



CONSULTA PÚBLICA PREVIA. PLAN ESPECIAL DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL DE LA AGRUPACIÓN CUESTA DEL COLLADO DE MANISES.

Objeto y justificación

El Ayuntamiento de Manises va a iniciar los trabajos de elaboración del Plan Especial de Minimización de Impactos (PEMIT) correspondiente a la **Agrupación Cuesta del Collado** y, en cumplimiento del art. 51 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, TRLOTUP, formula una consulta pública a través del portal web, que permanecerá abierta por espacio de veinte días. Transcurrido ese plazo, se examinarán todas las sugerencias, con el fin de valorar su posible incorporación al Plan.

La Cuesta del Collado se localiza al Noroeste del núcleo urbano de Manises, en el límite territorial con el municipio de Ribarroja del Turia. Linda al Norte, con la línea de metro FGV Valencia – Ribarroja del Turia; al Oeste, por el límite municipal entre Manises y Ribarroja del Turia; al Sur, por la carretera CV-370 y por la zona rural y al Este, por la zona forestal y por el aparcamiento de la estación de La Presa. El Ámbito Cuesta del Collado propuesto se encuentra colindante con otras urbanizaciones de vivienda unifamiliar aislada, clasificadas como suelo urbano, también del término municipal de Manises: La Presa, al Norte; Montemayor, al Sur y el Collado al Este. Además el ámbito delimitado es colindante con la estación La Presa de la línea 9 MetroValencia y el Club de Tenis El Collado, aunque este se encuentra ya en el término municipal de Ribarroja del Turia, el límite municipal está justo en la entrada, por lo que el único acceso es a través del presente ámbito.





Se trata de una agrupación de viviendas en suelo no urbanizable común con una densidad mayor a 3 viviendas por hectárea y tiene una superficie aproximada de 35.162,04 m² + 8.037,66 m², con un total de 43.199,70 m².

Se trata de un área sensiblemente ondulada, a 4,5 km del casco urbano del municipio y bien comunicada con éste por la Avenguda de la Cova/CV-370 y la línea 9 Metro_Valencia .

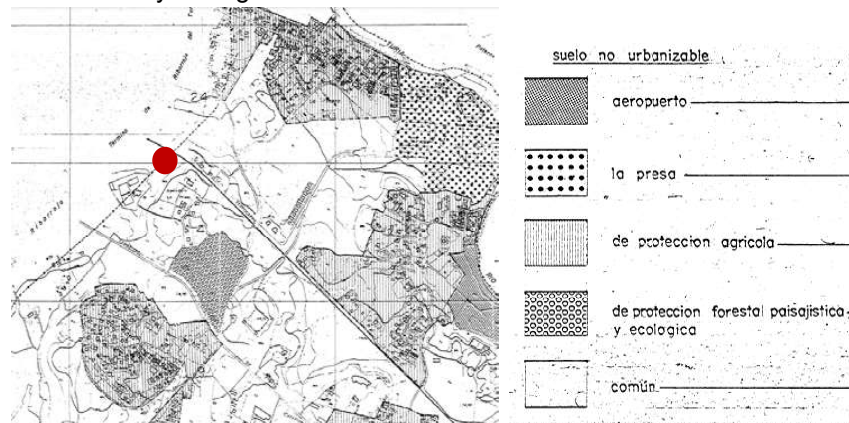
PLANO PROPUESTA DE DELIMITACIÓN



Necesidad y oportunidad de su aprobación

Manises es un municipio en cuyo término encontramos zonas de asentamientos residenciales en el suelo no urbanizable, implantados de manera irregular en el territorio, y que, producen impactos sobre el medio rural en el que se emplazan.

El Plan General de Ordenación Urbana de Manises (1989) clasifica dichos terrenos como Suelo No Urbanizable Común. A continuación, puede observarse parte del plano de clasificación y usos globales del PGOU de Manises esta circunstancia:





La legislación urbanística vigente contempla este problema, y establece la posibilidad de elaborar Planes Especiales que, minimicen el impacto producido y permitan a las edificaciones existentes y acabadas antes del 20 de agosto de 2014 evitar las preceptivas medidas de cumplimiento de la legalidad urbanística.

Problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa

En el caso del ámbito que nos ocupa en particular y dada su localización sobre suelos críticos para la recarga y almacenamiento de agua en los acuíferos de la Comunitat Valenciana, la inexistencia de red de fecales y la utilización de fosas sépticas, hacen más importante, si cabe, la actuación de la minimización de impactos, en este sentido.

Objetivos del plan

El objetivo principal de un Plan Especial de Minimización de Impactos en general es el de reducir los impactos que producen en el medio rural los asentamientos residenciales implantados de manera irregular en el suelo no urbanizable.

El Pemit identificará los impactos medioambientales y paisajísticos en el medio y propondrá medidas de mitigación, estableciendo una serie de medidas correctoras, especialmente en suelos forestales o suelos con riesgos naturales o de tipo socioeconómico.

Posibles alternativas

En el caso de que no se promoviera este tipo de planes o éstos no llegaran a su aprobación, la legislación urbanística establece la necesidad de dictar y ejecutar órdenes de protección de la legalidad urbanística para legalizar estas viviendas.

La inoperancia en este sentido agravaría el problema de los vertidos incontrolados y de la falta de seguridad ante cualquier emergencia en la zona.

Presentación de sugerencias

Las sugerencias al futuro Plan, se pueden aportar a través del Registro del Ayuntamiento, haciendo constar que se trata de una sugerencia a la elaboración del Pemit **Agrupación Cuesta del Collado** o rellenando el siguiente cuestionario:

