” de momento ha quedado pospuesta) consiguiéndose con la ejecución de la referenciada subunidad denominada “C1”, que conecte con el casco urbano, lo que permitirá la urbanización de los tramos de los viales Avinguda de Jaume II, en un tramo y vial en “L” que une con dicha avenida, con el nombre de C/ Roserets, y un tramo del vial exterior estructural que permitirá acabar una zona urbana recientemente ejecutada y la conexión interior con los viales ya existentes, esto es la calle de Mariano Benlliure.

Es decir, que el Ayuntamiento con toda la cautela y prudencia, dada la coyuntura actual económica, y encontrándose perfectamente legitimado para ejercer la potestad de planeamiento "ius variandi" sobre la ordenación, en beneficio del interés general y en aras hacer más viable económicamente el desarrollo del Sector C (R-C), ha subdividido en dos unidades de ejecución el Sector “C” (R-C), unidades que como ya hemos expuesto se

gestionarán en dos momentos diferentes, consiguiéndose con ello un crecimiento sostenido y gradual que permita la absorción de las nuevas viviendas, lo que supondrá la salida al mercado en un futuro medio plazo de únicamente 32 viviendas, tal y como se indica seguidamente.

De forma que en una primera fase se ejecutará la subunidad de ejecución discontinua “C1” descrita en el Plan Parcial y en un momento posterior a futuro la subunidad de ejecución “C2”, siendo el incremento de viviendas que se prevé por cada una:

Unidad de Ejecución discontinua “C1”, del sector de suelo urbanizable residencial C (R-C), del plan general.

Viviendas: 1,072103 Ha. x 30 viv./Ha. = 32 viviendas.

Unidad de Ejecución “C2”, del sector de suelo urbanizable residencial C (R-C), del plan general.

Viviendas: 4,251797 Ha. x 30 viv./Ha. = 128 viviendas.

Finalmente, a modo de cita, respecto a la crisis inmobiliaria, nos remitimos, manteniendo este Ayuntamiento en este sentido una posición imparcial y objetiva y con la máxima reserva, a los últimos informes emitidos por firmas como KPMG, ST sociedad de tasación, TINSA, así como entidades financieras como Bankinter, BBVA, etc., en relación a las expectativas del sector inmobiliario para el 2015, los cuales pueden ser consultados todos ellos a través de internet, que ubican en 2015 el comienzo de la recuperación económica, llegando a calificarlo como el “año cero”.

Fuentes entre otras: www.kpmg.com/es/RealEstate; www.stvalora.com/es/informe-tendencias-sector-inmobiliario.html; blog.bankinter.com/.../bankinter/.../informe-precio-vivienda-inmobiliari

Por lo expuesto, se desestima la alegación, en cuanto a que se retire el proyecto por no responder a la demanda de vivienda del municipio, dado que no se pretende, ni es el objetivo del Ayuntamiento, urbanizar completamente el Sector “C” (R-C).

ALEGACIÓN Nº 25	
ALEGANTE:	MIRIAM FERRANDO SERRA
FECHA/REGISTRO	16/06/2015 (592)

RESUMEN ALEGACIONES:

PRIMERA.- Manifiesta que con este Plan Parcial se pretende corregir los errores cometidos con la aprobación del documento “Modificación puntual nº 2 del PGOU reordenación UE nº 6 del suelo urbano residencial”, mediante la ejecución de un tramo del vial exterior estructural que permitirá acabar una zona urbana recientemente ejecutada y la conexión interior con los viales ya existentes, de manera que se pretende vincular lo constes de la corrección a los vecinos afectados.

SEGUNDA.- Manifiesta que los datos del “estudio de viabilidad económica” no concuerdan con la realidad, y que además adolece de errores al no contener la referencia empleada para la determinación del valor de construcción utilizado (Vc). Alega que a la vista de los datos objetivos que facilita el IVE, el resultado es un saldo negativo por lo que el Plan Parcial es económicamente inviable.

TERCERA.- Manifiesta que en la memoria de sostenibilidad económica no se ha considerado en los cálculos el coste imputable al mantenimiento de las infraestructuras y servicios que surjan de los incrementos de población.

CUARTA.- Manifiesta que el Plan Parcial no fomenta el modelo de ciudad compacta, y sugiere que debería incorporar un análisis de las condiciones del entorno, así como del metabolismo urbano.

PROPUESTA RESOLUCIÓN:

Respecto a la PRIMERA:

Con carácter previo a contestar a la alegación formulada, debemos aclarar el error de ubicación detectado en la alegación puesto que cuando dicen “que el tramo de vial incluido en el Sector “C” (R-C) debería ser contemplado y ejecutado en la UE B-1 (recientemente ejecutada)”, entendemos que se refieren a la UE-6.

Entrando en el contenido de la alegación y en contestación a la misma, manifestar en primer lugar procede desestimar la alegación pues se limita a redundar y reiterar las alegaciones presentadas contra el expediente administrativo relativo a la modificación puntual nº 2, las cuales fueron debidamente informadas en su día.

En segundo lugar, que el objetivo que se busca con el Plan Parcial expuesto al público es el de ordenar el ámbito de forma que se le dote de un diseño coherente, que a su vez facilite la conexión de forma homogénea con el resto del casco urbano, manteniendo intacta la ordenación estructural del sector, así como, que la continuidad con la trama urbana sea directa, de tal modo que la actuación sea una simple operación de ensanche urbano con

tipologías, dimensiones y escalas similares a las propuestas, pero con el estricto cumplimiento de las disposiciones legales dimanantes de la LOTUP.

Así dispone en las páginas 6 y 21 de la Memoria del Plan Parcial, que seguidamente reproducimos:

Pág. 6: “2 – Objeto del Plan Parcial”.

El presente documento tiene dos funciones, una de ellas es ordenar pormenorizadamente el ámbito del Sector C (R-C) previsto en el Plan General de Benifairó de la Valldigna, dado que la ordenación prevista se formuló a título orientativo y, la otra, es delimitar dos Sub-Unidades de Ejecución dentro de este mismo ámbito, funcional y técnicamente independientes.

El suelo urbanizable que se pretende desarrollar se clasificó como tal en el Plan General de Benifairó de la Valldigna aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Conselleria competente en materia de urbanismo en fecha 4 de agosto de 2005 y publicado en el Boletín oficial de la provincia de Valencia, el 18 de enero de 2006 (BOP nº 15).

