

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA



AJUNTAMENT DE VALENCIA

AREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA

**INFORME SOBRE EL TRAMITE DE INFORMACION PUBLICA DE LA REVISIÓN
SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

**2.-VALORACION DE ALEGACIONES RELACIONADAS CON LOS NUEVOS
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.**

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

INDICE

- SECTOR CASTELLAR
- SECTOR HORNO DE ALCEDO
- SECTOR FAITANAR
- SECTOR LA PUNTA
- SECTORES TAVERNES-ALBORAYA Y PARQUE DE SAN MIGUEL DE LOS REYES
- SECTOR VERA I
- SECTOR VERA II Y ENTORNO ERMITA DE VERA
- SECTOR BENIMAMET
- SECTOR CAMPANAR
- VARIOS

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

SECTOR CASTELLAR

57) R.G.E.: 00110/2010/177104. Interesado: Francisca Gimeno Mocholi.

Como propietaria de la parcela incluida parcialmente en el sector, solicita su inclusión total en el mismo para evitar que le quede un resto inservible, en particular las porciones de la misma clasificadas como suelo no urbanizable de protección huerta –zona sur- y la parte clasificada como suelo no urbanizable de protección de infraestructuras –zona oeste-.

Informe:

Uno de los objetivos del Plan desde el inicio su tramitación ha sido satisfacer la demanda de viviendas que se constató mediante un Estudio de demanda realizado en 2007 y especialmente, ampliar la oferta de vivienda de protección pública, en un escenario socioeconómico muy diferente al actual.

Sin embargo, las modificaciones legislativas que se han producido desde el inicio de la tramitación de la RSPG y sobre todo, el cambio del escenario económico y demográfico han obligado a reflexionar sobre algunas de las propuestas del Plan y a realizar determinados ajustes en el documento, ponderando la necesidad de la ocupación de nuevos suelos, considerando los nuevos escenarios demográficos y temporales que va a prefigurar el Plan.

En el marco de esta revisión de sus determinaciones, no se ha apreciado la necesidad de ocupar estos suelos en el horizonte temporal previsto, y conforme a la estrategia territorial adoptada, el Plan mantiene en ellos la actividad agrícola existente. No obstante, el Plan declara compatible con sus determinaciones la incorporación de estos suelos al proceso urbanístico en el futuro, en el supuesto de que se superen sus previsiones y se justifique la necesidad de su reclasificación.

En consecuencia, a la vista de las circunstancias relacionadas, se considera que no procede entrar a valorar la alegación presentada.

SECTOR HORNO DE ALCEDO

48) R.G.E.: 00110/2010/176546. Interesado: Associació De Propietaris i Residents de L'Horta de Forn D'Alcedo;

A229) R.G.E.: 00113/2010/015628. Interesado: Aznar Aznar, José Ramón. Alcalde pedáneo de Horno de Alcedo. Acompaña 69 firmas de vecinos de la pedanía (NO CONCRETAN PARCELAS).

Ambos escritos de contenido similar, solicitan en esencia, que las edificaciones existentes en el sector se incluyan en el régimen del art. 29 de la LUV "Edificaciones Semiconsolidadas". También se oponen la delimitación del sector a partir de la banda de 50 metros medida desde la arista exterior de explanación de la V-30 y V-31.

384) R.G.E.: 00110/2010/179443. Interesado: AIU Ciudad Jardín - Horno de Alcedo.

Su alegación refiere la excesiva la superficie de PQL del sector y su concentración en el linde sureste del sector, considerando más conveniente su distribución en colindancia con el suelo industrial existente. También demandan la inclusión en el sector de la banda de 50 metros de protección de carreteras.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

**501) R.G.E.: 00113/2010/015828. Interesado: Jaime Febrer Rovira.
Golf Castell Del Moro S.L.U.,**

El alegante alude a la inviabilidad económica del sector, básicamente por la obligación de incluir una reserva del 50% de VPP y el elevado coste de las obras de integración y conexión de infraestructuras, solicitando que se aumente su edificabilidad.

638) R.G.E.: 00113/2012/016071. Interesado: Antonio Zahonero Viana. LAS ALCUBLAS, S.L.,

Solicita sean incluidas en el sector las parcelas ubicadas en la franja de protección de la V-30.

Informe:

Uno de los objetivos del Plan desde el inicio su tramitación ha sido satisfacer la demanda de viviendas que se constató mediante un Estudio de demanda realizado en 2007 y especialmente, ampliar la oferta de vivienda de protección pública, en un escenario socioeconómico muy diferente al actual.

Sin embargo, las modificaciones legislativas que se han producido desde el inicio de la tramitación de la RSPG y sobre todo, el cambio del escenario económico y demográfico han obligado a reflexionar sobre algunas de las propuestas del Plan y a realizar determinados ajustes en el documento, ponderando la necesidad de la ocupación de nuevos suelos, considerando los nuevos escenarios demográficos y temporales que va a prefigurar el Plan.

En el marco de esta revisión de sus determinaciones, no se ha apreciado la necesidad de ocupar estos suelos en el horizonte temporal previsto, y conforme a la estrategia territorial adoptada, el Plan mantiene en ellos la actividad agrícola existente. No obstante, el Plan declara compatible con sus determinaciones la incorporación de estos suelos al proceso urbanístico en el futuro, en el supuesto de que se superen sus previsiones y se justifique la necesidad de su reclasificación.

En consecuencia, a la vista de las circunstancias relacionadas, se considera que no procede entrar a valorar las alegaciones que se incluyen en los escritos anteriores.

SECTOR FAITANAR

10) R.G.E.: 00110/2010/166325. Interesado: Garci Cebria, Cristina.

La interesada solicita se le confirmen si su propiedad está dentro del área de reparto o en el caso de que no sea así que se proceda a su inclusión.

Informe:

El escrito no constituye propiamente alegación alguna ya que, tal como la propia interesada deduce de la documentación expuesta al público, la parcela de su propiedad sí se encuentra dentro del sector "Faitanar". Solicita que sea incluida en el área de reparto, cuestión ésta que no tiene discusión ya que todos los terrenos incluidos en el sector se incluyen en el área de reparto.

Se considera que la alegación debe considerarse estimada, ya que se cumple lo solicitado por la interesada en el documento expuesto al público.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

SECTOR LA PUNTA

393) R.G.E.: 00113/2010/016149. Interesado: Inmotaver S.L. y Talleres Almo.

Como propietarios de suelo incluidos en el nuevo sector la Punta solicitan:

1. Que se reconozca que tres parcelas incluidas en el sector son suelo urbano.
2. Que se cumpla el principio equidistributivo en la configuración de las áreas de reparto y que se consideren las elevadas cargas externas de urbanización que soportará el sector y el alto porcentaje de vivienda de protección pública.

Informe:

- 1) En cuanto a la condición de suelo urbano

Según el artículo 12.3 de la Ley estatal del Suelo 2/2008 (TRLR 2/2008 adaptado a la ley Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas) el planeamiento debe reconocer la situación del suelo urbano a aquél que estando integrado en la malla urbana:

- a) Haya sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
- b) Tenga instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes, o previstos por la ordenación urbanística, o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes.
- c) Esté ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

Y en relación con el apartado b), en la Comunidad Valenciana, para que un suelo se considere urbano debe contar al menos con cuatro servicios: acceso rodado (no carretera de circunvalación), abastecimiento de agua y evacuación de aguas (no siendo suficiente un pozo ciego) y suministro de energía eléctrica con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes y a los que prevea el planeamiento urbanístico sobre las mismas (artículo 10 de la Ley Urbanística Valenciana 16/2005).

Se constata que, tal como se indica en la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de julio de 2013, la nueva redacción del artículo 12.3 de la Ley estatal del suelo reconoce los criterios que el Tribunal Supremo viene defendiendo desde hace varios años: "La mera existencia en una parcela de los servicios urbanísticos exigidos...no es suficiente para su clasificación como suelo urbano si aquélla no se encuentra enclavada en la malla urbana. Se trata así de evitar el crecimiento del suelo urbano por la sola circunstancia de su proximidad al que ya lo es..."

En esta línea incide también la Sentencia del TS de 27 de junio de 2003 que señala que "si no cuenta con esos servicios urbanísticos un terreno no puede ser clasificado como suelo urbano, pero aun contando con ellos tampoco si, además, el terreno no se encuentra encuadrado dentro de la malla urbana, elemento que esta Sala pondera constantemente a fin de evitar el crecimiento incontrolado del suelo urbano con base en el simple criterio de su proximidad a los servicios ya establecidos por el esfuerzo urbanizador ajeno".

Analizada la situación concreta de las tres parcelas se indica que se trata de terrenos actualmente clasificados como suelo no urbanizable de protección agrícola huerta (SNU-PA.1) de acuerdo con las determinaciones del PGOU vigente de 1988.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

No son solares ni se encuentran integrados en la malla urbana, sin que de su situación colindante al suelo urbanizado (la 60 del polígono 99) pueda inferirse que el suelo objeto de alegación se ajuste a los criterios de clasificación del suelo urbano establecidos el artículo 12.3 de la Ley estatal del Suelo 2/2008 y art. 10 de la ley Urbanística Valenciana 16/2005.

Las dos parcelas situadas en el polígono 100 no son ni siquiera colindantes al suelo urbano, y su vía de acceso es una carretera, por lo que en ningún caso podría admitirse que este acceso les confiera la condición de suelo urbano, pues tanto el artículo 12 de la ley estatal como el artículo 10 de la LUV precisan que el hecho de que un suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comporta por sí mismo la condición de suelo urbanizado.

2) En cuanto a la desigual distribución de beneficios y cargas

Precisamente lo que se ha pretendido en la RSPG es lograr la distribución proporcional y justa de los beneficios y las cargas en el suelo urbanizable: Se han delimitado áreas de reparto mediante las que se procura asimilar el aprovechamiento de los diferentes sectores, sea cual sea su edificabilidad y los usos y tipologías admitidos, adscribiéndoles mayor o menor red primaria para su cesión en función de su rendimiento urbanístico.

En cuanto a la forma de considerar el PQLs de San Miguel de los Reyes a efectos de su adscripción como red primaria, conviene aclarar que éste, al igual que Vera, es un Parque Urbano, no un Parque Público Natural.

La diferencia entre los Parques Públicos Naturales - que, según la ley 4/2004 (LOT), deben clasificarse como suelo no urbanizable y entrar en su caso en las áreas de reparto con un coeficiente de ponderación - es que los Parques Urbanos son parques de naturaleza urbana que forman parte de la red primaria adscrita a los sectores y que se tienen en cuenta a fin de computar la dotación de parque público necesaria. Además, de los apartados 116.2 y 116.3 del ROGTU se deduce que el PQL de San Miguel de los Reyes debe clasificarse como suelo urbanizable (debido a su colindancia con el suelo urbano y urbanizable) y que por lo tanto, ha de tener "el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se integren a efectos de gestión".

En cuanto al reparto de las cargas, se informa que, tal como se deriva de la Memoria Justificativa expuesta público en el 2010, la RSPG realizaba una valoración de las cargas urbanísticas singulares de cada uno de los sectores para considerar las diferencias entre ellos en la gestión y lograr el principio equidistributivo al que nos hemos referido. En la Punta, al igual que en los demás sectores, se ha imputado red primaria en función del rendimiento urbanístico. Ciertamente, debe soportar el soterramiento de las vías de ferrocarril, pero del análisis de los parámetros urbanísticos del sector se deduce que también tiene que urbanizar menos red primaria interna que los demás.

A la vista de lo relacionado, se considera que procede desestimar la alegación presentada.

417) R.G.E.: 00113/2010/015943. Interesado: URBEM S.A

En referencia a los terrenos de su propiedad sitos en el ámbito del sector SUBLE R.10 "La Punta" solicita el reconocimiento como suelo urbano de tales terrenos en base a la Sentencia nº 696 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV, Sección 1ª nº 01/1704/1989, que acompaña.

Informe:

Habiéndose analizado la citada alegación y tras las correspondientes averiguaciones, se considera que la parcela debe considerarse suelo urbano como consecuencia de la Sentencia a la que se hace referencia, por lo que procede estimar la alegación presentada y excluirla del sector urbanizable.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

442) R.G.E.: 00113/2010/015974. Interesado: CITIVAL S.L. y EDIFICACIONES PRIETO S.L.
443) R.G.E.: 00113/2010/015983. Interesado: Urbanismo Nuevo Siglo. (Ricardo Hueso Pons).
473) R.G.E.: 00113/2010/015986. Interesado: Juan Antonio Sánchez de León Rodríguez-Roda (Food Machinery Española, S.A.)

Estos tres escritos de contenido prácticamente idéntico, formulan las siguientes alegaciones:

- a) Solicitan que los terrenos de los PQLs de San Miguel de los Reyes y Vera vuelvan a ser clasificados como SNUEP, como en el Concierto Previo, ya que así se mantendrá la estructura de propiedad de la huerta y por tanto, se garantizará su preservación. De igual modo solicitan que se justifique el cambio en la clasificación de este suelo a lo largo de las diferentes fases administrativas de la RSPG.
- b) Solicitan que se reduzcan las reservas de PQL hasta cumplir el mínimo de 5 m²/hab, legalmente exigible, en beneficio de la mejor protección de la huerta.
- c) Solicitan que se reduzca la carga de red primaria de los sectores de suelo urbanizable, siguiendo la referencia del PG88.
- d) Piden que se revise y actualice el cálculo del aprovechamiento tipo, eliminando la consideración de las estimaciones de coste por la ejecución de determinadas infraestructuras, que se revisen los coeficientes de ponderación adoptados para el cálculo del At y que se utilicen coeficientes de ponderación para la red primaria adscrita.
- e) Declaran que la evolución de los aprovechamientos en el sector a lo largo de las diferentes fases administrativas de la RSPG, ha provocado que el sector resulte inviable económica y técnicamente, dada la reducción de los aprovechamientos previstos.
- f) Proponen una alternativa a la solución del viario estructural. Exigen que se elimine el PQL interior al sector previsto o que no se grafíe para no condicionar la ordenación pormenorizada.
- g) Solicitan que se concrete el trazado de la plataforma de transporte de vía reservada y si afectará a la ordenación del sector y reclaman la corrección de determinados errores..

Informe:

- a) Consideración de los PQLs a lo largo de las diferentes fases del Documento:

Por lo que se refiere a la diferente consideración de los PQLs entre el Documento de Concierto Previo, la VPRSPG y la RSPG, debe indicarse que el primero no es más que un documento consultivo que justifica una coordinación con la Generalidad y que sirve para convenir con las diferentes Administraciones sectoriales el modelo de crecimiento urbano a proyectar. Dada su naturaleza, no dispone de carácter vinculante, ni limita ni condiciona a los poderes públicos en su potestad de modificar las previsiones en él contenidas. Sin perjuicio de ello, la clasificación de estos PQLs prevista en la VPRSPG se mantuvo en el Proyecto de 2010, salvo en el caso de los PQLs inicialmente previstos al oeste de la autovía del Saler, al estimar el Ayuntamiento diversas sugerencias presentadas en el trámite de participación pública de 2008.

- b) Ajuste del estándar de PQL al estándar legal:

Las decisiones sobre el planeamiento, los aprovechamientos o el incremento del estándar mínimo de PQL se adoptan por la Corporación atendiendo a criterios de interés público, sin que quepa someter estas decisiones a ninguna comparación. Las nuevas clasificaciones de suelo, además de responder a la futura demanda, resuelven la obtención por la administración del PMS así como la obtención de aquellos elementos de la RP que se consideran necesarios para la ciudad. En el caso de los PQLs, la RSPG ha optado por un sistema de parques periurbanos a lo largo del límite norte del término que proteja zonas de huerta del crecimiento urbano y que sirva de espacio de transición con los municipios limítrofes. Se tratará de un gran parque lineal de la huerta que canalice el conocimiento por los ciudadanos de estos suelos productivos y de sus técnicas de riego y agrícolas.

Puesto que se trata de elementos de red primaria no aislados y colindantes con suelos urbanos y urbanizables, procede, de conformidad con lo establecido en los artículos 112 y 116 de la LUV, que los el PQLs de San Miguel de los Reyes y Vera se clasifiquen como suelos urbanizables, clasificación más acorde con su naturaleza de parques urbanos (artículo 207 del ROGTU).

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Una vez justificada la necesidad de su mantenimiento en el planeamiento y la procedencia de su clasificación como suelo urbanizable, pasaremos a analizar su compatibilidad con la protección de la huerta. A este respecto, dado que los PQLs ubicados al norte de la ciudad están incluidos en suelo que el PATH califica como Huerta de Protección Especial Grado 1, es necesario acudir a sus determinaciones, y en particular, al artículo 31 de sus NNUU:

Artículo 31. Huerta de Protección Especial Grado 1 (H1)

1 Los espacios de Huerta de Protección Especial Grado 1 (H1) son la Huerta más valiosa y frágil que, por su estructura parcelaria, sus cultivos propios y la necesaria permanencia de su sistema de riego milenario, requiere un tratamiento diferenciado y un apoyo económico para complementar las rentas agrarias.

(...)

3. El objetivo para los espacios de Huerta de Protección Especial Grado 1 (H1) es preservar su carácter agrícola-paisajístico, protegiendo los elementos asociados a la actividad productiva y fomentando acciones encaminadas a la recuperación del patrimonio cultural existente. Para alcanzar este objetivo general se propone su protección como espacios rurales con actividad agraria, permitiendo determinados usos terciarios que dinamicen la Huerta, incrementen el uso público y generen rentas complementarias a las agrarias.

4. Los espacios de Huerta de Protección Especial Grado 1 (H1) tienen la consideración de suelo no urbanizable protegido, a efectos urbanísticos. Excepcionalmente podrá tener la consideración de suelo urbanizable Parque Público (PQL), siempre que en su ejecución y gestión se garantice la preservación del carácter del paisaje de Huerta y la actividad agrícola, a través de los mecanismos previstos en el Programa Agrícola del presente Plan.

Es decir, es el propio PATH el que posibilita la previsión de PQLs en suelo urbanizable sobre suelo de huerta, siempre que se garantice el paisaje y la actividad agrícola a través de una adecuada ejecución y gestión. Sin perjuicio de ello, en esta fase de ejecución y gestión es dónde deberán establecerse las fórmulas necesarias para la coordinación de las determinaciones del PATH con el uso de esparcimiento que los PQLs deben tener, y donde se preverán, en su caso, actuaciones para impulsar el disfrute y la mejora del conocimiento de la huerta por la población, la solución a la transición del ámbito más urbano al más agrícola y la utilización pública de las edificaciones que se encuentren allí ubicadas.

c) Comparación de la red primaria adscrita con el PGOU 88:

En relación con la adscripción de la red primaria, se informa que aunque ni el Concierto previo ni la VPRSPG definieran la gestión de la red primaria, era lógico suponer que debía distribuirse entre todos los suelos urbanizables, integrándose en las áreas de reparto a efectos de su obtención. A efectos de concretar dicha adscripción, el artículo 56 de la LUV permite a los Ayuntamientos asimilar el aprovechamiento correspondiente a los diferentes sectores mediante la técnica de imputar mayores cesiones a los sectores de mayor rendimiento urbanístico, procurando asimilar los derechos de los propietarios cualquiera que sea la edificabilidad y uso permitidos en cada sector.

Respecto a la solicitud de que se reduzca la carga de red primaria siguiendo la referencia del PG88, procede argumentar que la adscripción de red primaria propuesta resulta similar, en términos porcentuales, a la efectuada por el PG88, tal y como se justifica en los párrafos siguientes.

La diferente consideración de la red primaria en uno y otro documento hacen necesario proceder a la homogeneización de sus determinaciones, para poder comparar el porcentaje de red primaria total y adscrita sobre la superficie del sector o sobre la edificabilidad. Para el cálculo del aprovechamiento medio, el PG88 consideraba como superficie del sector la referida exclusivamente a los terrenos destinados a parcelas privadas y sistemas locales. Toda la red primaria, tanto la externa como la interna, quedaba excluida de la superficie computable del sector y no generaba edificabilidad; ambas tenían la misma consideración en cuanto al cálculo de la carga de red primaria en cada uno de los sectores. Sin embargo, en la RSPG se ha optado

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

porque la red primaria incluida en el sector genere techo edificable, quedando incluida por tanto en la superficie computable del sector.

Así pues, para comparar la carga de los sectores en ambos planeamientos deberemos comparar la carga total de red primaria, tanto interna como externa del PG88 con la carga de red primaria externa de la RSPG. Como concretan las tablas que se insertan a continuación, la carga de red primaria que se adscribe a los sectores resulta similar en ambos planeamientos.

PG 1988		
PARAMETRO	FÓRMULA APLICADA	PGOU 1988
Carga red primaria Total m2s	1.017,892/ 2,644,938	0,38485
Carga red primaria Total m2t	1.017,892/ 3,074,349	0,33109

REVISIÓN PG 2010		
PARAMETRO	FÓRMULA APLICADA	PGOU 2010
Carga red primaria externa m2s	1,188,395,44/ 3,433,661,94	0,3461
Carga red primaria externa m2t	1.188.395,44/3.300.795	0,36

Además, se ha de tener en cuenta que uno de los principios esenciales del derecho urbanístico es que el contenido de la propiedad urbana lo define la ordenación urbanística. En este sentido, cualquier cambio de criterio en relación con los porcentajes de cesión, respecto al PG88 sería legítimo, pudiendo la RSPG definir el contenido del derecho de propiedad de los nuevos suelos urbanizables del modo que considere más adecuado a los intereses públicos, con la única limitación de que el valor residual del suelo debe superar el del suelo en situación rural más el rescate de beneficio suficiente para que resulte factible su ejecución.

Con independencia de la similitud de la carga de cesión, es necesario indicar que los aprovechamientos tipo de los sectores previstos en el Plan resultan superiores a los establecidos en el PG88 para los sectores incluidos en su primer cuatrienio que concreta la tabla incluida en el artículo 3.29 de las NNUU del planeamiento vigente.

d) Revisión del aprovechamiento tipo del sector:

En relación con las apreciaciones realizadas respecto al cálculo del aprovechamiento tipo, se ha de indicar que aunque la vigente legislación no exige estrictamente la justa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios de suelo urbanizable, la RSPG ha procurado asimilar el aprovechamiento urbanístico de los diferentes sectores, adscribiéndoles mayor o menor red primaria en función de su rendimiento urbanístico.

Respecto a la revisión de los coeficientes de ponderación adoptados para la determinación del AT, al partirse de un valor medio de la vivienda libre, este valor debe particularizarse mediante la aplicación de un coeficiente que recoja la diferencia de valor que se produce por su diferente localización, por lo que se ha utilizado la relación entre zonas que se deriva de la valoración catastral. Sin embargo, como indica la alegación, otra cuestión es que se asigne el valor medio de venta al sector de menor valor inmobiliario, por lo que se procederá a revisar tal asignación en fases posteriores del Documento. Del mismo modo, habrá que justificar la asignación del mismo valor catastral a los sectores de Campanar, La Punta y Vera I que el plan realiza.

Lo que no resulta admisible es la aplicación de coeficientes de localización a los suelos que integran la RP adscrita al suelo urbanizable. En primer lugar, el artículo 34 de la LUV define el aprovechamiento tipo como la edificabilidad unitaria ponderada con los correspondientes coeficientes correctores que el planeamiento establece, para conseguir que todos los

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

propietarios de suelo de una misma área de reparto tengan un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia del aprovechamiento objetivo que el plan permita construir en sus fincas. Es decir, en la técnica del At lo que puede ponderarse es la edificabilidad o el aprovechamiento objetivo de un suelo, pero en ningún caso cabría ponderar la RP clasificada como suelo urbanizable, ya que carece de aprovechamiento objetivo. Por otra parte, el artículo 56 de la LUV indica que para los terrenos de la red primaria se fijará el mismo aprovechamiento tipo de los sectores más próximos o funcionalmente vinculados y esta prescripción legal no es compatible con la pretensión antes enunciada.

Lo que la ley si permite es que en la adscripción de un Parque público natural a un área de reparto se tenga en consideración su naturaleza de suelo no urbanizable protegido. El artículo 20.4 del ROGTU indica que "Los propietarios de estos suelos podrán participar en la reparcelación como titulares de suelos aportados a los que se aplicará el correspondiente coeficiente de ponderación de valor de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal sobre régimen del suelo y valoraciones", pero en ningún caso, esto podría aplicarse a los PQL de naturaleza urbana.

Respecto a las cargas de urbanización, la RSPG expuesta al público en el 2010 realizaba una valoración de las cargas urbanísticas singulares de cada uno de los sectores, al objeto de lograr el principio equidistributivo al que nos hemos referido. No obstante, como se ha indicado en la alegación, estas cargas no se encuentran suficientemente justificadas, por lo que se ponderará en la próxima fase del Documento su mantenimiento en el cálculo del At, a la vista de si es posible mayor concreción y justificación, así como la consideración de otras cargas que puedan tener que soportar los diferentes sectores de suelo urbanizable.

e) Equilibrio económico del sector:

Respecto a la afirmación de que la evolución de los aprovechamientos en el sector a lo largo de las diferentes fases administrativas de la RSPG, ha provocado que el sector resulte inviable económica y técnicamente, los alegantes no aportan justificación alguna que demuestre esa posible inviabilidad, por lo que no es posible su consideración en fases posteriores del Documento.

f) Nueva solución al viario estructural y del Parque Público Interior.

Aunque los alegantes proponen una nueva solución al viario estructural que se dibuja en el sector, puesto que en último caso, esta solución estará en función del proyecto definitivo del soterramiento de las vías del ferrocarril, procede diferir la concreción de la solución viaria a la ordenación pormenorizada, sin que las variaciones respecto a lo grafado en la RSPG puedan entenderse como modificaciones de carácter estructural del Plan, reflejando esta posibilidad en la ficha de planeamiento del sector. Del mismo modo, en relación con la reserva de PQLs, se establecerá únicamente su exigencia superficial en la mencionada ficha, pudiendo la ordenación pormenorizada concretar su distribución final.

g) Trazado de la plataforma de transporte de vía reservada y subsanación de errores detectados:

En relación a la concreción del trazado de la PTR, se procederá a concretar tal afección en la documentación gráfica del Plan. Del mismo modo se procederá a subsanar los errores detectados por los alegantes.

A la vista de lo relacionado, se considera que procede estimar parcialmente la alegación en los términos relacionados.

472) R.G.E.:00110/2010/182842. Interesado: Ricardo Rosillo Torres. Reyat Urbis, S.A.

Como propietarios de suelo incluido en el sector, formulan una serie de alegaciones que en esencia, se refieren a los siguientes aspectos:

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

- a) Improcedencia de la reclasificación del suelo de huerta como PQL en suelo urbanizable y falta de adaptación al PATH.
- b) Incorrecto cálculo del aprovechamiento tipo, al no apreciarse adecuados los coeficiente de tipología y uso considerados, por establecer una distribución del tipo de vivienda protegida fuera de mercado y por la improcedencia del uso del coeficiente de localización.
- c) Exceso de cargas de urbanización que se repercuten a los sectores e improcedencia de la compensación de diferencias de aprovechamiento entre sectores con la imposición de cargas de urbanización.
- d) Inviabilidad económica del desarrollo del Plan, por el exceso de suelos dotacionales de RP previstos y la concentración en altura de la edificabilidad, solicitando que se modifiquen las determinaciones estructurales de modo que sean viables promociones de uso residencial de tamaños más moderados.

Informe:

- a) Clasificación del PQL en San Miguel de los Reyes como suelo urbanizable:

En relación a la improcedencia de la reclasificación de suelo con destino a PQL, en principio y tal como se ha justificado en otras alegaciones, la RSPG ha optado por un sistema de parques periurbanos a lo largo del límite norte del término que proteja zonas de huerta del crecimiento urbano y que sirva de espacio de transición con los municipios limítrofes. Se tratará de un gran parque lineal de la huerta que canalice el conocimiento por los ciudadanos de estos suelos productivos y de sus técnicas de riego y agrícolas.

Respecto al exceso de PQL, calificado por encima del estándar mínimo legal, cabe señalar que en efecto, los estándares de dotaciones públicas, tienen el carácter de mínimos, circunstancia que no impide que se establezca una reserva superior a los citados umbrales. Esta previsión responde a la voluntad de la mejora tanto del entorno urbano inmediato de las áreas cercanas a esos espacios como de toda la ciudad de Valencia. En cualquier caso, las decisiones sobre el planeamiento, los aprovechamientos o el incremento del estándar mínimo de PQL se adoptan por la Corporación atendiendo a criterios de interés público, sin que quepa someter estas decisiones a ninguna comparación. Las nuevas clasificaciones de suelo, además de responder a la futura demanda, deben resolver la obtención por la administración del PMS así como la obtención de aquellos elementos de la RP que se consideran necesarios para la ciudad.

Puesto que se trata de elementos de red primaria no aislados y colindantes con suelos urbanos y urbanizables, procede, de conformidad con lo establecido en los artículos 112 y 116 de la LUV, que los PQLs de San Miguel de los Reyes y Vera se clasifiquen como suelos urbanizables, clasificación más acorde con su naturaleza de parques urbanos (artículo 207 del ROGTU).

Una vez justificada la necesidad de su mantenimiento en el planeamiento y la procedencia de su clasificación como suelo urbanizable, pasaremos a analizar su compatibilidad con la protección de la huerta. A este respecto, dado que los PQLs ubicados al norte de la ciudad están incluidos en suelo que el PATH califica como Huerta de Protección Especial Grado 1, es necesario acudir a sus determinaciones, y en particular, al artículo 31 de sus NNUU:

Artículo 31. Huerta de Protección Especial Grado 1 (H1)

1 Los espacios de Huerta de Protección Especial Grado 1 (H1) son la Huerta más valiosa y frágil que, por su estructura parcelaria, sus cultivos propios y la necesaria permanencia de su sistema de riego milenario, requiere un tratamiento diferenciado y un apoyo económico para complementar las rentas agrarias.

(...)

3. El objetivo para los espacios de Huerta de Protección Especial Grado 1 (H1) es preservar su carácter agrícola-paisajístico, protegiendo los elementos asociados a la actividad productiva y fomentando acciones encaminadas a la recuperación del patrimonio cultural existente. Para alcanzar este objetivo general se propone su protección como espacios rurales con actividad agraria, permitiendo determinados usos terciarios que dinamicen la Huerta, incrementen el uso público y generen rentas complementarias a las agrarias.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

4. Los espacios de Huerta de Protección Especial Grado 1 (H1) tienen la consideración de suelo no urbanizable protegido, a efectos urbanísticos. Excepcionalmente podrá tener la consideración de suelo urbanizable Parque Público (PQL), siempre que en su ejecución y gestión se garantice la preservación del carácter del paisaje de Huerta y la actividad agrícola, a través de los mecanismos previstos en el Programa Agrícola del presente Plan.

Es decir, es el propio PATH el que posibilita la previsión de PQLs en suelo urbanizable sobre suelo de huerta, siempre que se garantice el paisaje y la actividad agrícola a través de una adecuada ejecución y gestión. Sin perjuicio de ello, en esta fase de ejecución y gestión es dónde deberán establecerse las fórmulas necesarias para la coordinación de las determinaciones del PATH con el uso de esparcimiento que los PQLs deben tener, y donde se preverán, en su caso, actuaciones para impulsar el disfrute y la mejora del conocimiento de la huerta por la población, la solución a la transición del ámbito más urbano al más agrícola y la utilización pública de las edificaciones que se encuentren allí ubicadas.

b) Incorrecto cálculo del aprovechamiento tipo:

En lo relativo a las apreciaciones realizadas sobre la determinación del aprovechamiento tipo, el artículo 119 del ROGTU posibilita que en su cálculo se puedan introducir coeficientes correctores de uso y tipología, a fin de compensar con más aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de las unidades de edificación, y esto es lo que se ha realizado y se ha intentado justificar en el proyecto expuesto al público. A este respecto, el precio de venta de la vivienda libre ha sido obtenido de bases estadísticas oficiales, el de la vivienda protegida se corresponde con el máximo admisible, su distribución entre régimen general y concertado, se corresponde con la establecida en su legislación específica y los precios de venta de los productos de uso terciario e industrial, proceden de muestras aleatorias obtenidas en la ciudad.

En cualquier caso, se discrepa de la necesidad de actualizar estos precios, ya que el artículo 21 de la Ley 2/2008 especifica que los valores a utilizar en "la verificación de operaciones de reparto de beneficios y cargas y otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de las facultades o deberes propios del derecho de propiedad", debe entenderse referida a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive. Se ha de considerar, a estos efectos, que las diferencias de valor originan una relación específica y justificada entre estos valores, en un momento concreto, que es el correspondiente al año en el que se expuso al público el documento.

Respecto a la aplicación de coeficientes de localización entre los diferentes sectores, también es cierto que la LUV solo establece expresamente la posibilidad de establecerlos en los procedimientos reparcelatorios. Ahora bien, es incuestionable que un mismo producto inmobiliario admitiría diferentes precios de venta en función de la distinta ubicación en la ciudad. En la determinación del aprovechamiento tipo, como se ha concretado con anterioridad, se parte de un valor medio de venta en la ciudad de la vivienda libre, que necesariamente debe corregirse atendiendo a una localización, para que represente de manera más específica su valor en cada uno de los diferentes sectores urbanizables.

Considerando el criterio de localización de aplicación a la Reparcelación, es perfectamente legítimo aplicar similar criterio para el cálculo de aprovechamiento tipo, al variar el precio del m² de un ámbito respecto de otra, situación que se pretende corregir con la aplicación de dichos coeficientes. Estos coeficientes correctores sirven para obtener valores de aprovechamiento urbanístico homogéneos para la totalidad de los sectores de nueva creación, de forma que de ese modo, se equilibren los rendimientos lucrativos y las cesiones que correspondan a cada sector de suelo urbanizable.

Por lo tanto, no debe considerarse que la RSPG haya aplicado coeficientes de localización, sino que se ha establecido una relación entre los rendimientos previstos de los diversos sectores. En aplicación del artículo 56 de la LUV, la adscripción de la red primaria se ha realizado en función de la rentabilidad urbanística de cada sector, rentabilidad que depende necesariamente del valor de su suelo considerando los usos y tipologías permitidos en cada sector previsto.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Ahora bien, a la vista de la alegación presentada, procede evaluar la idoneidad de los coeficientes catastrales al objeto de que quede garantizado que obedecen a productos homogéneos en diferente situación.

c) Cargas de urbanización:

Se coincide con el alegante en que no pueden imputarse al sector mayores cargas que las necesarias para su conexión con las redes municipales de viario, abastecimiento, saneamiento y otras redes de servicio municipales o los suplementos de éstas que resulte necesarios para atender las demandas del sector. Pero esto es precisamente lo que realiza la RSGV, tal como se justifica en los informes sobre necesidades emitidos por los servicios municipales competentes.

Parece que los alegantes han interpretado mal la adscripción de cargas al sector, pues la RSPG no pretende identificar qué obras de urbanización externas corresponderá ejecutar a cada uno de ellos, sino simplemente considerar como una minusvaloración del suelo, aquellas cargas de urbanización que resulten singulares.

d) Rigidez de la ordenación del sector e inviabilidad económica de su desarrollo.

Otro de los aspectos de la alegación se refiere a la importante superficie de red primaria incluida dentro del sector, lo que generará que la ordenación pormenorizada deba concentrar en altura la edificabilidad. Resulta oportuno indicar que al estar esta RP incluida en el sector, le reporta una edificabilidad suplementaria. Ahora bien, a la vista de la alegación procede realizar un estudio de la ordenación pormenorizada del sector, al objeto de valorar la imagen que proyectará, en relación con la red primaria interna prevista.

Si perjuicio de ello, tal como se ha indicado en relación con alegaciones similares, la solución del viario estructural que dibuja la RSPG estará en función del proyecto definitivo del soterramiento de las vías del ferrocarril, por lo que procede diferir la concreción de la solución viaria final a la ordenación pormenorizada del sector. Del mismo modo, en la ordenación pormenorizada se podrá concretar la distribución final de la reserva de PQLs, respetando en cualquier caso, la superficie mínima exigida.

A la vista de lo relacionado, se considera que debe estimarse parcialmente la alegación en los términos relacionados.

474) R.G.E.: 00110/2010/180524. Interesado: Antonio Ineba Tamarit. Fundación Instituto Asilo de San Joaquín de la Comunidad Valenciana.

Solicita que se considere como superficie computable del sector la parcela de 12.882 m² de superficie actualmente ocupada por un colegio de titularidad y uso privado y que no se afecte al uso de dotación privada.

Informe:

Tal como indica el artículo 56 LUV y 117 ROGTU a los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo no serán tenidos en cuenta los suelos dotacionales existentes y afectos a su destino, entendiéndose como tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el plan.

Por otra parte el artículo 200 ROGTU establece que en principio, la superficie computable del sector coincide con la superficie del sector. Sin embargo, la superficie computable del sector será inferior a la superficie del sector cuando se dé alguna o varias de las siguientes circunstancias: red primaria incluida en el sector que no se ejecuta a cargo de la actuación; actuaciones aisladas que se excluyen de la actuación integrada por aplicación del régimen establecido para las áreas semiconsolidadas; zonas de protección derivadas de la legislación sectorial; o dotaciones públicas existentes (no viarias) que se integren en el nuevo Plan.

En cualquier caso, ninguna de estas circunstancias se da en el caso que nos ocupa como argumenta el alegante, por lo que procede estimar la alegación y considerar la parcela dentro

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

de la superficie computable del sector. De igual modo, la decisión sobre el destino urbanístico final de la misma es una decisión de la ordenación pormenorizada de este suelo urbanizable, por lo que procede diferir su concreción a esa fase.

Por ello, se considera que la presente alegación debe ser estimada parcialmente..

30) R.G.E.: 00113/2010/014409. Interesado: Gimeno Mocholi, Blas como presidente del CANAL DE RIEGO DEL RÍO TURIA.

Solicita se grafíe el tramo de la Acequia del Oro que va desde el puente del Azud de Oro al nuevo cauce del río Turia.

Informe:

Esta alegación fue evaluada en el informe emitido por el Servicio de planeamiento en julio de 2011 en relación con el Catálogo estructural del Plan.

498) R.G.E. 00113/2010/016151 Interesado: Jorge Marco Aguilar. Bancaja Habitat, S.L.

El escrito presentado relaciona una serie de alegaciones que, en esencia, se refieren a las siguientes cuestiones:

- a) Que se mantengan como SNUPE-H1 los PQLs adscritos a los sectores urbanizables.
- b) Que se elimine o reduzca la red primaria imputada a los sectores Campanar y La Punta.
- c) Solicita que no se consideren para calcular el At las cargas externas.
- d) Comparación del At de los nuevos sectores de suelo urbanizable.
- e) Revisión de los coeficientes de ponderación considerados.
- f) Que se corrijan los errores de la ficha del sector La Punta y se establezca una ordenación que no condiciones la ordenación pormenorizada.

Informe:

- a) Mantenimiento como SNUPE-H1 de los PQL adscritos a los sectores urbanizables:

Respecto a la clasificación de los terrenos donde se localizan los PQLs prevista en el Concierto Previo, debe indicarse que éste no es más que un documento consultivo que justifica una coordinación con la Generalidad y que sirve para convenir con las diferentes Administraciones sectoriales el modelo de crecimiento urbano. Dada su naturaleza, no dispone de carácter vinculante, ni limita ni condiciona a los poderes públicos a modificar las previsiones en él contenida.

Las decisiones sobre el planeamiento, los aprovechamientos o el incremento del estándar mínimo de PQL se adoptan por la Corporación atendiendo a criterios de interés público, sin que quepa someter estas decisiones a ninguna comparación. Las nuevas clasificaciones de suelo, además de responder a la futura demanda, deben resolver la obtención por la administración del PMS así como la obtención de aquellos elementos de la RP que se consideran necesarios para la ciudad. En el caso de los PQLs, la RSPG ha optado por un sistema de parques periurbanos a lo largo del límite norte del término que proteja zonas de huerta del crecimiento urbano y que sirva de espacio de transición con los municipios limítrofes. Se tratará de un gran parque lineal de la huerta que canalice el conocimiento por los ciudadanos de estos suelos productivos y de sus técnicas de riego y agrícolas.

Puesto que se trata de elementos de red primaria no aislados y colindantes con suelos urbanos y urbanizables, procede, de conformidad con lo establecido en los artículos 112 y 116 de la LUV, que los el PQLs de San Miguel de los Reyes y Vera se clasifiquen como suelos urbanizables, clasificación más acorde con su naturaleza de parques urbanos (artículo 207 del ROGTU).

Una vez justificada la necesidad de su mantenimiento en el planeamiento y la procedencia de su clasificación como suelo urbanizable, pasaremos a analizar su compatibilidad con la

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

protección de la huerta. A este respecto, dado que los PQLs ubicados al norte de la ciudad están incluidos en suelo que el PATH califica como Huerta de Protección Especial Grado 1, es necesario acudir a sus determinaciones, y en particular, al artículo 31 de sus NNUU:

Artículo 31. Huerta de Protección Especial Grado 1 (H1)

1 Los espacios de Huerta de Protección Especial Grado 1 (H1) son la Huerta más valiosa y frágil que, por su estructura parcelaria, sus cultivos propios y la necesaria permanencia de su sistema de riego milenario, requiere un tratamiento diferenciado y un apoyo económico para complementar las rentas agrarias.

(...)

3. El objetivo para los espacios de Huerta de Protección Especial Grado 1 (H1) es preservar su carácter agrícola-paisajístico, protegiendo los elementos asociados a la actividad productiva y fomentando acciones encaminadas a la recuperación del patrimonio cultural existente. Para alcanzar este objetivo general se propone su protección como espacios rurales con actividad agraria, permitiendo determinados usos terciarios que dinamicen la Huerta, incrementen el uso público y generen rentas complementarias a las agrarias.

4. Los espacios de Huerta de Protección Especial Grado 1 (H1) tienen la consideración de suelo no urbanizable protegido, a efectos urbanísticos. Excepcionalmente podrá tener la consideración de suelo urbanizable Parque Público (PQL), siempre que en su ejecución y gestión se garantice la preservación del carácter del paisaje de Huerta y la actividad agrícola, a través de los mecanismos previstos en el Programa Agrícola del presente Plan.

Es decir, es el propio PATH el que posibilita la previsión de PQLs en suelo urbanizable sobre suelo de huerta, siempre que se garantice el paisaje y la actividad agrícola a través de una adecuada ejecución y gestión. Sin perjuicio de ello, en esta fase de ejecución y gestión es dónde deberán establecerse las fórmulas necesarias para la coordinación de las determinaciones del PATH con el uso de esparcimiento que los PQLs deben tener, y donde se preverán, en su caso, actuaciones para impulsar el disfrute y la mejora del conocimiento de la huerta por la población, la solución a la transición del ámbito más urbano al más agrícola y la utilización pública de las edificaciones que se encuentren allí ubicadas.

b) Reducción de la red primaria imputada a los sectores Campanar y La Punta.

Respecto de la demanda formulada de que se reduzca la carga de red primaria de los sectores de suelo urbanizable, procede argumentar que la adscripción de RP al suelo urbanizable resulta similar en términos porcentuales a la efectuada por el PG88, tal y como se justifica en los siguientes párrafos.

La diferente consideración de la red primaria en uno y otro documento hacen necesario proceder a la homogeneización de sus determinaciones, para poder comparar el porcentaje de red primaria total y adscrita sobre la superficie del sector o sobre la edificabilidad. Para el cálculo del aprovechamiento medio, el PG88 consideraba como superficie del sector la referida exclusivamente a los terrenos destinados a parcelas privadas y sistemas locales. Toda la red primaria, tanto la externa como la interna, quedaba excluida de la superficie computable del sector y no generaba edificabilidad; ambas tenían la misma consideración en cuanto al cálculo de la carga de red primaria en cada uno de los sectores. Sin embargo, en la RSPG se ha optado porque la red primaria incluida en el sector genere techo edificable, quedando incluida por tanto en la superficie computable del sector.

Así pues, para comparar la carga de los sectores en ambos planeamientos deberemos comparar la carga total de red primaria, tanto interna como externa del PG88 con la carga de red primaria externa de la RSPG. Como concretan las tablas que se insertan a continuación, la carga de red primaria que se adscribe a los sectores resulta similar en ambos planeamientos.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

PG 1988		
PARAMETRO	FÓRMULA APLICADA	PGOU 1988
Carga red primaria Total m2s	1.017,892/ 2,644,938	0,38485
Carga red primaria Total m2t	1.017,892/ 3,074,349	0,33109

REVISIÓN PG 2010		
PARAMETRO	FÓRMULA APLICADA	PGOU 2010
Carga red primaria externa m2s	1,188,395,44/ 3,433,661,94	0,3461
Carga red primaria externa m2t	1.188.395,44/3.300.795	0,36

Además, se ha de tener en cuenta que uno de los principios esenciales del derecho urbanístico es que el contenido de la propiedad urbana lo define la ordenación urbanística. En este sentido, cualquier cambio de criterio en relación con los porcentajes de cesión, respecto al PG88 sería legítimo, pudiendo la RSPG definir el contenido del derecho de propiedad de los nuevos suelos urbanizables del modo que considere más adecuado a los intereses públicos, con la única limitación de que el valor residual del suelo debe superar el del suelo en situación rural más el rescate de beneficio suficiente para que resulte factible su ejecución.

Con independencia de la similitud de la carga de cesión, es necesario indicar que los aprovechamientos tipo de los sectores previstos en el Plan resultan superiores a los establecidos en el PG88 para los sectores incluidos en su primer cuatrienio que concreta la tabla incluida en el artículo 3.29 de las NNUU del planeamiento vigente.

En cualquier caso, en la alegación se afirma que el supuesto exceso de carga externa, ha provocado que el sector resulte inviable económica, sin embargo, el alegante no aporta justificación alguna que demuestre esa posible inviabilidad, por lo que no es posible su consideración en fases posteriores del Documento

c) Consideración en el cálculo del At de las cargas externas:

Respecto a las cargas de urbanización, la RSPG expuesta al público en el 2010 realizaba una valoración de las cargas urbanísticas singulares de cada uno de los sectores, al objeto de lograr el principio equidistributivo al que nos hemos referido. No obstante, como se ha indicado en la alegación, estas cargas no se encuentran suficientemente justificadas, por lo que en la próxima fase del Documento se ponderará su mantenimiento en el cálculo del At, a la vista de si es posible mayor concreción y justificación, así como la consideración de otras cargas que puedan tener que soportar los diferentes sectores de suelo urbanizable.

d) Comparación del aprovechamiento tipo de los nuevos sectores de suelo urbanizable.

El alegante indica que a pesar de la aplicación de técnicas de equidistribución sigue existiendo mucha diferencias de aprovechamiento entre los diferentes sectores, cuando precisamente la diferencia de los aprovechamientos sin homogenizar entre ellos, obedece a que sus rendimientos urbanísticos son diferentes.

e) Revisión de los coeficientes de ponderación establecidos.

En relación con las apreciaciones realizadas respecto al cálculo del aprovechamiento, se ha de indicar que aunque la vigente legislación no exige estrictamente la justa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios de suelo urbanizable, el documento de la RSPG ha procurado asimilar el aprovechamiento urbanístico de los diferentes sectores adscribiéndoles mayor o menor red primaria para su cesión en función de su rendimiento urbanístico.

Respecto a la revisión de los coeficientes de ponderación adoptados para la determinación del AT, al partirse de un valor medio de la vivienda libre, este valor debe particularizarse

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

mediante la aplicación de un coeficiente que recoja la diferencia de valor que se produce por su diferente localización, por lo que se ha utilizado la relación entre zonas que se deriva de la valoración catastral. Sin embargo, como indica la alegación, otra cuestión es que se asigne el valor medio de venta al sector de menor valor inmobiliario, por lo que se procederá a revisar tal asignación en fases posteriores del Documento. Del mismo modo, habrá que justificar la asignación del mismo valor catastral a los sectores de Campanar, La Punta y Vera I que el Plan realiza.

f) Sobre la ordenación pormenorizada del sector la Punta:

Los alegantes indican que las determinaciones estructurales propuestas obligarán a construir edificios de altura excesiva. Resulta oportuno indicar que al estar esta RP incluida en el sector, le reporta una edificabilidad suplementaria. Ahora bien, a la vista de la alegación procede realizar un estudio de la ordenación pormenorizada del sector, al objeto de valorar la imagen que proyectará, en relación con la red primaria interna prevista.

Si perjuicio de ello, tal como se ha indicado en relación con alegaciones similares, la solución del viario estructural que dibuja la RSPG estará en función del proyecto definitivo del soterramiento de las vías del ferrocarril, por lo que procede diferir la concreción de la solución viaria final a la ordenación pormenorizada del sector. Del mismo modo, en la ordenación pormenorizada se podrá concretar la distribución final de la reserva de PQLs, respetando en cualquier caso, la superficie mínima exigida.

A la vista de lo relacionado, se considera que debe estimarse parcialmente la alegación en los términos relacionados.

SECTORES TAVERNES-ALBORAYA Y PARQUE DE SAN MIGUEL DE LOS REYES

- 20) R.G.E.: 00113/2010/013932. Interesado: Crespo Lacarcel, Vicente y Amparo.
- 19) R.G.E.: 00113/2010/013925. Interesado: Peris Sanfeliu, Desamparados.
- 22) R.G.E.: 00113/2010/013930. Interesado: Monros Carbonell, Salvador.
- 23) R.G.E.: 00113/2010/013924. Interesado: Ros Ten, Carmen.
- 38) R.G.E.: 001102010/173861. Interesado: Belloch Ferrer, Manuel.
- 39) R.G.E.: 00110/2010/173862. Interesado: Peris Marco, Gabriela y Otros.
- 40) R.G.E.: 00110/2010/173865. Interesado: Belloch Ferrer, Vicente.
- 41) R.G.E.: 00110/2010/173866. Interesado: Peris Fenollosa, Maria Del Carmen.

Todos estos alegantes presentan escritos con idéntico contenido, en los que manifiestan que son propietarios afectados por la expropiación de las Obras de Drenaje del Sistema Vera-Palmaret. Sus suelos han sido objeto de actas previas de ocupación de fecha 26-11-2008, en las que se manifiesta que el pago del justiprecio lo ha realizado la Consellería mediante la reserva de los aprovechamientos y derechos urbanísticos que correspondan a los metros cuadrados expropiados y solicitan se mantenga la reserva de los aprovechamientos en este sector.

Informe:

De la información disponible puede deducirse que los suelos afectados están incluidos dentro de suelos urbanizables previstos en la RSPG, por lo que sus titulares recibirán los aprovechamientos subjetivos correspondientes en el momento que se gestionen mediante el correspondiente proyecto de reparcelación forzosa.

En consecuencia, se entiende estimada esta alegación.

SECTOR VERA I

- 361) R.G.E.: 00113/2010/015951 Interesado: Zarzo, M^a Jose.
- 362) R.G.E.: 00113/2010/15952 Interesado: Zarzo Kirkpatrick, Encarnación.
- 363) R.G.E.: 00113/2010/015953 Interesado: Zarzo Catalá, Amparo.
- 364) R.G.E.: 00113/2010/015954. Interesado: Benavent Requeni, Teresa.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

365) R.G.E.: 00113/2010/015955. Interesado: Benavent Requeni, Juan.
366) R.G.E.: 00113/2010/016068. Interesado: Sancho Sanfeliu, Juan.
367) R.G.E.: 00113/2010/016070. Interesado: Sancho Sanfeliu, Amparo.
368) R.G.E.: 00113/2010/016072. Interesado: Sancho Peris, Tomas.
369) R.G.E.: 00113/2010/016073. Interesado: Sancho Sanfeliu, Tomas.

398) R.G.E.: 00113/2010/015831. Interesado: Navarro Panach M^a Jose.
400) R.G.E.: 00110/2010/180535. Interesado: Monros Benlliure, M^a Dolores.
401) R.G.E.: 00110/2010/180536. Interesado: Bellver Traver, Luis.
402) R.G.E.: 00110/2010/182846. Interesado: Monros Dolz, Amparo.
403) R.G.E.: 00110/2010/180537. Interesado: Hurtado Giner, Manuel.
404) R.G.E.: 00110/2010/180539. Interesado: Rubio Aguilar, Antonio.
405) R.G.E.: 00110/2010/180540. Interesado: Rubio Aguilar, Inmaculada.
406) R.G.E.: 00110/2010/180541. Interesado: Carsi Dolz, Elvira.
415) R.G.E.: 00110/2010/180538. Interesado: Monros Benlliure, Enrique.

Estos escritos de contenido similar, se refieren a los siguientes aspectos:

- a) Manifiestan la conveniencia de que las alquerías afectadas por la balsa de laminación prevista en el PQL se conserven dentro del paisaje urbanístico del que forman parte y que esta balsa se construya soterrada tanto por su menor agresión medioambiental, como por estar colindante a futuros desarrollos urbanos de uso residencial.
- b) Cuestionan que para calcular el aprovechamiento tipo, se hayan utilizado valores catastrales en lugar de valores de mercado de las viviendas. También cuestionan las cargas imputadas a cada sector.
- c) Solicitan que se tenga en cuenta con carácter preferente a los agricultores afectados en la gestión posterior de las tierras de cultivo.

Informe:

- a) Eliminación o soterramiento de la balsa de laminación.

La balsa de laminación que afecta al PQL del sector forma parte del Proyecto de Obras de Drenaje del Sistema Vera-Palmaret, promovido por la Generalitat Valenciana y ejecutado parcialmente, por lo debe contemplarse en RSPG en aplicación del artículo 51 de la LUV. Sin perjuicio de ello, la urbanización del PQL deberá garantizar la integración de la edificación de valor cultural en su entorno protegido, al haberse protegido como BRL en el Catálogo estructural.

- b) Cálculo del aprovechamiento tipo:

En relación con las apreciaciones realizadas respecto al cálculo del aprovechamiento, se ha de indicar que aunque la vigente legislación no exige estrictamente la justa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios de suelo urbanizable, el documento de la RSPG ha procurado asimilar el aprovechamiento urbanístico de los diferentes sectores adscribiéndoles mayor o menor red primaria para su cesión en función de su rendimiento urbanístico.

Respecto del cálculo del Aprovechamiento tipo, como se indica en la Memoria Justificativa, el precio de venta de la vivienda libre ha sido obtenido de bases estadísticas oficiales, el de la vivienda protegida se corresponde con el máximo admisible según su legislación específica y los precios de venta de los productos de uso terciario e industrial, se han obtenido de muestras aleatorias obtenidas en la ciudad.

En lo relativo a los coeficientes correctores de uso y tipología, resulta clara su aplicabilidad en la macrogestión del suelo urbanizable, al posibilitar el artículo 119 del ROGTU que en el cálculo del aprovechamiento tipo se puedan ponderar coeficientes correctores de edificabilidad, a fin de compensar con más aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de unidades de edificación

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

El precio de venta es un precio medio de venta obtenido de bases oficiales y en ningún caso se trata de valores catastrales, sino que solo se han usado éstos a efectos de ponderar la localización de los diferentes productos inmobiliarios. A este respecto, en principio la LUV solo establece expresamente la posibilidad de establecerlos en los procedimientos reparcelatorios. Ahora bien, es incuestionable que un mismo producto inmobiliario, admitiría diferentes precios

de venta en función de la distinta ubicación en la ciudad. En la determinación del aprovechamiento tipo, como se ha concretado con anterioridad, se parte de un valor medio de venta en la ciudad de la vivienda libre, que necesariamente debe corregirse atendiendo a una localización, para que represente de manera más específica su valor en función de los diferentes sectores urbanizables.

Considerando el criterio de localización de aplicación a la reparcelación, es perfectamente legítimo aplicar similar criterio para el cálculo de aprovechamiento tipo, al variar el precio del m² de un ámbito respecto de otra, situación que se pretende corregir con la aplicación de dichos coeficientes. Estos coeficientes correctores sirven para obtener valores de aprovechamiento urbanístico homogéneos para la totalidad de los sectores de nueva creación, de forma que de ese modo, se equilibren los rendimientos lucrativos y las cesiones que correspondan a cada sector de suelo urbanizable.

Sin embargo, no debe considerarse que la RSPG haya aplicado coeficientes de localización, sino que se ha establecido una relación entre los rendimientos previstos de los diversos sectores. En aplicación del artículo 56 de la LUV, la adscripción de la red primaria se ha realizado en función de la rentabilidad urbanística de cada sector, rentabilidad que depende necesariamente del valor de su suelo considerando los usos y tipologías permitidos en cada sector previsto

En cualquier caso, se discrepa de la necesidad de actualizar estos precios, ya que el artículo 21 de la Ley 2/2008 especifica que los valores a utilizar en "la verificación de operaciones de reparto de beneficios y cargas y otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de las facultades o deberes propios del derecho de propiedad", debe entenderse referida a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive. Se ha de considerar, a estos efectos, que las diferencias de valor originan una relación específica y justificada entre estos valores, en un momento concreto, que es el correspondiente al año en el que se expuso al público el documento.

Respecto a las cargas de urbanización, la RSPG expuesta al público en el 2010 realizaba una valoración de las cargas urbanísticas singulares de cada uno de los sectores, al objeto de lograr el principio equidistributivo al que nos hemos referido. No obstante, como se ha indicado en otras alegaciones, estas cargas no se encuentran suficientemente justificadas, por lo que se ponderará en la próxima fase del Documento su mantenimiento en el cálculo del At, a la vista de si es posible mayor concreción y justificación, así como la consideración de otras cargas que puedan tener que soportar los diferentes sectores de suelo urbanizable.

c Preferencia de los agricultores afectados en la gestión posterior de las tierras de cultivo.

En relación con la solicitud de que se tengan en consideración los agricultores afectados y se les dé preferencia para cultivar las tierras que gestione la Administración, se informa que en esta fase no se han tomado decisiones sobre el mantenimiento de los futuros PQL / huerta, por lo que no puede estimarse la alegación. La gestión de estos PQL se resolverá cuando se desarrolle urbanísticamente el sector.

A la vista de lo relacionado, se considera que procede estimar parcialmente la alegación en los términos relacionados.

482) R.G.E: 113/2013/025604, Interesado: Dolores Dolz Ramón.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Como propietario del Molí de Farinós ubicado parte en el término municipal de Alboraya y parte en Valencia y propuesto como BRL, solicita su exclusión del PQL y su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección Huerta Grado 1, para poder destinarlo a los fines agrícolas que le son propios. La alegación también se refiere a la voluntad del PATH de destinar estos suelos a usos agrícolas, y a la conveniencia de que la gestión de la huerta se lleve a cabo mediante fórmulas de colaboración público privadas que asegure la permanencia de los

agricultores especializados que quieran mantener su propiedad, en la labor de cultivarla y conservarla. Se solicita además que se tomen medidas para que no haya afección de obra pública en el entorno del BRL, y concretamente, que las obras de drenaje del sistema Vera-Palmaret no afecten ni al edificio ni al predio colindante.

Informe:

Respecto a la clasificación del suelo, es cierto que el Catálogo establece una serie de exigencias en el entorno de protección que delimita y en particular, establece que en las zonas rurales debe mantenerse el uso agrario, manteniendo acequias, acceso a campos parcelación y otros. Se trata de unas exigencias, que en principio no serían aplicables para suelos que no tuvieran la condición de rural, como sería el caso de un PQL. Sin embargo, la lógica protección otorgada al inmueble obliga a considerar en el diseño del futuro parque todos aquellos aspectos definitorios del entorno agrícola, que ayudarían a contextualizarlo, y que en último caso, no sería incompatible con el destino público del parque. No obstante lo anterior, la concreción última de cómo se realizará esa coordinación y la definición del destino del inmueble es materia de ordenación pormenorizada, propia del Plan parcial posterior, por lo que procede incorporar a la ficha de planeamiento del sector, los criterios a los que nos hemos referido.

Por otro lado, el PATH clasifica este suelo como huerta, pero al mismo tiempo admite, en el artículo 31 de las NNUU, la clasificación como urbanizable para destinarse a PQL. Es por tanto, el propio PATH, el que posibilita la previsión de PQLs sobre suelo de huerta, siempre que se garantice el paisaje y la actividad agrícola a través de una adecuada ejecución y gestión. Sin perjuicio de ello, será en la fase de desarrollo del Plan General (Plan Parcial), de ejecución y gestión, cuando deberá establecerse las fórmulas necesarias para la coordinación de las determinaciones del PATH con el uso de esparcimiento que los PQLs deben tener, donde se establezcan las soluciones para la transición del ámbito más urbano al más agrícola, las actuaciones necesarias para impulsar el disfrute y la mejora de su conocimiento por la población, las fórmulas para la utilización pública de las edificaciones de carácter rural existentes, o las posibles formas de participación de los agricultores en el cultivo de estos suelos de huerta.

En relación con las obras de drenaje que la Consellería ha proyectado, deberán considerarse las limitaciones derivadas de la protección como BRL del Molino y de su entorno de protección.

382) R.G.E.: 0110/2010/180096. Interesado: Ferrando Valverde, Federico en representación de **GESFESA VALENCIA S.L.**

A421) R.G.E.: 00113/2010/179972. Interesado: Alabau Ferrer, María Asunción.

En estos dos escritos, de contenido similar, se formulan una serie de alegaciones, que en esencia, se refieren a los siguientes aspectos:

- Improcedencia de la adscripción a los sectores de los PQLs de Vera y de San Miguel de los Reyes como Red Primaria externa. Mantenimiento del suelo como SNUPE-H1 en coherencia con su carácter de huerta, por no estar justificada la necesidad de su clasificación como suelo urbanizable y provocar, con su adscripción a los suelos urbanizable, su inviabilidad económica.
- Disconformidad con la distribución de la red primaria entre los sectores y con los coeficientes de ponderación utilizados en la determinación del Aprovechamiento tipo.
- Incorrecta delimitación de la UA 03 Camino Viejo de Malilla.

Informe:

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

a) Improcedencia de la adscripción a los sectores de los PQLs y mantenimiento de su clasificación como SNUPE-H1.

Respecto a la clasificación de los terrenos donde se localizan los PQLs prevista en el Concierto Previo, debe indicarse que éste no es más que un documento consultivo que justifica una coordinación con la Generalidad y que sirve para convenir con las diferentes Administraciones sectoriales el modelo de crecimiento urbano. Dada su naturaleza, no dispone de carácter vinculante, ni limita o condiciona a los poderes públicos en su potestad de modificar las previsiones en él contenidas.

Las decisiones sobre el planeamiento, los aprovechamientos o el incremento del estándar mínimo de PQL, corresponden a la Corporación sin que quepa someterlas a ninguna comparación. Las nuevas clasificaciones de suelo, además de responder a la futura demanda, deben resolver la obtención por la administración de PMS así como la obtención de aquellos elementos de la RP que se consideran necesarios para la ciudad.

En el caso de estos parques, la RSPG ha optado por un sistema de parques periurbanos a lo largo del límite norte del término que proteja zonas de huerta del crecimiento urbano y que sirva de espacio de transición con los municipios limítrofes. Se considera que esta clasificación está suficientemente justificada y lo cierto es que el propio PATH permite que se prevean en suelo de huerta espacios para PQL, tal como concreta en el artículo 31 de sus NNUU:

Artículo 31. Huerta de Protección Especial Grado 1 (H1)

1 Los espacios de Huerta de Protección Especial Grado 1 (H1) son la Huerta más valiosa y frágil que, por su estructura parcelaria, sus cultivos propios y la necesaria permanencia de su sistema de riego milenario, requiere un tratamiento diferenciado y un apoyo económico para complementar las rentas agrarias.

(...)

3. El objetivo para los espacios de Huerta de Protección Especial Grado 1 (H1) es preservar su carácter agrícola-paisajístico, protegiendo los elementos asociados a la actividad productiva y fomentando acciones encaminadas a la recuperación del patrimonio cultural existente. Para alcanzar este objetivo general se propone su protección como espacios rurales con actividad agraria, permitiendo determinados usos terciarios que dinamicen la Huerta, incrementen el uso público y generen rentas complementarias a las agrarias.

4. Los espacios de Huerta de Protección Especial Grado 1 (H1) tienen la consideración de suelo no urbanizable protegido, a efectos urbanísticos. Excepcionalmente podrá tener la consideración de suelo urbanizable Parque Público (PQL), siempre que en su ejecución y gestión se garantice la preservación del carácter del paisaje de Huerta y la actividad agrícola, a través de los mecanismos previstos en el Programa Agrícola del presente Plan.

Es decir, es el propio PATH el que posibilita la previsión de PQLs en suelo urbanizable sobre suelo de huerta, siempre que se garantice el paisaje y la actividad agrícola a través de una adecuada ejecución y gestión. Sin perjuicio de ello, en esta fase de ejecución y gestión es cuando deberán establecerse las fórmulas necesarias para la coordinación de las determinaciones del PATH con el uso de esparcimiento que los PQLs deben tener, dónde se preverán actuaciones para impulsar el disfrute y la mejora del conocimiento de la huerta por la población, y se resolverán la transición del ámbito más urbano al más agrícola y la utilización pública de las edificaciones que se encuentren allí ubicadas.

Por otra parte, la alegación compara el aprovechamiento de los nuevos sectores con el aprovechamiento de los sectores que delimitó el PG88 y con el aprovechamiento del sector Grao.

Respecto a la comparación de aprovechamientos con los previstos en el PG88, procede argumentar que la adscripción de red primaria propuesta resulta similar, en términos porcentuales a la efectuada por ese plan, tal y como se justifica en los párrafos siguientes.

La diferente consideración de la red primaria en uno y otro documento hacen necesario proceder a la homogeneización de sus determinaciones, para poder comparar el porcentaje

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

de red primaria total y adscrita sobre la superficie del sector o sobre la edificabilidad. Para el cálculo del aprovechamiento medio, el PG88 consideraba como superficie del sector la referida exclusivamente a los terrenos destinados a parcelas privadas y sistemas locales. Toda la red primaria, tanto la externa como la interna, quedaba excluida de la superficie computable del sector y no generaba edificabilidad; ambas tenían la misma consideración en cuanto al cálculo de la carga de red primaria en cada uno de los sectores. Sin embargo, en la RSPG se ha optado

porque la red primaria incluida en el sector genere techo edificable, quedando incluida por tanto en la superficie computable del sector.

Así pues, para comparar la carga de los sectores en ambos planeamientos deberemos comparar la carga total de red primaria, tanto interna como externa del PG88 con la carga de red primaria externa de la RSPG. Como concretan las tablas que se insertan a continuación, la carga de red primaria que se adscribe a los sectores resulta similar en ambos planeamientos.

PG 1988		
PARAMETRO	FÓRMULA APLICADA	PGOU 1988
Carga red primaria Total m2s	1.017,892/ 2,644,938	0,38485
Carga red primaria Total m2t	1.017,892/ 3,074,349	0,33109

REVISIÓN PG 2010		
PARAMETRO	FÓRMULA APLICADA	PGOU 2010
Carga red primaria externa m2s	1,188,395,44/ 3,433,661,94	0,3461
Carga red primaria externa m2t	1.188.395,44/3.300.795	0,36

Además, se ha de tener en cuenta que uno de los principios esenciales del derecho urbanístico es que el contenido de la propiedad urbana lo define la ordenación urbanística. En este sentido, cualquier cambio de criterio en relación con los porcentajes de cesión, respecto al PG88 sería legítimo, pudiendo la RSPG definir el contenido del derecho de propiedad de los nuevos suelos urbanizables del modo que considere más adecuado a los intereses públicos, con la única limitación de que el valor residual del suelo debe superar el del suelo en situación rural más el rescate de beneficio suficiente para que resulte factible su ejecución.

Este argumento debe aplicarse especialmente respecto al Sector Grao, cuya situación estratégica admite edificaciones en altura y en consecuencia, una mayor edificabilidad. Las determinaciones de este sector obedecen al convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la Compañía Logística de Hidrocarburos CLH, S.A. para regular el cese de la actividad y posterior desmantelamiento de la instalación de almacenamiento en el Grao de Valencia, por el que esta compañía asumió el compromiso de cesar sus actividades en esta zona, desmantelar las instalaciones antes del año 2006 y efectuar la limpieza del subsuelo que fuera necesario. En este convenio el Ayuntamiento asumió el compromiso de respetar determinados parámetros urbanísticos en el sector, se fijaron las aportaciones de este suelo al soterramiento del ferrocarril y se definieron una serie de infraestructuras cuya ejecución fueron impuestas al ámbito.

En cualquier caso, el alegante alude a la inviabilidad económica de la actuación pero sin aportar justificación alguna en la que fundamentar sus demandas

b) Disconformidad con la distribución de la red primaria entre los sectores y con los coeficientes de ponderación utilizados en la determinación del Aprovechamiento tipo.

En relación con las apreciaciones realizadas respecto al cálculo del aprovechamiento tipo, se ha de indicar que aunque la vigente legislación no exige estrictamente la justa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios de suelo urbanizable, la RSPG ha procurado

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

asimilar el aprovechamiento urbanístico de los diferentes sectores adscribiéndoles mayor o menor red primaria para su cesión en función de su rendimiento urbanístico.

En lo relativo a los coeficientes correctores de uso y tipología, resulta clara su aplicabilidad en la macrogestión del suelo urbanizable, al posibilitar el artículo 119 del ROGTU que en el cálculo del aprovechamiento tipo se puedan ponderar coeficientes correctores de edificabilidad, a fin de compensar con más aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad del suelo.

No es cierto, como indica el alegante que el proyecto aplique coeficientes de localización a la VPP, ya que su valor está tasado administrativamente y es único para toda la ciudad. Tampoco se comparte la opinión acerca de la falta de justificación de los valores de venta a la que se alude en el escrito presentado, ya que como se indica en la Memoria Justificativa, el precio de venta de la vivienda libre de nueva construcción ha sido obtenido de bases estadísticas oficiales, el de la vivienda protegida se corresponde con el máximo admisible según su legislación específica y los precios de venta de los productos de uso terciario e industrial de muestras aleatorias obtenidas en la ciudad.

El precio de venta es un precio medio de venta obtenido de bases oficiales y en ningún caso se trata de valores catastrales, sino que solo se han usado éstos a efectos de ponderar la localización de los diferentes productos inmobiliarios. A este respecto, en principio la LUV solo establece expresamente la posibilidad de establecerlos en los procedimientos reparcelatorios. Ahora bien, es incuestionable que un mismo producto inmobiliario, admitiría diferentes precios de venta en función de la distinta ubicación en la ciudad. En la determinación del aprovechamiento tipo, como se ha concretado con anterioridad, se parte de un valor medio de venta en la ciudad de la vivienda libre, que necesariamente debe corregirse atendiendo a una localización, para que represente de manera más específica su valor en función de los diferentes sectores urbanizables.

Considerando el criterio de localización de aplicación a la reparcelación, es perfectamente legítimo aplicar similar criterio para el cálculo de aprovechamiento tipo, al variar el precio del m² de un ámbito respecto de otra, situación que se pretende corregir con la aplicación de dichos coeficientes. Estos coeficientes correctores sirven para obtener valores de aprovechamiento urbanístico homogéneos para la totalidad de los sectores de nueva creación, de forma que de ese modo, se equilibren los rendimientos lucrativos y las cesiones que correspondan a cada sector de suelo urbanizable.

Sin embargo, no debe considerarse que la RSPG haya aplicado coeficientes de localización, sino que se ha establecido una relación entre los rendimientos previstos de los diversos sectores. En aplicación del artículo 56 de la LUV, la adscripción de la red primaria se ha realizado en función de la rentabilidad urbanística de cada sector, rentabilidad que depende necesariamente del valor de su suelo considerando los usos y tipologías permitidos en cada sector previsto

En cualquier caso, se discrepa de la necesidad de actualizar estos precios, ya que el artículo 21 de la Ley 2/2008 especifica que los valores a utilizar en "la verificación de operaciones de reparto de beneficios y cargas y otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de las facultades o deberes propios del derecho de propiedad", debe entenderse referida a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive. Se ha de considerar, a estos efectos, que las diferencias de valor originan una relación específica y justificada entre estos valores, en un momento concreto, que es el correspondiente al año en el que se expuso al público el documento.

Ahora bien a la vista de la alegación presentada, procede evaluar la idoneidad de los coeficientes catastrales al objeto de que quede garantizado que obedecen a productos homogéneos en diferente situación, en el mismo ejercicio que el correspondiente a los valores de mercado considerados.

Lo que no resulta admisible es la aplicación de coeficientes de ponderación/localización a los suelos que integran la RP adscrita al suelo urbanizable por los motivos que se relacionan a continuación. En primer lugar, el artículo 34 de la LUV define el aprovechamiento tipo como la

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

edificabilidad unitaria ponderada con los correspondientes coeficientes correctores que el planeamiento establece, para conseguir que todos los propietarios de suelo de una misma área de reparto tengan un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia del aprovechamiento objetivo que el plan permita construir en sus fincas. Es decir, en la técnica del At lo que puede ponderarse es la edificabilidad o el aprovechamiento objetivo de un suelo, pero en ningún caso cabría ponderar la RP clasificada como suelo urbanizable, ya que su aprovechamiento objetivo es nulo. Por otra parte, el artículo 56 de la LUV dice que para los

terrenos de la red primaria se fijará el mismo aprovechamiento tipo de los sectores más próximos o funcionalmente vinculados. Esta prescripción legal no es compatible con la pretensión antes enunciada.

La aplicación de un coeficiente corrector al suelo calificado como PQN, como se deduce de la alegación se justifica por el hecho de que dicho suelo, por definición legal, es "no urbanizable protegido", razón por la cual no forma parte del área de reparto, mientras que el suelo dotacional de la red primaria vinculado funcionalmente a un sector o próximo a un suelo urbano (art. 116.3 del ROGTU) debe tener la condición de urbanizable.

d) Incorrecta delimitación de la UA 03 Camino Viejo de Malilla.

En relación con la redelimitación de la unidad demandada, se considera que procede su consideración y la revisión de la delimitación prevista en el Plan.

A la vista de lo relacionado, se considera que procede estimar parcialmente la alegación en los términos relacionados.

445) 00113/2010/015992. Interesado: Sanfeliu Coret, Juan José y Salvador.

446) 00113/2010/015993. Interesado: Corell Badia, Juan Carlos en representación legal de **SAT 8642 D'OR R.L.**

Ambos escritos de contenido similar, solicitan se aumente la edificabilidad para que sea viable la actuación dadas los costes de urbanización, las cargas adscritas y que el 50% de la edificabilidad deba destinarse a VPP, así como que se evalúe la procedencia de proteger las edificaciones existentes en el ámbito.

Informe:

Los alegantes no demuestran en modo alguno la inviabilidad económica de la actuación, por lo que no procede la revisión de los parámetros urbanísticos que demandan.

En relación al segundo aspecto, el catálogo de la RSPG ha calificado como BRLs aquellas alquerías de mayor valor de la zona, con lo que queda garantizada su permanencia y su protección.

A la vista de lo relacionado, se considera que la alegación debe ser estimada parcialmente en lo relativo a la valoración del patrimonio existente en el ámbito, y desestimar el resto de las alegaciones presentadas.

502) R.G.E.: 00110/2010/182844 Interesado: De Jorge Montaner, José.

Concreta en el escrito presentado una serie de alegaciones que, en esencia, se refieren a los siguientes aspectos:

a) Incorrecta fijación en la gestión del suelo urbanizable, de los coeficientes correctores de uso y tipología, al haberse determinado en base a los valores finales de los inmuebles, sin justificar y sin actualizarse a las condiciones reales de mercado.

b) La aplicación de coeficientes de localización entre los diferentes sectores, no se ajusta al marco legislativo vigente.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

- c) La adscripción de suelos destinados a infraestructuras o dotaciones a una actuación, que superen las demandas que genera, no se ajusta a derecho.

Informe:

a) Incorrecta fijación en la gestión del suelo urbanizable, de los coeficientes correctores de uso y tipología, al haberse determinado en base a los valores finales de los inmuebles, sin justificar y sin actualizarse a las condiciones reales de mercado.

En relación con las apreciaciones realizadas respecto al cálculo del aprovechamiento y de los coeficientes de localización, se ha de indicar que aunque la vigente legislación no exige estrictamente la justa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios de suelo urbanizable, el documento de la RSPG ha procurado asimilar el aprovechamiento urbanístico de los diferentes sectores adscribiéndoles mayor o menor red primaria para su cesión, en función de su rendimiento urbanístico.

En lo relativo a los coeficientes correctores de uso y tipología, resulta clara su aplicabilidad en la macrogestión del suelo urbanizable, al posibilitar el artículo 119 del ROGTU que en el cálculo del aprovechamiento tipo se puedan ponderar coeficientes correctores de edificabilidad, a fin de compensar con más aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de las unidades de edificación

Ahora bien, como indica el alegante, lo que se equidistribuye entre los propietarios es el suelo y no el producto inmobiliario final, por lo que deben corregirse y relativizarse a los valores de repercusión de suelo que se deduzcan en función de la estimación del precio de venta de estos productos inmobiliarios, ya que la existencia en la ordenación de vivienda de protección pública, distorsionaría la ponderación obtenida, al estar su valor de repercusión tasado administrativamente.

Otra cuestión diferente es la falta de justificación de los valores de venta a la que se alude en el escrito presentado, ya que como se indica en la Memoria Justificativa de la RSPG, el precio de venta de la vivienda libre ha sido obtenido de bases estadísticas oficiales, el de la vivienda protegida se corresponde con el máximo admisible según su legislación específica y los precios de venta de los productos de uso terciario e industrial de muestras aleatorias obtenidas en la ciudad.

De igual modo, se discrepa de la necesidad de actualizar estos precios ya que el artículo 21 de la Ley 2/2008 especifica que los valores a utilizar en "la verificación de operaciones de reparto de beneficios y cargas y otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de las facultades o deberes propios del derecho de propiedad" debe entenderse referida a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive. Se ha de considerar, a estos efectos, que las diferencias de valor originan una relación específica y justificada entre estos valores, en un momento concreto, que es el correspondiente al año en el que se expuso al público el documento.

- b) La aplicación de coeficientes de localización entre los diferentes sectores, no se ajusta al marco legislativo vigente.

El artículo 119 del ROGTU regula los coeficientes correctores que se han de aplicar en el cálculo del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto. Es cierto que este artículo no se refiere al coeficiente de localización, que la LUV regula solamente para los procedimientos reparcelatorios.

Ahora bien, es incuestionable que un mismo producto inmobiliario admitiría diferentes precios de venta en función de la distinta ubicación en la ciudad. En la determinación del aprovechamiento tipo, se parte de un valor medio de venta en la ciudad de la vivienda libre,

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

que necesariamente debe corregirse atendiendo a una localización, para que represente de manera más específica su valor en función de los diferentes sectores urbanizables.

Considerando el criterio de localización de aplicación a la reparcelación, es perfectamente legítimo aplicar similar criterio para el cálculo de aprovechamiento tipo, al variar el precio del m² de un ámbito respecto de otra, situación que se pretende corregir con la aplicación de dichos coeficientes. Estos coeficientes correctores sirven para obtener valores de aprovechamiento urbanístico homogéneos para la totalidad de los sectores de nueva creación, de forma que de ese modo, se equilibren los rendimientos lucrativos y las cesiones que correspondan a cada sector de suelo urbanizable.

Sin embargo, no debe considerarse que la RSPG haya aplicado coeficientes de localización, sino que se ha establecido una relación entre los rendimientos previstos de los diversos sectores. En aplicación del artículo 56 de la LUV, la adscripción de la red primaria se ha realizado en función de la rentabilidad urbanística de cada sector, rentabilidad que depende necesariamente del valor de su suelo considerando los usos y tipologías permitidos en cada sector previsto

Ahora bien a la vista de las alegaciones presentadas, procede evaluar la idoneidad de los coeficientes catastrales al objeto de que quede garantizado que obedecen a productos homogéneos en diferente situación, en el mismo ejercicio que el correspondiente a los valores de mercado considerados.

c) La adscripción de suelos destinados a infraestructuras o dotaciones a una actuación, que superen las demandas que genera el sector, no se ajusta a derecho.

Se coincide con el alegante en que no pueden imputarse al sector mayores cargas que las necesarias para su conexión con las redes municipales de viario, abastecimiento, saneamiento y otras redes de servicio municipales o los suplementos de estas que resulte necesario para atender las demandas del sector. Pero esto es precisamente lo que realizaba la RSPG, tal como se justifica en los informes sobre necesidades emitidos por los servicios municipales competentes.

