



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORRECHIVA



**DOCUMENTO DE SÍNTESIS DE CONTESTACIÓN DE
ALEGACIONES AL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE TORRECHIVA**

- INDICE -

DOCUMENTO DE SÍNTESIS DE CONTESTACIÓN DE ALEGACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORRECHIVA

1. INTRODUCCION	2
2. LISTADO DE ALEGACIONES	3
3. CONTESTACIÓN ALEGACIONES: CRITERIOS JUSTIFICATIVOS Y CAMBIOS OPERADOS.	9

DOCUMENTO DE SÍNTESIS DE CONTESTACIÓN DE ALEGACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORRECHIVA

1. INTRODUCCION

Una vez recibido el Informe favorable en el que se daba por superado el trámite del Concierto Previo se procedió a la adaptación de los documentos del Plan General, de acuerdo con las directrices fijadas por las Administraciones sectoriales en sus respectivos informes, para su posterior aprobación inicial.

Aprobación que se produjo el día 29 de septiembre de 2008. El Pleno del Ayuntamiento acordó someter a exposición pública el proyecto del Plan General de Ordenación Urbana de Torrechiva; acuerdo plenario que se publicó por anuncio de inserción en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana el 8 de octubre de 2008 en el que se expone al público en general, a fin de que todas las personas interesadas hicieran uso de su derecho de presentar las sugerencias o alternativas al planeamiento que se considerasen oportunas o convenientes, según lo dispuesto en el artículo 83 de la LUV.

Una vez agotado el plazo de presentación de las alegaciones comienza la fase de contestación de las mismas, para la resolución de la cual se fijan unos criterios generales, basados siempre en la adecuación de los mismos a la legalidad y a sus instrumentos de desarrollo, que han sido utilizados como directrices definitorias y justificativas de los cambios operados en relación con la estimación o desestimación de las propuestas presentadas por los alegantes en el ejercicio de sus derechos.

Concluido la resolución de las alegaciones interpuestas, se procederá, en sesión de Pleno, a la votación sobre la aprobación provisional del Plan General, en virtud de lo establecido en el artículo 83.5 de la LUV:

“Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento resolverá sobre su aprobación provisional, con introducción de las rectificaciones que estime oportunas, y podrá remitirlo a la Consellería competente en Urbanismo interesando su aprobación definitiva.”

2. LISTADO DE ALEGACIONES

Listado general de la contestación a las alegaciones recibidas, una vez finalizado el periodo de Exposición al Público del Plan General, y que fueron entregadas al Equipo Redactor en el mes de junio de 2009:

Fecha	Nº ALEGACIÓN	NOMBRE ALEGANTE
Año 2008	0	Servicios Técnicos Ayuntamiento Torrechiva
18/02/2009	1	Herminia Lecha Herrero
18/02/2009	2	Ernesto Herrero Bagan

Se adjunta seguidamente copia de las alegaciones en páginas siguientes:

Alegación Nº 0:

ALTERNATIVA DEL ATENDIMIENTO
(por parte de los servicios técnicos)
al PGOU
Nº: 0

Requerimos, si es posible, tengan la amabilidad de incorporar al articulado de las Normas Urbanísticas (ordenanza que bastaría incluirlo en el artículo 201. lo siguiente [o similar], con el objetivo de facilitar la gestión técnica municipal y evitar posibles discrepancias y/o dudas interpretativas.

<p>Plazos. Las licencias determinarán el plazo en que se debe comenzar a ejecutarse las obras o a ejercerse la actividad y el plazo máximo para la conclusión de las obras. Dichos plazos no serán superiores a los siguientes: a) Comienzo de obras: un año desde la concesión de la licencia. b) Comienzo de la actividad: un año desde la concesión de la licencia de apertura si no fueran precisas obras de ningún tipo para el ejercicio de la misma o idéntico plazo a contar desde la efectiva conclusión de las obras que fueran necesarias, siempre que estas finalicen en el plazo autorizado o durante los períodos concedidos. c) Finalización de las obras: dos años desde la obtención de la licencia. En todo caso, a solicitud del interesado, podrá prorrogarse el plazo fijado, en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizasen por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista e inevitable, la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento de la Administración municipal con anterioridad al vencimiento del término establecido en la licencia.</p>	<p>Solicitud de licencia de obras mayores La instancia deberá estar firmada por los técnicos superiores, encargados de la dirección facultativa de las ob. Además se acompañará la siguiente documentación: a) Fotocopia de licencia de apertura, si se trata de edificio destinados a establecimientos de características tales que exijan para su funcionamiento, según la normativa vigente. b) Fotocopia de la cédula de calificación provisional, si trata de viviendas de protección oficial o rehabilita (deberá exhibirse el original para su cotejo). c) Fotocopia de documento acreditativo de la obtención de las inscripciones fiscales, en su caso, según lo previsto en Ordenanzas Fiscales (deberá exhibirse el original para cotejo). d) Dos ejemplares de proyecto técnico, suscrito por técnico superior competente y visado por el correspondiente Cole. Profesional u Oficina Técnica de Supervisión del Organ. Público competente. El proyecto incluirá toda la documentación exigible por la legislación vigente. e) Ficha urbanística suscrito por el técnico autor del proyecto al promotor y debidamente visado. f) Hojas de datos estadísticos, cuando procedan. g) Autorización del Organismo competente, cuando se requiera según lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente. h) Fotocopia de Escritura de Propiedad. i) Si la parcela no reúne la calificación de solar se d cumplimiento a lo establecido en las presentes Normas.</p>
<p>Solicitud de licencia en general. La solicitud de licencia se formulará mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde. Si la solicitud se formula en nombre de persona jurídica o de interesado distinto del solicitante, deberá acompañarse copia del poder y exhibirse el original de este para su cotejo en el momento de la presentación en el Registro. A la solicitud se acompañará, en su caso, el recibo acreditativo de haber abonado el Impuesto previo que corresponda según las Ordenanzas Fiscales municipales. Igualmente se acompañará la documentación que, para cada tipo de licencia, se establece en las presentes Normas, sin perjuicio de la exigida por la legislación específica de aplicación. Si la solicitud inicial no reúne los requisitos exigidos o fuese incompleta la documentación suministrada, se responderá al solicitante para que supere la falta o complete los documentos en el plazo previsto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.</p>	<p>Obras menores. Se consideran obras menores todas aquellas que no supere modificación de volumen ni afectan a la estructura y no impliquen superposición en los puntos lit y ni de obra Mayor y tales como cambio de piezas de cerramiento, alietas, reparación de pavimentos, superposición de pavimento tipo medio de puertas y ventanas o colocación de otras nuevas afectar a vía pública, cambio de puertas o ventanas en fachad vía pública sin modificación de hueco y con la misma tonalidad enlucidos, reparación de fontanería y electricidad, menor pintura de fachada, impermeabilización o pequeña reparación terrazas o cubiertas, vallado de parcelas.</p>
<p>Obras Menores Se distinguen las siguientes tipos de obra menor: Obras de nueva planta: Se consideran obras de nueva planta aquellas que tienen por objeto la construcción de cualquier tipo de edificación existente susceptible de uso. Obras de ampliación: Se consideran obras de ampliación aquellas que tiene por objeto el aumento del volumen de la edificación existente. Obras de reforma: Se consideran obras de reforma las siguientes: a) Las que afectan a la estructura del inmueble, tales como modificación de cimentaciones, refuerzo de estructura, construcción de forjado, modificación de cubiertas, modificación de fachadas, distribución interior de viviendas, colocación de argamasa y otras análogas. b) Las obras que no supongan modificación de volumen ni afectan a la estructura, pero por su entidad sean equiparables a una obra de nueva planta. c) Las obras que se refieran a locales o recintos sujetos al Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, salvo que por su reducida entidad puedan equipararse a las obras menores, siempre que no modifiquen algún elemento esencial de la instalación y no afecten a las condiciones de seguridad e insonorización del local o recinto. Terribles: Se consideran terribles las obras que tienen por finalidad la demolición de inmuebles existentes en proporción superior al porcentaje por obra (50%) de su superficie construida.</p>	<p>Solicitud de licencia de obras menores. En las solicitudes de licencia de obras menores la instancia solicitante deberá estar firmada por el contratista de la obra y ella se especificará claramente las siguientes extremas: a) Estado de mediciones completo con descripción de l características y calidad de los materiales a aplicar. b) Descripción de la obra. c) Uso o destino previsto. d) Presupuesto total. e) Implemento de la obra, indicando calle o plaza y número. (se adjuntará croquis de emplazamiento). Además se acompañará la siguiente documentación: a) Fotocopia de licencia de apertura, si se trata de habilitaci de locales destinados a establecimiento de características t exijan para su funcionamiento, según la normativa vigente. b) Autorización del organismo competente, cuando se requiera según lo dispuesto en la normativa sectorial correspondient en estas Normas. Si la obra afecta a fachada o vía pública se requerirá de croquis de estado actual y obra proyectada. Si la obra sup superposición de un pavimento sobre otro existente se forjado, se acompañará certificado suscrito por técn competente y visado por el correspondiente Colegio Profeso que garantice la seguridad y estabilidad de la entrad existente y su capacidad para soportar el peso propio del no pavimento. Si se trata de vallado de parcelas o solares adjuntará además: a) Plano de emplazamiento. b) Fotocopia de la escritura de Propiedad cuando la parcela lit con superficie de dominio público (deberá exhibirse el origi para su cotejo). c) Croquis acotado de las características del vallado.</p>

En misma patinón las acciones y papeo al siguiente párrafo (ordenanza que en Anexo 1, parcela mínima en zona núcleo histórico (NHU) y zona ampliación casco (ACA))

No obstante, se considerarán también mínimas aquellas parcelas que se emplacen entre edificaciones consolidadas, siempre que sobre ellas resulte posible la edificación con los requisitos mínimos exigidos por estas normas.