Estamos pues ante un plan parcial que desarrolla un sector de suelo urbanizable cuyas disposiciones estructurales y de red primaria vienen perfectamente definidas y acotadas en el Plan General.

Pág. 21: “1.- Justificación de la ordenación propuesta”.

(...)

Por otra parte, una vez definida la ordenación pormenorizada, se propone la subdivisión de la unidad de ejecución única prevista en el planeamiento vigente para el Sector C (RC), tal y como queda grafiado en el plano de ordenación que se adjunta. Siendo el objetivo anticipar la ejecución de la sub-unidad denominada “C1”, que conecta con el casco urbano y que permitirá la urbanización de los tramos de los viales Avinguda de Jaume II, en un tramo y vial en “L” que une con dicha avenida, con el nombre de C/Roserets, y un tramo del vial exterior estructural que permitirá acabar una zona urbana recientemente ejecutada y la conexión interior con los viales ya existentes, esto es la calle de Mariano Benlliure.

Por lo que el documento de planeamiento conlleva una mera reubicación de la zona verde y del equipamiento, siendo la ordenación estructural, y por tanto “el vial exterior estructural” al que se refiere, el previsto en el planeamiento superior vigente, para el Sector “C” (R-C).

Por lo expuesto, se desestima la alegación, ya que no se están asumiendo costes imputables a otras unidades de ejecución, siendo el vial incluido en el Sector "C" (R-C) plenamente coincidente con el previsto en planeamiento superior, el cual no ha sido impugnado en su momento oportuno.

Respecto a la SEGUNDA:

Procede desestimar la alegación, puesto que no debemos olvidar en ningún momento, que se trata de un desarrollo previsto ya en el Plan General, por lo que su viabilidad y conveniencia ha sido informada favorablemente y aprobada, no obstante, tal y como se indica en el estudio de viabilidad económica formulado, éste ofrece datos y cifras de carácter estimativo, resultado de un análisis global; pendientes, en todo caso, de una mayor y progresiva concreción a través de los correspondientes proyectos urbanísticos a elaborar y tramitar para su futura ejecución y materialización: los necesarios "Proposición Jurídico Económica, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación", de conformidad con el art. 111.4.d) de la LOTUP, que establece que la proposición jurídico-económica contendrá una memoria de viabilidad económica o de sostenibilidad económica en los términos establecidos en la Legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Por otra parte, no se está planteando la gestión del Sector "C" (R-C) en su totalidad, esto es los 55.539 m²s que lo componen sino tan sólo una superficie de 10.721 m²s correspondiente a la "C1" (el desarrollo y gestión de la "C2" de momento ha quedado pospuesta).

Es decir, que el Ayuntamiento con toda la cautela y prudencia, dada la coyuntura actual económica, y encontrándose perfectamente legitimado para ejercer la potestad de planeamiento "ius variandi" sobre la ordenación, en beneficio del interés general y en aras hacer más viable económicamente el desarrollo del Sector C (R-C), ha subdividido en dos unidades de ejecución el Sector "C" (R-C), unidades que como ya hemos expuesto se gestionarán en dos momentos diferentes, consiguiéndose con ello un crecimiento sostenido y gradual que permita la absorción de las nuevas viviendas, lo que supondrá la salida al mercado en un futuro medio plazo de únicamente 32 viviendas, tal y como se indica seguidamente.

De forma que en una primera fase se ejecutará la subunidad de ejecución discontinua "C1" descrita en el Plan Parcial y en un momento posterior a futuro la subunidad de ejecución "C2", siendo el incremento de viviendas que se prevé por cada una:

Unidad de Ejecución discontinua “C1”, del sector de suelo urbanizable residencial C (R-C), del plan general.

Viviendas: 1,072103 Ha. x 30 viv./Ha. = 32 viviendas.

Unidad de Ejecución “C2”, del sector de suelo urbanizable residencial C (R-C), del plan general.

Viviendas: 4,251797 Ha. x 30 viv./Ha. = 128 viviendas.

Entrando en el contenido de la alegación, los datos obtenidos por el alegante a través del IVE –aunque efectivamente provengan de un organismo oficial-, son igualmente estimativos y orientativos, y desde luego no son vinculantes, encontrándose en numerosas ocasiones distantes de la realidad económica local. En relación a la fuente utilizada en el estudio de viabilidad económica, señalar que se han utilizado los estudios realizados con motivo de la ponencia de valores aprobada en 2001.

Por último, y a modo de cita, según el Instituto Nacional de Estadística (INE), el valor de las casas subió un 4,2% en el segundo trimestre en relación con los tres primeros meses del año y un 4% respecto al mismo periodo de 2015, por lo que se trata de la mayor subida que experimenta el sector desde 2007, cuando estalló la burbuja inmobiliaria.

Según el economista jefe de Economías Desarrolladas de BBVA Research, Rafael Doménech, la subida de precios indica que el sector se encamina a un crecimiento “normal, equilibrado y asumible”.

Las estadísticas del INE vienen a confirmar la senda de recuperación que emprendió el sector inmobiliario desde el año pasado. A pesar de la multitud de estadísticas que maneja el sector, el Índice General de Precios certifica la tendencia que ya indicó el Colegio de Registradores de la Propiedad, que estimó que los precios de las casas habían subido el 5,1% en el segundo trimestre del año respecto al mismo periodo de 2014. Otros indicadores del mercado incluso crecen ahora a un ritmo de dos dígitos. Es el caso de las compraventas, que llevan encadenando casi un año consecutivo de subidas, o bien la construcción de nuevas viviendas, que tras siete años de caída este año ha remontado al crecer, según el Ministerio de Fomento, casi un 30% hasta el mes de mayo.

Con ello, podemos decir, con toda la cautela y prudencia lógicas, dada la situación y coyuntura económica por la que hemos atravesado, que el sector inmobiliario parece que se está dando la vuelta, pasando de la depresión a una incipiente reactivación que se refleja en muchos termómetros estadísticos. Variables como la compraventa de casas, la firma de hipotecas, la construcción (concesión de visados) y hasta los precios han virado al alza,

llegando a ubicar al año 2015 como el año cero. Teniendo en cuenta estos datos y el desarrollo del planeamiento –ahora en trámite-, la subunidad C1 se ejecutará en un plazo aproximado no inferior a 2 años desde la aprobación del instrumento de planeamiento (recordemos que todavía está pendiente la tramitación de la programación, reparcelación y ejecución de la correspondiente urbanización), por lo que se puede afirmar que el informe de viabilidad económica contenido en el Plan Parcial está suficientemente motivado y justificado.

Respecto a la TERCERA:

Igualmente se procede a desestimar la alegación, puesto que no debemos olvidar en ningún momento de que trata de un desarrollo previsto ya en el Plan General, por lo que su sostenibilidad y conveniencia ha sido ya informada y aprobada, no obstante, la memoria de sostenibilidad económica ofrece datos y cifras estimativas resultado de un análisis global; pendientes, en todo caso, de una mayor y progresiva concreción a través de los correspondientes proyectos urbanísticos a elaborar y tramitar para su futura ejecución y materialización: los necesarios “Proposición Jurídico Económica, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación”, de conformidad con el art. 111.4.d) de la LOTUP, que establece que la proposición jurídico-económica contendrá una memoria de viabilidad económica o de sostenibilidad económica en los términos establecidos en la Legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Asimismo cabe precisar que en la estructura municipal presupuestaria no existe un capítulo específico que se llame “mantenimiento de infraestructuras y servicios asociados que surjan de los incrementos de población y actividad previstos”, sino que estos gastos se engloban en el capítulo denominado operaciones corrientes que a su vez se compone de 4 subcapítulos.

Por tanto, el gasto al que se refiere queda definido en el apartado 5.2.1 Proyección de gastos corrientes según las previsiones de crecimiento poblacional, de la memoria de sostenibilidad económica.

Respecto a la CUARTA:

Se procede a desestimar la alegación, por cuanto no debemos olvidar en ningún momento de que se trata de un desarrollo previsto ya en el Plan General, por lo que su sostenibilidad y conveniencia ya ha sido informada y aprobada.

Asimismo, las cuestiones que alega debieron ser puestas de manifiesto durante la tramitación del Plan General donde se definió el Sector C (R-C), el cual fue aprobado

definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Conselleria competente en materia de urbanismo en fecha 4 de agosto de 2005, publicado en el Boletín oficial de la provincia de Valencia, el 18 de enero de 2006 (BOP nº 15), el cual no ha sido impugnado.

Finalmente y en lo que respecta a la ciudad compacta a la que se alude, no es intención del planificador posibilitar la construcción en altura (aunque ésta consuma menor superficie edificable), sino mantener su identidad tipológica y crear ciudad que responda a la continuidad natural de la trama urbana, ajustada a la dimensión y naturaleza histórica del municipio, pues la referida tipología compacta confrontaría con el resto de la edificación del casco urbano de la población.

ALEGACIÓN Nº 26	
ALEGANTE:	ENRIQUE BERNAT PLANA
POLÍGONO/PARCELA	C/ LA XARA, 22
FECHA/REGISTRO	24/06/2015 (622)

RESUMEN ALEGACIONES:

De la I a la V.- Manifiesta que en su propiedad se encuentra construido un unifamiliar desde hace más de 25 años que cuenta con la correspondiente licencia urbanística, solicitando se le excluya del ámbito de la actuación o bien el Plan Parcial prevea un régimen que, en aplicación de la legislación vigente y de la doctrina referenciada en su escrito, respete los derechos del mismo y no provoque en aquellos merma de las facultades que ya han sido incorporadas a su patrimonio.

VI.- Manifiesta que se ha incluido un viario exterior, que a su juicio, debería haber sido ejecutado en la UE B-1, y que ahora se pretende acabar, por lo que deberían ser los propietarios de aquellas parcelas los que asumieran el coste de su ejecución, sin que sea adecuada su inclusión en el ámbito del Plan Parcial que es objeto del presente expediente.

VII.- Manifiestan que resulta innecesario dado el momento actual crear 160 viviendas, dada la escasa demanda de viviendas.

PROPUESTA RESOLUCIÓN:

Respecto de la I a la V.-

Que se procederá a su estudio y en su caso a definir la correspondiente área de reparto uniparcelaria, dentro del ámbito de UE C-2, en la fase de gestión, esto es con la reparcelación y el PAI, de forma que dentro del mismo ámbito se reflejarían dos situaciones, las parcelas sin consolidación de ningún tipo (que quedarán incluidas en el

Programa de Actuación Integrada, o Área de Reparto Pluriparcelaria) y otra situación corresponde a la que se encuentra consolidada por la edificación (que se delimitará a través de la correspondiente Área de Reparto Uniparcelaria), a las que debe otorgarse un tratamiento legal diferenciado, en virtud de los nuevos criterios impuestos en la LOTUP (art. 193).

Respecto a la VI.-

Con carácter previo a contestar a la alegación formulada, debemos aclarar el error de ubicación detectado en la alegación puesto que cuando dicen “que el tramo de vial incluido en el Sector “C” (R-C) debería ser contemplado y ejecutado en la UE B-1 (recientemente ejecutada)”, entendemos que se refieren a la UE-6.

Entrando en el contenido de la alegación y en contestación a la misma, manifestar que el objetivo que se busca con el Plan Parcial expuesto al público es el de ordenar el ámbito de forma que se le dote de un diseño coherente, que a su vez facilite la conexión de forma homogénea con el resto del casco urbano, manteniendo intacta la ordenación estructural del sector, así como, que la continuidad con la trama urbana sea directa, de tal modo que la actuación sea una simple operación de ensanche urbano con tipologías, dimensiones y escalas similares a las propuestas, pero con el estricto cumplimiento de las disposiciones legales dimanantes de la LOTUP.

Así dispone en las páginas 6 y 21 de la Memoria del Plan Parcial, que seguidamente reproducimos:

Pág. 6: “2 – Objeto del Plan Parcial”.

El presente documento tiene dos funciones, una de ellas es ordenar pormenorizadamente el ámbito del Sector C (R-C) previsto en el Plan General de Benifairó de la Valldigna, dado que la ordenación prevista se formuló a título orientativo y, la otra, es delimitar dos Sub-Unidades de Ejecución dentro de este mismo ámbito, funcional y técnicamente independientes.

El suelo urbanizable que se pretende desarrollar se clasificó como tal en el Plan General de Benifairó de la Valldigna aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Conselleria competente en materia de urbanismo en fecha 4 de agosto de 2005 y publicado en el Boletín oficial de la provincia de Valencia, el 18 de enero de 2006 (BOP nº 15).

Estamos pues ante un plan parcial que desarrolla un sector de suelo urbanizable cuyas disposiciones estructurales y de red primaria vienen perfectamente definidas y acotadas en el Plan General.

Pág. 21: “1.- Justificación de la ordenación propuesta”.

(...)

Por otra parte, una vez definida la ordenación pormenorizada, se propone la subdivisión de la unidad de ejecución única prevista en el planeamiento vigente para el Sector C (RC), tal y como queda grafiado en el plano de ordenación que se adjunta. Siendo el objetivo anticipar la ejecución de la sub-unidad denominada “C1”, que conecta con el casco urbano y que permitirá la urbanización de los tramos de los viales Avinguda de Jaume II, en un tramo y vial en “L” que une con dicha avenida, con el nombre de C/Roserets, y un tramo del vial exterior estructural que permitirá acabar una zona urbana recientemente ejecutada y la conexión interior con los viales ya existentes, esto es la calle de Mariano Benlliure.

Por lo que el documento de planeamiento conlleva una mera reubicación de la zona verde y del equipamiento, siendo la ordenación estructural, y por tanto “el vial exterior estructural” al que se refiere, el previsto en el planeamiento superior vigente, para el Sector “C” (R-C), el cual fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Consellería competente en materia de urbanismo en fecha 4 de agosto de 2005, publicado en el Boletín oficial de la provincia de Valencia, el 18 de enero de 2006 (BOP nº 15).

Por lo expuesto, se desestima la alegación, ya que no se están asumiendo costes imputables a otras unidades de ejecución, siendo el vial incluido en el Sector “C” (R-C) plenamente coincidente con el previsto en planeamiento superior, el cual no ha sido impugnado en su momento oportuno.

Respecto a la VII.-

En primer lugar, consideremos que la alegación formulada carece de datos lo suficientemente contrastados que refuercen su alegación, pues únicamente la fundamenta en que la población se encuentra estancada, siendo el crecimiento vegetativo negativo, obviando que la evolución de la población depende de dos factores: por una parte la diferencia entre los que nacen y los que mueren, a la que denominamos crecimiento natural o vegetativo, y por otra, la diferencia entre los que entran en un lugar y los que salen, que es el llamado movimiento migratorio.

Por otra parte, debemos aclarar que los objetivos del Plan Parcial sometido a información pública son: la ordenación pormenorizada del Sector “C” (R-C) previsto en el Plan General, dado que la ordenación prevista se formuló a título orientativo y la subdivisión del mismo en dos unidades de ejecución funcional y técnicamente independientes, al objeto anticipar la ejecución de la denominada “C1”.

Es decir, no se está planteando la gestión del Sector “C” (R-C) en su totalidad, esto es los 55.539 m²s que lo componen sino tan sólo una superficie de 10.721 m²s correspondiente a la “C1” (el desarrollo y gestión de la “C2” de momento ha quedado pospuesta) consiguiéndose con la ejecución de la referenciada subunidad denominada “C1”, que conecte con el casco urbano, lo que permitirá la urbanización de los tramos de los viales Avinguda de Jaume II, en un tramo y vial en “L” que une con dicha avenida, con el nombre de C/ Roserets, y un tramo del vial exterior estructural que permitirá acabar una zona urbana recientemente ejecutada y la conexión interior con los viales ya existentes, esto es la calle de Mariano Benlliure.

Es decir, que el Ayuntamiento con toda la cautela y prudencia, dada la coyuntura actual económica, y encontrándose perfectamente legitimado para ejercer la potestad de planeamiento "ius variandi" sobre la ordenación, en beneficio del interés general y en aras hacer más viable económicamente el desarrollo del Sector C (R-C), ha subdividido en dos unidades de ejecución el Sector “C” (R-C), unidades que como ya hemos expuesto se gestionarán en dos momentos diferentes, consiguiéndose con ello un crecimiento sostenido y gradual que permita la absorción de las nuevas viviendas, lo que supondrá la salida al mercado en un futuro medio plazo de únicamente 32 viviendas, tal y como se indica seguidamente.

De forma que en una primera fase se ejecutará la subunidad de ejecución discontinua “C1” descrita en el Plan Parcial y en un momento posterior a futuro la subunidad de ejecución “C2”, siendo el incremento de viviendas que se prevé por cada una:

Unidad de Ejecución discontinua “C1”, del sector de suelo urbanizable residencial C (R-C), del plan general.

Viviendas: $1,072103 \text{ Ha.} \times 30 \text{ viv./Ha.} = \underline{32}$ viviendas.

Unidad de Ejecución “C2”, del sector de suelo urbanizable residencial C (R-C), del plan general.

Viviendas: $4,251797 \text{ Ha.} \times 30 \text{ viv./Ha.} = \underline{128}$ viviendas.

Finalmente, a modo de cita, respecto a la crisis inmobiliaria, nos remitimos, manteniendo este Ayuntamiento en este sentido una posición imparcial y objetiva y con la máxima reserva, a los últimos informes emitidos por firmas como KPMG, ST sociedad de tasación, TINSA, así como entidades financieras como Bankinter, BBVA, etc., en relación a las expectativas del sector inmobiliario para el 2015, los cuales pueden ser consultados todos ellos a través de internet, que ubican en 2015 el comienzo de la recuperación económica, llegando a calificarlo como el “año cero”.

Fuentes entre otras: www.kpmg.com/es/RealEstate; www.stvalora.com/es/informe-tendencias-sector-inmobiliario.html; blog.bankinter.com/.../bankinter/.../informe-precio-vivienda-inmobiliari

Por lo expuesto, se desestima la alegación, en cuanto no acometer la planificación del Sector C (R-C).

Por lo expuesto, se desestima la alegación, en cuanto a que se retire el proyecto por no responder a la demanda de vivienda del municipio, dado que no se pretende, ni es voluntad del Ayuntamiento, urbanizar completamente el Sector “C” (R-C).

Es todo lo que se informa por el asesor jurídico y arquitecto que abajo suscriben a los efectos procedentes, sin perjuicio de mejor criterio fundado en derecho.”

Tot seguit per la portaveu del grup municipal EUPV:AC, Sra. Rosanna Peris Peris, es manifesta que el seu Grup no esta conforme amb l'informe emés pels assessors de l'Ajuntament, i llig literalment el document següent:

“En primer lloc voldria fer una pregunta. El passat dissabte ens reunirem amb els/les afectats/ades i ens comentàvem que ningú no havia rebut la resposta a les seues al·legacions. La nostra pregunta és:

No està obligat l'Ajuntament a remetre als/les particulars o empreses o institucions resposta per escrit a les seues al·legacions?

Independentment que no estiga obligat, no havera sigut convenient que l'haveren rebut o haveren sigut informats de que podien sol·licitar-lo a l'Ajuntament?. Si hem apostat per la transparència en la gestió municipal, hui ens trobem ací, votant un informe emés pels tècnics municipals que afecta a una sèrie de persones que ni tan sols han rebut una resposta a les al·legacions que presentaren....

En segon lloc, i respecte a l'informe dels tècnics municipals. Bàsicament les al·legacions formulades, més enllà de qüestions més tècniques que afecten de forma molt particular a algún/a afectat/ada, es basaven repetidament en la falta de demanda de sòl urbanitzable al municipi. Falta de demanda que ve justificada en les al·legacions per dos motius:

- *El creixement demogràfic estancat al nostre municipi.*

Segons les dades que reflexa el propi projecte, i que serveixen per justificar alguna de les al·legacions en este sentit, la població de Benifairó presenta una situació d'estancament derivada tant d'un creixement vegetatiu negatiu (moren més persones que naixen) com d'una piràmide de població envellida que no augura un creixement de la població en un futur. No obstant açò, per als tècnics municipals que signen l'informe tot i reconèixer estes dades, afirmen que, i citem textualment que l'al·legació en aquest sentit *“obvia que la evolución de la población depende de dos factores: (...) el crecimiento vegetativo y el movimiento migratorio”*. Semblen per tant els tècnics confiar, o tindre l'esperança podriem dir millor, en que Benifairó experimentarà l'arribada d'un ingent nombre de persones, que ocuparà la major part de les vivendes buides o deshabitades del poble, però no fonamenten les seues afirmacions en cap estudi ni informe.

– *La gran oferta de sòl urbà i de vivendes deshabitades.*

Per tal de demostrar este argument s'empren, per part de diferents al·legacions, dades d'organismes oficials com l'Institut d'Estadística INE o l'Institut Valencià d'Estadística IVE, per demostrar, més enllà de l'evidència que podem percebre fent un passeig pel poble, la gran quantitat de vivenda buida i de sòl urbà no edificat en el nostre municipi. No obstant açò, els tècnics municipals en el seu informe arriben a afirmar i citem textualment *“los datos obtenidos por el alegante a través del IVE, aunque efectivamente provengan de un organismo oficial, son igualmente estimativos y orientativos, y desde luego no son vinculantes, encontrándose en numerosas ocasiones distantes de la realidad económica local”*. Sembla per tant que per als tècnics municipals que signen l'informe, que les dades estadístiques provinents d'organismes oficials són distants de la realitat, però per contra sí basen el rebuig a les al·legacions ens els informes de, i cite de nou textualment *“firmas como KPMG, ST Sociedad de Tasación TINSA, así como entidades financieras como Bankinter, BBVA, etc...”*, que com hareu observat són principalment bancs i societat anònimes de tasació, ambdues fortament implicades en la bombolla immobiliària i en l'estat actual del mercat immobiliari i de les seues nefastes conseqüències sobre moltes famílies. També els tècnics municipals semblen, sense cap altre fonament que les substente més enllà d'estos informes de bancs fer un alegre i positiu al·legat a favor de la recuperació del mercat immobiliari, citem textualment *“el sector inmobiliario parece que se está dando la vuelta, pasando de la depresión a una incipiente reactivación que se refleja en muchos termómetros estadísticos. Variables como la compraventa de casas, la firma de hipotecas, la construcción y hasta los precios han virado al alza, llegando a ubicar al año 2015 como el año cero.*

En base a tot açò, el grup d'Esquerra Unida votarem en contra de l'informe emés pels tècnics municipals, per considerar que està molt allunyat de la realitat local, i que aposta clarament per l'expansió urbanística, en una situació actual en que la sobreoferta de sòl urbà i la conjuntura econòmica actual només faria que posar en perill la situació econòmica de moltes famílies al nostre poble, tal i com així ens ho han expressat en les reunions informatives que hem dut a terme. Pensem, que no és el moment de promoure l'execució

d'este projecte urbanístic, i per tant, demanem la seua retirada a l'espera d'una conjuntura i unes condicions més favorables per a l'expansió urbanística, evitant ara en este moment perjudicar les famílies afectades.

Així i tot, si la corporació municipal, comparteix amb el nostre grup, la importància de buscar una sol·lució al coll de botella que suposa la zona de la creueta, per tal d'obrir una ronda perimetral al poble, considerem que és viable buscar una sol·lució consensuada amb els/les veïns/es propietaris/àries dels terrenys que permeta l'obertura d'esta zona, de forma provisional fins que s'urbanitze la zona.”

A continuació pel portaveu del grup municipal PP, Sr. José Luís Ferrando Martí, es manifesta que el seu Grup va a votar a favor del Pla Parcial, en conseqüència desestimar les al·legacions formulades, a més a més aprovar aquest document tècnic no va implicar immediatament executar la reparcel·lació i urbanització de les Unitats d'Execució previstes en el mencionat Pla Parcial, aquest document el que fa es definir l'ordenació detallada del Sector “C”

Seguidament pel portaveu del grup municipal PSOE, Sr. Doménech Estruch Llorca, es manifesta que el seu Grup va a abstenir's, per considerar que ara no es el moment per a dur endavant la gestió urbanística del Sector “C”. Respecte de l'embut que coneguem com la “Creueta”, o siga el que ha de ser la continuació de l'actual carrer Jaume II amb direcció sud, caldrà estudiar una altra solució que tinga que passar per la gestió urbanística del Sector.

Finalment pel Sr. Alcalde, i com a portaveu del grup municipal COMPROMÍS, SR. Josep Antoni Alberola Verdú es manifesta que el seu grup votarà en contra al considerar que des del punt de vista urbanístic no es el moment, no fa falta pels interessos municipals, per tant no cal realitzar la gestió urbanística prevista al Pla Parcial del Sector “C”. Recolzant-se amb dades d'organismes oficials, públics i privats, repassa quina es l'estadística de població i vivenda en els darrers anys, incidint que les valoracions immobiliàries a futur és donaran si es aconsegueixen determinades condicions, i una d'elles, la producció de vivenda nova esta paralitzada. Per açò aquest procediment, que al final es obtenir solars edificables, és innecessari.

Per altra banda, davant la gestió urbanística, les famílies ho passen mal, ja que han de fer front a unes despeses econòmiques extraordinàries, per a les que, de normal ningú esta preparat.

Davant les manifestacions realitzades pels portaveus municipals, pel Sr. Secretari es conclou i al temps pregunta a tota la Corporació Municipal, si la voluntat de tots els regidors es No aprovar el document “Pla Parcial del Sector Urbanitzable Residencial “C”, be perquè votaran en contra be perquè s'abstindran. A la qual, excepte el Grup PP, tots manifesten que eixa es la voluntat, de moment no aprovar-lo.

Davant d'aquesta manifestació, respecte de l'assumpte d'aquest punt de l'Ordre del Dia, estimació o desestimació de les vint-i-sis al·legacions presentades contra l'aprovació inicial del "Pla Parcial del Sector Urbanitzable Residencial "C", pel Sr. Secretari es demana la Corporació Municipal que adopte acord al respecte.

L'Alcalde considera que, si la voluntat general de la Corporació Municipal es no aprovar el "Pla Parcial del Sector Urbanitzable Residencial "C", les al·legacions presentades contra l'aprovació inicial haurien de quedar sense resoldre.

Passa l'assumpte a votació, la qual dóna el següent resultat: quatre vots a favor, tres dels regidors del grup municipal COMPROMÍS, i un de la regidora del grup municipal EUPV:AC; dos en contra dels regidors del grup municipal PP; i tres abstencions dels regidors del grup municipal PSOE.

I l'Ajuntament en Ple, per majoria de quatre vots a favor, dos en contra i tres abstencions, acorda:

PRIMER.- No resoldre les vint-i-sis al·legacions presentades contra l'aprovació inicial del "Pla Parcial del Sector Urbanitzable Residencial "C", arxivant-les en el respectiu expedient.

SEGON.- Notificar aquest acord a les persones que han subscrit les vint-i-sis al·legacions presentades contra l'aprovació inicial del "Pla Parcial del Sector Urbanitzable Residencial "C".

3) APROVACIÓ DEFINITIVA DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR URBANITZABLE RESIDENCIAL "C" DEL PGOU:

Es ret compte de l'expedient instruït per a l'aprovació del Pla Parcial del Sector Urbanitzable Residencial "C" del PGOU de Benifairó de la Valldigna.

Concretament en la sessió de 30 de març de 2015, l'Ajuntament en Ple va adoptar acord d'aprovació inicial del mencionat Pla Parcial, a efectes de sotmetiment a informació pública i notificació a tots els titulars cadastrals de les parcel·les integrades en el Sector Urbanitzable Residencial "C" del PGOU.

Durant el termini de 45 dies d'informació pública, contra l'acord anterior d'aprovació inicial del Pla Parcial del Sector Urbanitzable Residencial "C", es presenten en temps i forma un total de vint-i-sis al·legacions.

Aquestes 26 al·legacions no es resolen per part de l'Ajuntament en Ple, tal i com consta a l'acord adoptat en el punt anterior de l'Ordre del Dia "Resolució de les al·legacions formulades a l'aprovació inicial del Pla Parcial del Sector urbanitzable residencial "C" del PGOU", davant la voluntat general de la Corporació Municipal de NO aprovar aquest Pla Parcial.

Aquesta voluntat de la Corporació Municipal de NO aprovar el mencionat Pla Parcial, queda reflectida en les manifestacions que formulen els respectius Portaveus dels Grups Municipals, fetes en el punt anterior de l'Ordre del Dia, i que es reproduïxen a continuació.

La portaveu del grup municipal EUPV:AC, Sra. Rosanna Peris Peris, es manifesta que el seu Grup no està conforme amb aquest Pla Parcial, i llig literalment el document següent:

"En primer lloc voldria fer una pregunta. El passat dissabte ens reunirem amb els/les afectats/ades i ens comentàvem que ningú no havia rebut la resposta a les seues al·legacions. La nostra pregunta és:

No està obligat l'Ajuntament a remetre als/les particulars o empreses o institucions resposta per escrit a les seues al·legacions?

Independentment que no estiga obligat, no hauria sigut convenient que l'haveren rebut o haveren sigut informats de que podien sol·licitar-lo a l'Ajuntament?. Si hem apostat per la transparència en la gestió municipal, hui ens trobem ací, votant un informe emés pels tècnics municipals que afecta a una sèrie de persones que ni tan sols han rebut una resposta a les al·legacions que presentaren....

En segon lloc, i respecte a l'informe dels tècnics municipals. Bàsicament les al·legacions formulades, més enllà de qüestions més tècniques que afecten de forma molt particular a algún/a afectat/ada, es basaven repetidament en la falta de demanda de sòl urbanitzable al municipi. Falta de demanda que ve justificada en les al·legacions per dos motius:

- *El creixement demogràfic estancat al nostre municipi.*

Segons les dades que reflexa el propi projecte, i que serveixen per justificar alguna de les al·legacions en este sentit, la població de Benifairó presenta una situació d'estancament derivada tant d'un creixement vegetatiu negatiu (moren més persones que naixen) com d'una piràmide de població envellida que no augura un creixement de la població en un futur. No obstant açò, per als tècnics municipals que signen l'informe tot i reconèixer estes dades, afirmen que, i citem textualment que l'al·legació en aquest sentit "*obvia que la evolución de la población depende de dos factores: (...) el crecimiento vegetativo y el movimiento migratorio*". Semblen per tant els tècnics confiar, o tindre l'esperança podriem dir millor, en que Benifairó experimentarà l'arribada d'un ingent nombre de persones, que

ocuparà la major part de les vivendes buides o deshabitades del poble, però no fonamenten les seues afirmacions en cap estudi ni informe.

– La gran oferta de sòl urbà i de vivendes deshabitades.

Per tal de demostrar este argument s'empren, per part de diferents al·legacions, dades d'organismes oficials com l'Institut d'Estadística INE o l'Institut Valencià d'Estadística IVE, per demostrar, més enllà de l'evidència que podem percebre fent un passeig pel poble, la gran quantitat de vivenda buida i de sòl urbà no edificat en el nostre municipi. No obstant açò, els tècnics municipals en el seu informe arriben a afirmar i citem textualment *“los datos obtenidos por el alegante a través del IVE, aunque efectivamente provengan de un organismo oficial, son igualmente estimativos y orientativos, y desde luego no son vinculantes, encontrándose en numerosas ocasiones distantes de la realidad económica local”*. Sembla per tant que per als tècnics municipals que signen l'informe, que les dades estadístiques provinents d'organismes oficials són distants de la realitat, però per contra sí basen el rebuig a les al·legacions ens els informes de, i cite de nou textualment *“firmas como KPMG, ST Sociedad de Tasación TINSA, así como entidades financieras como Bankinter, BBVA, etc...”*, que com hareu observat són principalment bancs i societat anònimes de tasació, ambdues fortament implicades en la bombolla immobiliària i en l'estat actual del mercat immobiliari i de les seues nefastes conseqüències sobre moltes famílies. També els tècnics municipals semblen, sense cap altre fonament que les substente més enllà d'estos informes de bancs fer un alegre i positiu al·legat a favor de la recuperació del mercat immobiliari, citem textualment *“el sector inmobiliario parece que se está dando la vuelta, pasando de la depresión a una incipiente reactivación que se refleja en muchos termómetros estadísticos. Variables como la compraventa de casas, la firma de hipotecas, la construcción y hasta los precios han virado al alza, llegando a ubicar al año 2015 como el año cero.*

En base a tot açò, el grup d'Esquerra Unida votarem en contra de l'informe emés pels tècnics municipals, per considerar que està molt allunyat de la realitat local, i que aposta clarament per l'expansió urbanística, en una situació actual en que la sobreoferta de sòl urbà i la conjuntura econòmica actual només faria que posar en perill la situació econòmica de moltes famílies al nostre poble, tal i com així ens ho han expressat en les reunions informatives que hem dut a terme. Pensem, que no és el moment de promoure l'execució d'este projecte urbanístic, i per tant, demanem la seua retirada a l'espera d'una conjuntura i unes condicions més favorables per a l'expansió urbanística, evitant ara en este moment perjudicar les famílies afectades.

Així i tot, si la corporació municipal, comparteix amb el nostre grup, la importància de buscar una sol·lució al coll de botella que suposa la zona de la creueta, per tal d'obrir una ronda perimetral al poble, considerem que és viable buscar una sol·lució consensuada amb els/les veïns/es propietaris/àries dels terrenys que permeta l'obertura d'esta zona, de forma provisional fins que s'urbanitze la zona.”

Pel portaveu del grup municipal PP, Sr. José Luís Ferrando Martí, es manifesta que el seu Grup va a votar a favor del Pla Parcial, en conseqüència desestimar les al·legacions formulades, a més a més aprovar aquest document tècnic no va implicar immediatament executar la reparcel·lació i urbanització de les Unitats d'Execució previstes en el mencionat Pla Parcial, aquest document el que fa es definir l'ordenació detallada del Sector "C".

Pel portaveu del grup municipal PSOE, Sr. Doménec Estruch Llorca, es manifesta que el seu Grup va a abstenir-se, per considerar que ara no es el moment per a dur endavant la gestió urbanística del Sector "C". Respecte de l'embut que coneguem com la "Creueta", o siga el que ha de ser la continuació de l'actual carrer Jaume II amb direcció sud, caldrà estudiar una altra solució que tinga que passar per la gestió urbanística del Sector.

Finalment pel Sr. Alcalde, i com a portaveu del grup municipal COMPROMÍS, SR. Josep Antoni Alberola Verdú es manifesta que el seu grup votarà en contra al considerar que des del punt de vista urbanístic no es el moment, no fa falta pels interessos municipals, per tant no cal realitzar la gestió urbanística prevista al Pla Parcial del Sector "C". Recolzant-se amb dades d'organismes oficials, públics i privats, repassa quina es l'estadística de població i vivenda en els darrers anys, incidint que les valoracions immobiliàries a futur és donaran si es acompleixen determinades condicions, i una d'elles, la producció de vivenda nova esta paralyzada. Per açò aquest procediment, que al final es obtenir solars edificables, és innecessari.

Per altra banda, davant la gestió urbanística, les famílies ho passen mal, ja que han de fer front a unes despeses econòmiques extraordinàries, per a les que, de normal ningú esta preparat.

Passa l'assumpte, "aprovació definitiva del Pla Parcial del Sector urbanitzable residencial "C" del PGOU", a votació, la qual dóna el següent resultat: quatre vots en contra, tres dels regidors del grup municipal COMPROMÍS, i un de la regidora del grup municipal EUPV:AC; dos a favor dels regidors del grup municipal PP; i tres abstencions dels regidors del grup municipal PSOE.

I l'Ajuntament en Ple, per majoria de quatre vots en contra, dos a favor i tres abstencions, acorda:

PRIMER.- No Aprovar definitivament el Pla Parcial del Sector Urbanitzable Residencial "C", d'iniciativa municipal, en el marc del Pla General d'Ordenació Urbana de Benifairó de la Valldigna.

SEGON.- Notificar aquest acord als interessats, i comunicar a la Conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme.

4) RETRE COMPTE DE LES RESOLUCIONS DE L'ALCALDIA, I DE LA CORRESPONDÈNCIA D'ESPECIAL INTERÈS:

Amb la finalitat de donar compliment a l'apartat a) de l'article 22 de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, es ret compte a la Corporació Municipal, del que segueix:

A) De les Resolucions i Decrets de l'Alcaldia, dictats des del dia 01 de desembre de 2015 fins el dia 31 de desembre de 2015, fent l'extracte següent,

- ORGANITZACIÓ I FUNCIONAMENT,

De 21-12-15, convocatòria sessió extraordinària a celebrar el dia 28 de desembre de 2015.

- BENS,

De 03-12-15, autoritza ús Centre Cultural, pel dia 13 de desembre de 2015, a Mancomunitat de la Valldigna, per a un acte cultural.

De 15-12-15, autoritza ús Sala Exposicions, pel dia 23 de desembre de 2015, a Confraria la Dolorosa de Benifairó de la Valldigna, per a realitzar una reunió.

De 22-12-15, autoritza ús Sala Exposicions, pel dia 27 de desembre de 2015, a Peña Ciclista Macarenos, de Benifairó de la Valldigna, per a realitzar una reunió.

- CONTRACTACIÓ,

De 02-12-15, aprova Pla de Seguretat i salut de les obres "Milliores en Vials del case Urbà.

De 03-12-15, aprova bases administratives i licitació del servei de gestió i explotació del bar del poliesportiu.

De 10-12-15, proposa resolució per mutu acord el contracte de les obres Milliores en Parcs i Jardins, amb SAFORVALL Obres i Infraestructures, S.L.

De 15-12-15, determina composició Mesa de valoració ofertes que es presenten a licitació del servei de gestió i explotació del bar del poliesportiu.

De 16-12-15, aprova primera certificació d'obra de Milliores en Parcs i Jardins, per import de 18.029,07 euros, a favor del contractista SAFORVALL Obres i Infraestructures, S.L.

De 23-12-15, resol de mutu acord el contracte de les obres Milliores en Parcs i Jardins, amb SAFORVALL Obres i Infraestructures, S.L.

De 30-12-15, aprova primera certificació d'obra de Reparacions en Vestidors del Poliesportiu, a a favor del contractista MOREMAVALL, per import de 14.259,93 euros.

- ACTIVITATS i SERVEIS,

De 01-12-15, aprova bases i convocatòria ajudes Xarxa Llibres de Text de la Comunitat Valenciana.

De 22-12-15, autoritza presa d'aigua a vivenda sita C/ Alfurell, 8.

- LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES,

De 29-12-15, a Bautista Chaveli Canet, reparació de teulada, C/ Ricardo Romero, 6.

De 29-12-15, a Celia Ferrando Serra, tanca de solar, en C/ La Xara, 5.

- INTERVENCIÓ,

De 14-12-15, aprova factura de "E.B. Arquitectura i Urbanisme Safor-7, SLP" per import de 852,55 euros, d'honoraris redacció projecte obra "Reparacions Vestidors del Poliesportiu, per a justificar l'ajuda de Diputació de València del programa "IFS-2015".

De 14-12-15, aprova factura de "E.B. Arquitectura i Urbanisme Safor-7, SLP" per import de 1.924,37 euros, d'honoraris redacció projecte obra "Millors en Vials del casc Urbà", per a justificar l'ajuda de Diputació de València del programa "IFS-2015".

De 17-12-15, aprova indemnitzacions a portaveus municipals per reunions informatives de setembre a desembre de 2015.

- TRESORERIA,

De 14-12-15, aprova liquidació 25/2015 per la taxa d'ocupació del domini públic amb materials de la construcció.

De 14-12-15, aprova liquidació 26/2015 per la taxa d'ocupació del domini públic amb materials de la construcció.

De 14-12-15, aprova liquidació 27/2015 per la taxa d'ocupació del domini públic amb materials de la construcció.

De 14-12-15, aprova liquidació 28/2015 per la taxa d'ocupació del domini públic amb materials de la construcció.

De 14-12-15, atorga exempció pago IVTM del vehicle E1880BGK, de Citrover, SL, per disposar de cartilla agrícola.

De 14-12-15, atorga exempció pago IVTM del vehicle E3185BGK, de Citrover, SL, per disposar de cartilla agrícola.

De 14-12-15, atorga exempció pago IVTM del vehicle E1734BGK, de Finca la Rebolla, SL, per disposar de cartilla agrícola.

De 14-12-15, atorga exempció pago IVTM del vehicle E1735BGK, de Finca la Rebolla, SL, per disposar de cartilla agrícola.

De 14-12-15, atorga exempció pago IVTM del vehicle E3184BGK, de Finca la Rebolla, SL, per disposar de cartilla agrícola.

De 14-12-15, atorga exempció pago IVTM del vehicle E2418BGK, de Rajami, SL, per disposar de cartilla agrícola.

De 14-12-15, atorga exempció pago IVTM del vehicle E2722BGK, de Rajami, SL, per disposar de cartilla agrícola.

De 14-12-15, atorga exempció pago IVTM del vehicle 0059 HTB, per minusvalidesa de Teresa Ferrando Serra.

De 14-12-15, atorga exempció pago IVTM del vehicle 1137 BRL, per minusvalidesa de Encarna Ferrando LLorca.

De 28-12-15, aprova liquidació 29/2015 per la taxa d'ocupació del domini públic amb materials de la construcció.

De 28-12-15, aprova liquidació 30/2015 per la taxa d'ocupació del domini públic amb materials de la construcció.

De 28-12-15, aprova liquidació 31/2015 per la taxa d'ocupació del domini públic amb materials de la construcció.

De 28-12-15, aprova liquidació 32/2015 per la taxa d'ocupació del domini públic amb materials de la construcció.

De 28-12-15, aprova liquidació 33/2015 per la taxa d'ocupació del domini públic amb materials de la construcció.

De 28-12-15, aprova liquidació 34/2015 per la taxa d'ocupació del domini públic amb materials de la construcció.

De 28-12-15, aprova liquidació 35/2015 per la taxa d'ocupació del domini públic amb materials de la construcció.

De 28-12-15, atorga exempció pago IVTM del vehicle 0799 HHH, per minusvalidesa de Ma. Rosa Casanova Cuñat.

B) De la correspondència oficial rebuda i despatxada, indicant que a 31 de desembre de 2015, i des del dia 01-01-2015, han tingut entrada 1307 escrits, i han tingut eixida 1312 escrits. I que a data d'avui, des del dia 01-01-2015, han tingut entrada 15 escrits, i han tingut eixida 09 escrits.

I la Corporació Municipal constituïda en Ajuntament en Ple, manifesta:

Quedar degudament assabentada de tota la informació rebuda.

6) PRECS I PREGUNTES:

Tot seguit, per ningun dels regidors i regidores, es formulen precs o preguntes a l'Alcaldia o als Regidors amb delegació.

I no havent-hi més assumptes que tractar en l'ordre del dia, l'alcalde clou la sessió a les 20:40 hores del dia de la data, de la qual estenc aquesta acta.

Acta que ha estat aprovada per l'Ajuntament en Ple, en sessió del dia 07 de març de 2016. I s'estén en pàgines de full timbrat de l'Estat, classe 8a., números a, la qual firmen l'Alcalde i el Secretari, de conformitat amb l'article 110.3 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals, per a la seua enquadernació.

L'Alcalde,

El Secretari,

Josep Antoni Alberola Verdú

Salvador Casanova Ferrer