Parece que los alegantes han interpretado mal la adscripción de cargas al sector, pues la RSPG no pretende identificar qué obras de urbanización externas corresponderá ejecutar a cada uno sino simplemente, en esta fase, considerar como una minusvaloración del suelo, aquellas cargas de urbanización que resultan singulares a través de la determinación de las unidades de aprovechamiento que resultan de cada sector.

No obstante, a la vista de las alegaciones presentadas que cuestionan la ausencia de justificación de estas cargas, se ponderará en la próxima fase del Documento su mantenimiento en el cálculo del At, a la vista de si es posible mayor concreción y justificación, así como la consideración de otras cargas que puedan tener que soportar los diferentes sectores de suelo urbanizable.

A la vista de lo relacionado, se considera que procede estimar parcialmente la alegación en los términos relacionados.

SECTOR VERA II

33) R.G.E.: 00113/2010/014542 Interesado: Font Navarro, José,

Como propietario de las parcelas catastrales 215 y 230 del Polígono 27, afectadas por el tramo de Ronda Norte junto al Politécnico, solicita que se adscriban para su obtención al sector Vera I, aumentando su edificabilidad y obviando la fórmula expropiatoria.

Informe:

El viario al que se refieren en el escrito, junto los terrenos destinados a usos dotacionales de carácter educativo-cultural universitario responden a las necesidades de ampliación de la Universidad Politécnica, así como a la mejora de la circulación en el "campus" de Vera,

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

conforme al acuerdo municipal expreso que atendió precisamente la petición formulada por dicha institución con el fin de desdoblar la Avenida de los Naranjos y diversificar los tráficos

locales de los de largo recorrido. Estas necesidades se han reiterado mediante el escrito R.G.E.: 00113/2010/015771 presentado por la Universidad Politécnica de Valencia, que no solo agradece la decisión adoptada por el Ayuntamiento prestando su conformidad sino que, expresando su voluntad y disposición a colaborar, aporta una "Propuesta de ordenación urbana del nuevo sector Vera II y su entorno" en la que pormenoriza ciertas determinaciones urbanísticas, detalles y compromisos al objeto de que sean tomados en consideración e incorporados al documento en su redacción definitiva.

En coherencia, la red viaria está vinculada a la ampliación de la Universidad Politécnica, por lo que su obtención y su urbanización deben soportarse por la Universidad y simultanearse con la gestión del sector.

La trascendencia de esta reserva de suelo para la ejecución de un suelo dotacional universitario público supera la esfera de intereses municipales, pues es un sistema general de competencia autonómica, por lo que en último caso no procede su obtención a través de los nuevos desarrollos urbanísticos que propone la RSPG, sino mediante los mecanismos de ejecución de las dotaciones públicas previstos en el capítulo V (Ejecución de dotaciones públicas) del título III (Actividad Urbanística de ejecución del planeamiento) de la LUV o de la legislación que esté vigente en su momento.

A la vista de lo relacionado, se considera que la alegación debe ser desestimada.

371) R.G.E.: 00113/2010/016088. Interesado: Carles Hueso, Juan Antonio.

372) R.G.E.: 00113/2010/016089. Interesado: Ros Rubio, M^a Victoria.

373) R.G.E.: 00113/2010/016090 Interesado: Hueso Pechuan, Antonio.

407) R.G.E.: 00113/2010/015851. Interesado: Sanchis Hueso, Miguel.

408) R.G.E.: 00113/2010/015853. Interesado: Sanchis Font, Rosario.

409) R.G.E.: 00113/2010/015854. Interesado: Sanchis Hueso, Miguel.

410) R.G.E.: 00113/2010/015856. Interesado: Tent Navarro, Rosario.

Todos estos escritos de contenido similar, rechazan la clasificación como suelo urbanizable dotacional con destino a la ampliación de la Universidad Politécnica y, en concreto rechazan el sistema de gestión para la obtención de suelo por la vía de la expropiación. Alegan el agravio comparativo con otros sectores ya que éste es el único que se desarrollará por expropiación y solicitan que se les otorgue el mismo trato que a los propietarios de otras zonas con edificabilidad residencial privada repartiendo equitativamente cargas y beneficios entre todos ellos sin discriminaciones, o en su defecto se dejen como SNUPE.

Informe:

Tanto el tramo colindante de la Ronda norte, como los terrenos destinados a usos dotacionales de carácter educativo-cultural universitario responden a las necesidades de ampliación de la Universidad Politécnica, así como a la mejora de la circulación en el "campus" de Vera, conforme al acuerdo municipal expreso que atendió precisamente la petición formulada por dicha institución con el fin de desdoblar la Avenida de los Naranjos y diversificar los tráficos locales de los de largo recorrido. Estas necesidades se han reiterado mediante el escrito R.G.E.: 00113/2010/015771 presentado por la Universidad Politécnica de Valencia, que no solo agradece la decisión adoptada por el Ayuntamiento prestando su conformidad sino que, expresando su voluntad y disposición a colaborar, aporta una "Propuesta de ordenación urbana del nuevo sector Vera II y su entorno" en la que pormenoriza ciertas determinaciones urbanísticas, detalles y compromisos al objeto de que sean tomados en consideración e incorporados al documento en su redacción definitiva.

La trascendencia de esta reserva de suelo para la ejecución de un suelo dotacional universitario público supera la esfera de intereses municipales, pues es un sistema general de competencia autonómica, por lo que en último caso no procede su obtención a través de los nuevos desarrollos urbanísticos que propone la RSPG, sino mediante los mecanismos de ejecución de las

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

dotaciones públicas previstos en el capítulo V (Ejecución de dotaciones públicas) del título III (Actividad Urbanística de ejecución del planeamiento) de la LUV (y en los artículos y 431 y ss del ROGTU), o de la legislación que en su momento esté en vigor.

En lo relativo a la zona de Parque Público, aunque en el documento de Versión Preliminar formaba parte del sector Vera II, en el documento sometido a información pública por acuerdo pleno de 24 de septiembre de 2010, se prevé que su obtención se realice con cargo al resto del suelo urbanizable, ya que ésta sí que es una dotación que ha de servir a la población de Valencia y cuya superficie se tiene en consideración para la justificación de los estándares mínimos que la legislación urbanística exige al planeamiento general.

Por otra parte, la pretensión de los interesados de dotar al sector de la misma edificabilidad residencial privada prevista en otros sectores, no resulta aceptable dado que se trata de suelo dotacional público para uso educativo cultural universitario, en el que no tienen cabida usos y aprovechamientos de titularidad privada.

A la vista de lo relacionado, se considera que procede desestimar las alegaciones presentadas.

380) R.G.E.: 00106/2010/004542. Interesado: Sanchis Font, Miguel

Como propietario de la vivienda situada en Camino de Vera nº 49, solicita que se incluya la parcela como suelo urbano con urbanización consolidada y se difiera al régimen de las actuaciones aisladas.

Informe:

1) En cuanto a su condición de suelo urbano.

Según el artículo 12.3 de la Ley estatal del Suelo 2/2008 (TRLR 2/2008 adaptado a la ley Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas) el planeamiento debe reconocer la situación del suelo urbano a aquél que estando integrado en la malla urbana:

- a) Haya sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
- b) Tenga instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstas por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes.
- c) Esté ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

Y en relación con el apartado b), en la Comunidad Valenciana, para que un suelo se considere urbano debe contar al menos con cuatro servicios: acceso rodado (no carretera de circunvalación), abastecimiento de agua y evacuación de aguas (no siendo suficiente un pozo ciego) y suministro de energía eléctrica con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes y a los que prevea el planeamiento urbanístico sobre las mismas (artículo 10 de la Ley Urbanística Valenciana 16/2005).

Se constata que, tal como se indica en la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de julio de 2013, la nueva redacción del artículo 12.3 de la Ley estatal del suelo reconoce los criterios que el Tribunal Supremo viene defendiendo desde hace varios años: "La mera existencia en una

parcela de los servicios urbanísticos exigidos...no es suficiente para su clasificación como suelo urbano si aquélla no se encuentra enclavada en la malla urbana. Se trata así de evitar el crecimiento del suelo urbano por la sola circunstancia de su proximidad al que ya lo es..."

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

En esta línea incide también la Sentencia del TS de 27 de junio de 2003 que señala que "si no cuenta con esos servicios urbanísticos un terreno no puede ser clasificado como suelo urbano, pero aun contando con ellos tampoco si, además, el terreno no se encuentra encuadrado dentro de la malla urbana, elemento que esta Sala pondera constantemente a fin de evitar el crecimiento incontrolado del suelo urbano con base en el simple criterio de su proximidad a los servicios ya establecidos por el esfuerzo urbanizador ajeno".

En relación con el suelo y la construcción a que se refiere esta alegación, evidentemente no es un solar - pues para ello la parcela debería estar legalmente dividida y tener aprovechamiento asignado por el plan (artículo 11 de la LUV), cosa que solamente puede ocurrir en suelo clasificado como urbano por el planeamiento.

No está insertado en la malla urbana. Además, y atendiendo a que su vía de acceso es una carretera, en ningún caso podría admitirse que este acceso le confiera la condición de suelo urbano, pues tanto el artículo 12 de la ley estatal como el artículo 10 de la LUV precisan que el hecho de que un suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comporta por sí mismo la condición de suelo urbanizado.

2) En cuanto a su consideración de suelo "semiconsolidado":

Respecto a la posibilidad de que sean tratadas por la Revisión del PGOU como edificaciones semiconsolidadas, se informa que el hecho de que en una parcela incluida en un sector de planeamiento exista una edificación, no determina que ésta deba ser tratada como área semiconsolidada.

El artículo 27 LUV define como áreas semiconsolidadas aquellas ocupadas parcialmente por edificaciones **compatibles con la ordenación** propuesta por el planeamiento. El punto 2 de este artículo indica que en aquellos Sectores en que la Ordenación estructural haya previsto su desarrollo mediante Actuaciones Integradas, el planeamiento de desarrollo del Plan General propondrá, para las edificaciones existentes cuya consolidación sea compatible con la nueva ordenación, bien el mantenimiento para ellas del Régimen de las Actuaciones Integradas, bien su remisión al régimen de las Actuaciones Aisladas.

De acuerdo con 67.3 de la LUV, los Planes Parciales deben identificar las edificaciones existentes en su ámbito y darles "el tratamiento que se estime más adecuado, sin que ello constituya merma alguna del interés público ni de la racional estructura de la ordenación." En consecuencia, solamente cuando se apruebe el planeamiento de desarrollo que, dibujando aquella ordenación que considere adecuada para los intereses públicos, determine qué edificaciones existentes en el ámbito son compatibles con la misma y se pueden mantener, se podrá valorar la posibilidad de aplicar o no a las edificaciones existentes el régimen previsto en la legislación vigente para áreas semiconsolidadas y la concreta forma de gestión de cada una de estas parcelas (actuación integrada o aislada).

A la vista de lo relacionado, se considera que la alegación debe desestimarse en su totalidad.

396) R.G.E.: 00113/2010/015734. Interesado: Ballester Hernández, Juana.

397) R.G.E.: 00113/2010/015733. Interesado: Ballester Hernández, Mercedes.

399) R.G.E.: 00113/2010/015775. Interesado: Sanchis Hueso, Carmen.

411) R.G.E.: 00110/2010/181362. Interesado: Navarro Gutiérrez, José.

Como propietarios de suelo incluido en el suelo urbanizable para la ampliación de la universidad, se manifiestan en contra de la clasificación como suelo urbanizable dotacional a desarrollar por expropiación, solicitando que se les dote de edificabilidad lucrativa, o que se proceda a incluirlos en el mismo el área de reparto que sector Vera I o con cualquier otro.

Informe:

En relación con los argumentos expuestos en estos escritos que se manifiestan en contra de la reclasificación de los terrenos con destino a usos dotacionales educativos universitarios, cabe señalar, que tal propuesta responde a las necesidades de ampliación de la Universidad Politécnica, así como a la mejora de la circulación en todo el ámbito del "campus" de Vera,

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

conforme al acuerdo municipal expreso que atendió precisamente la petición formulada por dicha institución. Esta propuesta ha sido reiterada, tal y como consta en el escrito R.G.E.: 00113/2010/015771 presentado por la Universidad Politécnica de Valencia, que no solo

agradece la decisión adoptada por el Ayuntamiento prestando su conformidad sino que, expresando su voluntad y disposición a colaborar, aporta una "Propuesta de ordenación urbana del nuevo sector Vera II y su entorno" en la que pormenoriza ciertas determinaciones urbanísticas, detalles y compromisos al objeto de que sean tomados en consideración e incorporados al documento en su redacción definitiva.

La pretensión de los interesados de que a una dotación de la red primaria supramunicipal, como es la ampliación de la Universidad Politécnica, se les otorgue edificabilidad de titularidad privada y en particular de uso residencial, es incompatible con el uso público del suelo previsto para usos universitarios, y en ningún caso, procedería comparar la intensidad de uso de un suelo dotacional con el de un sector de uso residencial.

La trascendencia de esta reserva de suelo para la ejecución de un suelo dotacional universitario público supera la esfera de intereses municipales, pues es un sistema general de competencia autonómica, por lo que en último caso no procede su obtención a través de los nuevos desarrollos urbanísticos que propone la RSPG, sino mediante los mecanismos de ejecución de las dotaciones públicas previstos en el capítulo V (Ejecución de dotaciones públicas) del título III (Actividad Urbanística de ejecución del planeamiento) de la LUV (y en los artículos y 431 y ss del ROGTU).

A la vista de lo relacionado, se considera que la alegación debe desestimarse en su totalidad.