Alegación N° 1:

ALEGACION N° 1

HERMINIA LECHA HERRERO

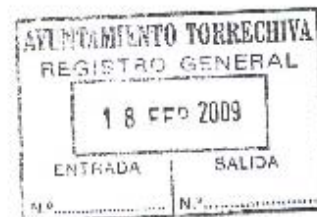
DNI 18910327-A

DOMICILIO C/SAN JUAN N°24 ONDA

Tlf. 964.60.33-10

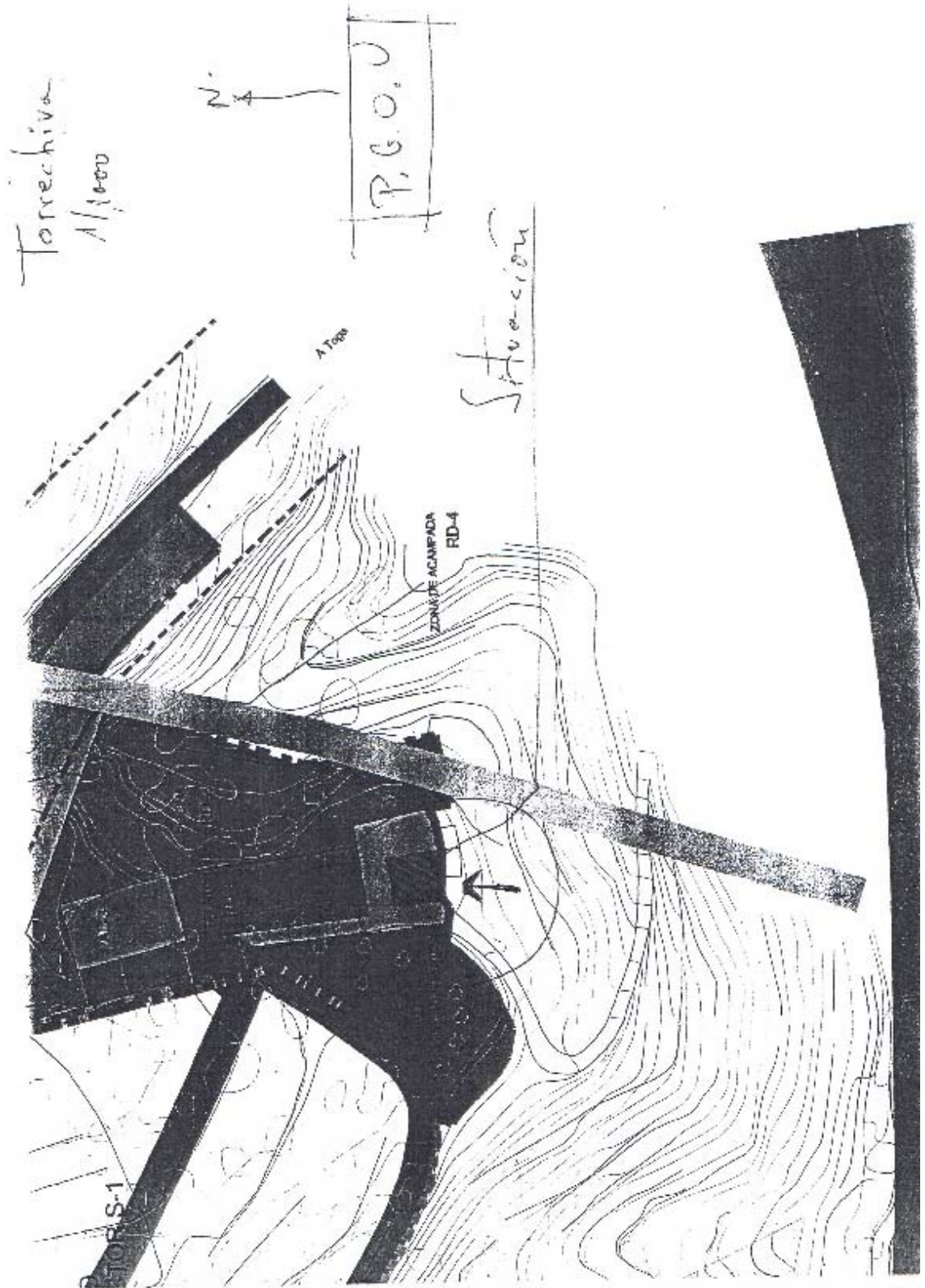
Móvil. 687-039-739

Solicito que mi parcela entre en planes urbanísticos para poder edificar. "Uso residencial"



