



## INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES A LA VERSIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL Y PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Alegación número:</b>    | <b>2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Presentada por:             | JUAN PUIG MARTÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| En nombre y representación: | Propia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| En fecha:                   | 28 de mayo de 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Resumen                     | <p>El alegante es propietario de las parcelas urbanas con referencia catastral 3460901YJ4136S y 3460902YJ4136S y de la parcela rústica con referencia catastral 46068A00100089, incluidas (todas ellas) en la versión inicial del PGE-POP dentro de la UER-02. Sostiene que hay un trato discriminatorio con respecto a la UER-01, que vulneraría el artículo 79.3 del TRLOTUP.</p> <p>Afirma que “con la propuesta sometida a información pública se pretende la obtención gratuita de un suelo para su destino a espacios libres de dominio y uso público con la calificación de jardín, sin ninguna contraprestación urbanística, produciéndose un enriquecimiento injusto de la administración. Trasladando la carga a un particular y generando desequilibrios urbanísticos como posteriormente se justificará.”</p> |

VÍCTOR GARCÍA GIL, arquitecto y director del equipo redactor del PLAN GENERAL ESTRUCTURAL Y PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA, estudiada la alegación de referencia

### INFORMA

1º.- Que revisada la propuesta de gestión de la versión inicial del PGE-POP, que incluía determinaciones sugeridas por el ayuntamiento en lo relativo a la delimitación de la UER-01 se ha observado que **los dos ámbitos sometidos a programación en la versión inicial del PGE-POP responden a situaciones distintas que requieren un tratamiento diferencial**, de donde se infiere la necesidad de corregir la estrategia de gestión del plan, lo que afecta a las unidades de ejecución UER-01 y UER-02 previstas en la versión inicial del PGE-POP.

2º.- Que la pequeña zona de 401 m<sup>2</sup>, situada en la calle Ronda, es un ámbito que conforme al artículo 73.3.a) del TRLOTUP debe someterse al régimen de las **Actuaciones Aisladas** y como tal ha sido delimitado en la Propuesta Final del POP (junio 2025).

3º.- Que la zona comprendida entre la calle Ronda y el límite del término municipal, de 8.334 m<sup>2</sup> de superficie y que en las NNSS se encuentra en suelo urbano de uso industrial y en suelo no urbanizable común, responde al concepto de **Actuación de Reforma y Regeneración Urbana (ARU)**, debe ordenarse a través de un Plan de Reforma Interior, conforme establece el artículo 74.1.a.1º del TRLOTUP y su gestión se desarrollará tomando en consideración el régimen aplicable a las actuaciones integradas, tal y como se regula en el artículo 76 del mismo texto.

4º.- Que, con la delimitación de una ARU **en el ámbito al que se refiere el alegante no solo se producirá una recalificación del suelo, pasando de un uso industrial, obsoleto e inviable, a un uso residencial, coherente y de mayor rendimiento económico, sino que además se producirá un importante aumento de la edificabilidad**, lo que justifica la cesión y urbanización de una zona verde (que según el planeamiento anterior se encontraba en suelo no urbanizable común) y de la red viaria que se establezca en el Plan de Reforma Interior que ordene esta área.

#### Y EN CONSECUENCIA PROPONE

**INFORMAR AL ALEGANTE de los beneficios que comporta la recalificación del suelo y el aumento de su edificabilidad, con relación a las cesiones que deba hacer en desarrollo del PRI, lo que acredita la conformidad a Derecho y la no inexistencia de trato discriminatorio entre los propietarios de los terrenos ordenados por la Propuesta Final del PGE-POP de Benirredrà.**

Lo cual se informa a efectos de que la corporación adopte el acuerdo que corresponda, en la fecha indicada en la firma digital.



EL ARQUITECTO DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR