

opta



**AYUNTAMIENTO DE MANUEL**

**OFICIO DE ENTRADA**

**Datos personales:**

D. José Juan Oliva Martí, en representación de

Opta Arquitectura y Urbanismo S.L.

CIF: B.97911926

Domicilio: C. Sorní nº 20 pta 4

Localidad: Valencia

C. Postal: 46004



**Expone:**

En relación al Contrato de Servicios de "Redacción de Proyecto de Modificación Puntual Nº 12 del Plan General de Manuel (Valencia), Expt. 141/2016/NM, adjudicado a la mercantil que represento según Decreto del Diputado Delegado de Contratación y Suministros de fecha 5 de septiembre de 2016, y una finalizada la fase de información pública conforme lo establecido en el art 53.5 de la Lotup

**Solicita:**

Por la presente, se dé por entregado el Informe de contestación de las alegaciones presentadas, para que surta los efectos oportunos.

Documentación aportada:

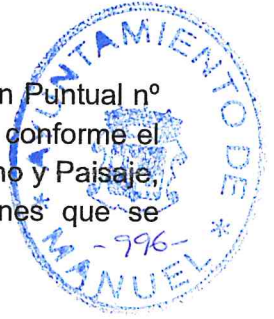
- Informe de Alegaciones.

Valencia, 3 de agosto de 2018  
Opta Arquitectura y Urbanismo S.L.



José Juan Oliva Martí

**José Juan Oliva Martí**, arquitecto encargado de la redacción de la Modificación Puntual nº 12 del Plan General de Manuel, el cual ha sido sometido a información pública conforme el art. 53.5 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, y en el que se han presentado las alegaciones que se enumeran más adelante, emite el siguiente:



## I N F O R M E

El objeto del presente es informar sobre los aspectos técnicos contenidos en las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública del expediente de la Modificación Puntual nº 12 del Plan General de Manuel, con la propuesta correspondiente estimatoria o desestimatoria de éstas.

Durante el periodo de información pública se han presentado las alegaciones que a continuación se relacionan:

Nº orden	Reg. entrada	Fecha	Interesado/a
1	RGE 2149/18	18-07-2018	Sr. José Gómez Gil
2	RGE 2154/18	18-07-2018	Sr. Juan Carlos Albero Pastor, en representación de Albero Pastor S.L., Cellofix S.L. y Compañía Valenciana del Extensible S.L.
3	RGE 2151/18	18-07-2018	Sres. Josep Agustí Martínez Montagud y José Ferrer Altabert
4	RGE 2156/18	18-07-2018	Sr. Julia Abril Francés

La contestación de las alegaciones presentadas se realizará en base cada apartado planteados por los alegantes, según su orden de registro de entrada. Así mismo, dado que las alegaciones con número de orden 1, 3 y 4 son escritos idénticos entre sí, se realizará se realizará una única contestación para las alegaciones mencionadas.

Nº orden	Reg. entrada	Fecha	Interesado/a
1	RGE 2149/18	18-07-2018	Sr. José Gómez Gil
3	RGE 2151/18	18-07-2018	Sres. Josep Agustí Martínez Montagud y José Ferrer Altabert
4	RGE 2156/18	18-07-2018	Sr. Julia Abril Francés

Los alegantes manifiestan que las cargas urbanísticas, en concreto la rotonda de acceso al polígono, el desvío de la acequia general, o el relleno para cumplir con los requisitos de Inundabilidad, son inasumibles económicamente y por lo tanto, se va a generar un suelo industrial no competitivo en relación a los precios de los polígonos industriales cercanos, por lo que solicitan que se desestime la propuesta.

**Respecto del escrito presentado**, las afirmaciones realizadas por los alegantes carecen de la correspondiente justificación que debiera motivar la solicitud que se realiza.

La ordenación propuesta ha sido estudiada en aras de optimizar la ocupación del suelo dedicado a actividades económicas, cumpliendo obviamente con los estándares dotacionales previstos por la legislación urbanística y atendiendo a las diversas infraestructuras e instalaciones necesarias para el correcto y seguro desarrollo de las actividades industriales a implantar en el ámbito de la modificación conforme los informes y requerimientos de las diversas administraciones y organismos implicados.



Así mismo, tanto el Informe de Viabilidad Económica como la Memoria de Sostenibilidad Económica realizan un pormenorizado análisis de costes, ingresos, valores y escenarios para determinar la viabilidad económica del objeto de la Modificación nº 12 del Plan General de Manuel.

En consecuencia, **se propone la desestimación** de las alegaciones presentadas en lo que respecta a la inviabilidad económica del objeto de la Modificación n 12 del Plan General de Manuel, por los argumentos anteriormente expuestos.

Nº orden	Reg. entrada	Fecha	Interesado/a
2	RGE 2154/18	18-07-2018	Sr. Juan Carlos Albero Pastor, en representación de Albero Pastor S.L., Cellofix S.L. y Compañía Valenciana del Extensible S.L.

El alegante solicita la modificación del ámbito de la actuación para no afectar el trazado de la acequia, recuperando el ámbito original de la propuesta de 2004 a ambos lados de la carretera, entre otras cosas, para incrementar la superficie y hacer más viable la operación, así como no afectar a otros propietarios. Si lo anterior no fuera posible, solicita que no se lleve a cabo la Modificación Puntual nº 12 del Plan General de Manuel.

**Respecto del escrito presentado**, cabe realizar una primera puntualización respecto del suelo con Declaración de Interés Comunitario otorgada e incluido en el ámbito de la Modificación Puntual nº 12, y cuya clasificación no es otra que la de Suelo No Urbanizable, y no Suelo Urbano, tal y como afirma el alegante.

La solicitud de modificación del ámbito de la actuación, independientemente de los legítimos intereses particulares respecto de la propiedad del suelo propuesto, no es viable, tal y como se ha analizado reiteradamente a lo largo de la tramitación administrativa del expediente desde el año 2004. Tanto en el análisis de las alternativas propuestas como en los diferentes informes de las administraciones implicadas, ha quedado patente la inviabilidad de desarrollo del ámbito original propuesto al que se refiere el alegante, independientemente de la reciente modificación de la calificación del suelo situado al oeste de la carretera de Diputación de Valencia, cuya calificación ha pasado a ser de Suelo No Urbanizable Protegido tal y como se establece en la Modificación Puntual nº 20 del Plan General de Manuel.

Por otra parte, las afirmaciones realizadas respecto de la viabilidad de desarrollo económico del objeto de la Modificación Puntual nº 12 del Plan General de Manuel, no están justificadas en ningún tipo de estudio o análisis y más bien se realizan como paso previo a solicitar un incremento del suelo edificable así como una reducción de las cargas urbanísticas, es decir, un mayor beneficio independientemente del cumplimiento de los estándares urbanísticos

previstos en la legislación urbanística, o la ejecución de las infraestructuras necesarias para garantizar el correcto y seguro desarrollo de las actividades industriales a implantar en el ámbito previsto por la Modificación Puntual nº 12 del Plan General de Manuel.



En consecuencia, **se propone la desestimación** de las alegaciones presentadas en lo que respecta a la inviabilidad económica del objeto de la Modificación n 12 del Plan General de Manuel, así como a la modificación del ámbito definido por la misma, por los argumentos anteriormente expuestos.

Y para que conste, a los efectos oportunos se emite el presente informe.

Valencia, 3 de agosto de 2018

José Juan Oliva Martí  
Arquitecto