Fecha - 17 - Febrero 2009

 Firma -



Alegación N° 2:

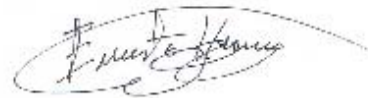
ALEGACIÓN N° 2

SOLICITUD.

ERNESTO HERRERO BAGAN, N° DNI: 73354680K
CON DOMICILIO EN CIENFUELOS 7 DE
TORRECHIVA,

RUEGO INCLUYAN EN EL PLAN DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TORRECHIVA
EL TERRENO DE MI PROPIEDAD QUE MARCO,
ADJUNTO EN EL PLANO.

EN TORRECHIVA, 9 DE FEBRERO DE 2009.



FDO: ERNESTO HERRERO BAGAN.





3. CONTESTACIÓN ALEGACIONES: CRITERIOS JUSTIFICATIVOS Y CAMBIOS OPERADOS.

Todas las novedades introducidas, son la consecuencia de hacer prevalecer como objetivo principal de la salvaguarda del interés público.

La estimación o desestimación por la Administración de las propuestas presentadas por los alegantes; desemboca en los cambios propuestos, de carácter puntual replanteándose el modelo elegido en el Plan General expuesto al público, estos cambios vienen justificados en base a la experiencia derivada de los inconvenientes de las soluciones anteriormente planteadas, y ello sólo puede hacerse expresando donde y porque ya no es válido este modelo, en función de la concreta experiencia obtenida; por ello, en cada punto objeto de alegación se han valorado las circunstancias concurrentes (de hecho y de derecho) para adecuarlas a las necesidades presentes y precisamente ese cambio o nuevas circunstancias son las que legitiman las facultades innovadoras de la Administración a través de las figuras de revisión o modificación del planeamiento, evitando con ello la indefensión de los propietarios frente a la labor pública.

No obstante, la potestad planificadora de la Administración repercute indudablemente en el derecho de los propietarios del suelo afectado, sin embargo la facultad de alterar la planificación tiene perfecta cobertura constitucional y está anclada en el artículo 45, referido al medioambiente, la calidad de vida y la utilización racional de los recursos y en el artículo 33 que habla de la función social de la propiedad, siempre que concurra causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto en las leyes.

Por tanto, corresponde a la Administración la adaptación, o en su caso la modificación, del trazado de dicho modelo atendiendo a las exigencias del interés público, ya que la ciudad es de todos y por tanto lo que debe de prevalecer es el interés de la comunidad y no el de unos pocos, los propietarios del suelo, y en virtud de ello determinar su configuración.

Las motivaciones que nos han guiado han sido el respeto por lo consensuado en el modelo del Concierto Previo aprobado con el que se procedió a la adaptación de los

documentos del Plan General, de acuerdo con las directrices fijadas por las Administraciones sectoriales en sus respectivos informes.

Es por ello que el Equipo Redactor entiende que **SI procede estimar la alegación número 0** presentada por los Servicios Técnicos Municipales de Torrechiva modificando el artículo 30 de las Normas Urbanísticas en los extremos indicados en su alegación y modificando igualmente las fichas de zonas de ordenación Zona Núcleo Histórico (NUH) y la Zona de Ampliación de Casco (ACA).

Este Equipo Redactor siguiendo indicaciones de la Corporación Municipal entiende que **SI procede estimar las alegaciones número 1 y 2** por entender que aun no ajustándose al modelo territorial propuesto para el municipio, dado que ambas parcelas se entienden propuestas por los alegantes para uso residencial, y siendo en cambio el modelo territorial propuesto por el Ayuntamiento para las zonas adyacentes a estas parcelas, la concentración de un **Uso de Equipamiento** -separando zonas de equipamientos de zonas residenciales.

No obstante a instancias y a voluntad de la Corporación Municipal se procede a la consideración de incluir parte de las parcelas señaladas dentro de la Zona de Ampliación de Casco (ACA) atendiendo a la potestad planificadora de la Administración, por tanto se procede a la modificación de la documentación necesaria para incluir las alegaciones en los términos que se grafía en el presente documento.

Y para que conste a los efectos oportunos en Torrechiva a 19 de Febrero de dos mil diez.

Vicente Benet Belenguer

El arquitecto director