471) R.G.E.: 00110/2010/182835. Interesado: Estelles Nogueras Luis, actuando como mandatario verbal de **Donderis Torrent, Luis y Francisco**.

Como propietarios de las parcelas 25, 31, 32, 37, 274 y 296 del Polígono 87, que están clasificadas como suelo urbanizable, en parte como PQL y en parte como red viaria y suelo dotacional para usos universitarios, solicita que el suelo afectado por el PQL se adscriba a otros sectores diferentes al sector Vera I para así equilibrar el aprovechamiento tipo, y que respecto al suelo afectado por el sector Vera II, se puedan constituir reservas de aprovechamiento con la Administración cuando hayan transcurrido 4 años desde la aprobación del Plan y no se haya iniciado el desarrollo del sector.

Informe:

En cuanto a la adscripción a otros sectores del suelo calificado como PQL, es necesario precisar que, de conformidad con lo previsto en los artículos 55 y 56 de la LUV, la RSPG ha utilizado la adscripción de la red primaria para procurar asimilar el rendimiento urbanístico de los diferentes sectores, sea cual sea su edificabilidad y los usos y tipologías admitidos. Ello ha permitido establecer para cada sector las determinaciones que se han considerado más acordes con los intereses públicos y con los criterios de ordenación, sin afectar a los derechos de los propietarios de suelo urbanizable, cuyo aprovechamiento subjetivo va a ser similar con independencia de cuál sea el sector dónde se encuentren.

Respecto del suelo incluido dentro de sector Vera II, se trata de una dotación pública de la red primaria que deberá obtenerse a través de su expropiación. Las condiciones y requisitos para ejecutar el planeamiento mediante expropiación se regulan en los artículos 432 y siguientes del ROGTU.

El apartado primero del artículo 432 se refiere a la expropiación para ejecutar las dotaciones públicas pertenecientes a la red primaria, precisando el artículo 436 que "Las actuaciones urbanísticas desarrolladas mediante expropiación para la ejecución de dotaciones públicas de la red primaria o secundaria, así como para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo, deben iniciarse antes de transcurridos cuatro años desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico que prevea su ejecución." En caso de que esto no

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

ocurra, los particulares podrán iniciar el procedimiento de expropiación por ministerio de la ley en los términos previstos en los apartados 2 y 3 del artículo 436.

Se ha de precisar que la Ley 1/2012, 10 mayo, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, ha establecido nuevos cómputos y condiciones para la expropiación por ministerio de la ley, y también ha regulado los supuestos en los que ésta no procede.

Vemos pues, que la legislación vigente sí que establece garantías para los propietarios de suelo calificado como dotacional público, por lo que no procede contemplar garantías suplementarias. La situación de los propietarios del suelo incluidos en Vera II será la contemplada en la legislación vigente cuando se pretenda solicitar la expropiación por ministerio de la ley.

A la vista de lo relacionado, se considera que procede desestimar esta alegación.

395) R.G.E.: 00113/2010/015721. Interesado: Sanchis Ballester, Josefa.

455) R.G.E.: 00113/2010/015723. Interesado: Dolz Furio, Belen.

499) R.G.E.: 00113/2010/015722. Interesado: Dolz Furio, Amparo.

Como propietarios de terrenos situados en Camino de Farinós, junto al límite con el término municipal de Alboraya, previstos como PQL en la RSPG, proponen que se incorporen a este suelo urbanizable usos y aprovechamientos susceptibles de titularidad privada vinculados a la actividad universitaria.

Informe:

La pretensión de los interesados no resulta aceptable dado que la clasificación correspondiente a la zona donde se ubica la parcela de su propiedad es la de red primaria de dotaciones públicas con destino a parques y jardines en suelo urbanizable (SUBLE/PQL), donde los usos y aprovechamientos susceptibles de titularidad privada, incluido el residencial, no son posibles al ser incompatibles con el uso principal previsto en ese suelo, por lo que se considera que no procede estimar las alegaciones presentadas.

449) R.G.E.: 00113/2010/015817. Interesado: Belenguer Bertomeu, Vicente Ramón y Otros.

Como propietario de los terrenos en los que la RSGV establece una reserva en suelo urbanizable para PID, al este de la línea de ferrocarril Valencia-Tarragona y junto al límite de término con Alboraya, solicita en esencia su clasificación como suelo urbano y caso de que no resulte factible, su inclusión en el área de reparto de Vera II o su cómputo dentro del sector Vera I.

Informe:

En relación a la posible clasificación como suelo urbano de estos terrenos, se estima no ha lugar a lo solicitado por cuanto tales terrenos, actualmente clasificados como suelo no urbanizable de acuerdo con las determinaciones del PG88, no se encuentran integrados en una zona con urbanización consolidada, sin que de su situación colindante pueda inferirse que el suelo objeto de alegación, se ajuste a los criterios de clasificación del suelo urbano establecidos en la LUV.

A este respecto, el artículo 10 Suelo urbano de la LUV establece las condiciones de un suelo para poder clasificarse como urbano en los siguientes términos:

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

I. Son suelo urbano:

a) Los solares.

b) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que, sin tener la condición de solar, cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes y a los que prevea el planeamiento urbanístico sobre las mismas, siempre que se encuentren integradas en la malla urbana.

c) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que tengan edificación construida conforme al planeamiento urbanístico en más de la mitad de su superficie.

La parcela a la que alude el alegante, ni es un solar de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 LUV, ni cuenta con los servicios necesarios para ello, ni nunca el planeamiento le ha atribuido aprovechamiento urbanístico, ni puede entenderse integrada en la malla urbana, por lo que no procede estimar este aspecto de la alegación.

Respecto a la alternativa de incluirlos en el sector Vera II, cabe señalar que este sector no constituye propiamente un área de reparto toda vez que no existen aprovechamientos privados susceptibles de equidistribución, estando previsto su obtención vía expropiatoria con cargo a la Administración destinataria del correspondiente suelo dotacional público, por lo que no procede su inclusión en este ámbito.

Sin embargo, tal y como figura en la respectiva ficha de características dichos terrenos calificados como PID si están adscritos como carga externa al sector Vera I, no siendo aceptable, precisamente por ser externos a dicho sector y no urbanizarse con cargo a él, la pretensión del interesado de que se incluya en la superficie computable del mismo.

Por lo tanto, se considera que la alegación debe desestimarse en su totalidad.

572) R.G.E.: 00113/2010/015684. Interesado: Font Sanchis, Jose.

Como propietario de suelo sito en el Camino de Farinòs 64 clasificados como Parque Público, solicita que se tengan en cuenta sus derechos antes de tramitar cualquier expediente de expropiación, así como que la forma de pago sea por compensación de terrenos urbanos en otra parte del nuevo PG, en particular en el sector Vera I.

Informe:

Aunque en el documento de Versión Preliminar los terrenos objeto de la alegación formaban parte del sector Vera II y por tanto, su obtención debía hacerse mediante el instituto de la expropiación (u otro procedimiento no apoyado en la equidistribución), en el documento sometido a información pública por acuerdo pleno de 24 de septiembre de 2010, tal zona, manteniendo su calificación como de Parque Público de la red primaria, se adscribió como carga externa al Sector Vera I.

Por lo tanto puede considerarse estimada la alegación, al contemplar el proyecto la solución demandada por el alegante.

SECTOR BENIMAMET

225) R.G.E.: 00113/2010/015560 Interesado: Fabra Belenguer, M^a Desamparados y M^a Isabel.

227) R.G.E. 00113/2010/015611. Interesado: Bosca Benavent, Vicente y Otros,

Alegan que son propietarios de determinadas fincas que constituyen un resto de la expropiación de la Ronda Norte de Valencia, tramo Benimaclet-Ciudad Fallera y que a pesar de figurar

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

calificada como PQL no están incluidas en ningún área de reparto y solicitan que se les incluya en el área de reparto de los sectores urbanizables más próximos.

Informe:

A la vista de otras alegaciones presentadas, se va a proceder a revisar la calificación de estos suelos como PQLs, al considerarse que no gozan de las cualidades necesarias para cumplir la funcionalidad de espacio para el esparcimiento de la población, dada su concreta ubicación territorial y su difícil accesibilidad desde la ciudad.

Sin perjuicio de ello, la colindancia de los términos municipales de Valencia y Burjassot y la irregularidad de la línea limítrofe de ambos términos obliga a establecer una coordinación cuando menos a nivel de ordenación urbanística que dote de coherencia a los terrenos que quedan a caballo entre ambos términos. Más si tenemos en cuenta la ejecución de la infraestructura viaria CV-30 que ha venido a finalizar la denominada Ronda Norte de la ciudad de Valencia, creando una barrera física de gran importancia en el territorio y dejando pequeños espacios del término municipal –en ambos casos Burjasot y Valencia- desconectados territorialmente del conjunto de cada uno de ellos.

Por todo lo relacionado, se considera que procede incorporar al Documento definitivo del Plan una ordenación consensuada en los terrenos fronterizos existentes entre ambos términos municipales, que en cualquier caso resuelva los mecanismos de gestión adecuados.

A la vista de lo relacionado, puede considerarse estimada la alegación, en el sentido de que se resolverá en el documento definitivo la gestión del suelo objeto de la alegación.

378) R.G.E.: 00113/2010/016080 Interesado: Benavente Palop, Alfonso, en nombre de MERCANTIL VALENCIANA DE OBRAS S.A.

Los alegantes son propietarios de dos parcelas catastrales (1755502YJ2715F0001SQ y 1755531YJ2715F0001IQ) que suman 2.417 m² y se han calificado como educativo cultural. Solicitaron la expropiación por ministerio de la ley el 5 de marzo de 2010, por lo que solicitan su exclusión del sector, justificando que ya se ha iniciado el procedimiento de expropiación y que los suelos tienen la condición de suelo urbano.

Informe:

Sin perjuicio de la existencia de un procedimiento expropiatorio, la exclusión de este suelo del sector depende estrictamente de que el suelo se deba considerar o no urbano, pues el hecho de que se esté expropiando por ministerio de la ley no impide que se incluya en un sector a gestionar por reparcelación forzosa. Este supuesto está expresamente previsto en el apartado 4 del artículo 187 de la LUV que al regular la expropiación por ministerio de la ley establece que "Si antes de transcurrir los plazos establecidos en este precepto se ha aprobado inicialmente una modificación o una revisión del planeamiento urbanístico que comporta la inclusión del suelo dotacional en un sector o unidad de ejecución al efecto de su gestión, dichos plazos quedarán interrumpidos. El cómputo de los plazos se reanuda si transcurre un año sin haberse producido su aprobación definitiva".

Analizada la situación concreta de esta parcela, se constata que está calificada como suelo dotacional educativo cultural y que solamente está urbanizada por dos de las cuatro vías a las que da frente. No es un solar ni está integrada en la malla urbana, pues el suelo colindante es en su mayor parte suelo no urbanizable, y en consecuencia, procede mantenerla dentro del sector a efectos de obtención de la parcela educativa completa mediante el proceso de equidistribución. Ello sin entrar a valorar la propia continuidad del proceso expropiatorio iniciado ni el valor del suelo, que dependerán ambos, según se desprende de los artículos 21 y 26 de la Ley del Suelo estatal y 187.bis de la LUV, del momento en que el propietario de suelo presente, o haya presentado, las hojas de aprecio.

Respecto a los criterios de sectorización, se indica que aunque el artículo que menciona el alegante no menciona expresamente la conveniencia de incluir en los sectores las dotaciones

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

públicas que es necesario obtener y urbanizar, no podemos olvidar que las Unidades de Ejecución, ámbito de las actuaciones integradas, si que se delimitan, de conformidad con el artículo 14 de la LUV, con el objetivo de asegurar la mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización. Obviamente, la obtención de este suelo educativo cultural y su inclusión en el sector de planeamiento de desarrollo para permitir su gestión mediante un PAI va a facilitar tanto la obtención del suelo como la urbanización de la parcela de modo simultáneo a las colindantes.

A la vista de lo relacionado, se considera que procede desestimar la alegación presentada.

478) R.G.E.: 00113/2010/015995 Interesado: Tordera Baviera, Salvador en nombre de GESCAP URBANA, S.A.

El escrito presentado por esta mercantil concreta tres alegaciones, que en esencia se refieren a las siguientes cuestiones:

- 1.- Solicita que se redelimita el sector, excluyendo determinados suelos dotacionales previstos por el PG88 y que el alegante considera suelo urbano consolidado, manteniendo el aprovechamiento tipo y subjetivo del suelo urbano vigente, para lo que adjunta un dictamen jurídico especializado.
- 2.- Demanda que se reduzcan las cargas del sector previstas incluyendo únicamente la parte proporcional de los servicios que le sean imputables y no aquellos que constituyen una mejora de la red actual o completan servicios de suelos ya urbanizados.
3. Solicita que se incremente el aprovechamiento terciario del sector, pasando de 0,1 m²t/m²s a 0,2 m²t/m²s, manteniendo la edificabilidad residencial dada la proximidad a la Feria de Muestras.

Informe:

1.- Redelimitación del sector y consideración de suelo urbano consolidado:

Aunque las parcelas propiedad de esa mercantil no se identifican con referencia catastral, de la descripción del ámbito donde se ubican se deduce que son parcelas que el PG88 clasificó como suelo urbano y que hasta la fecha, no han sido transformadas mediante la urbanización, razón por la que en el momento en que se suscribió el "Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Valencia y el ente gestor de la red de transporte y puertos de la Generalitat para el soterramiento de la línea 1 del metro de Valencia a su paso por Benimamet" (5 de octubre de 2007), se decidió su inclusión en el nuevo sector a los efectos de asegurar la obtención del suelo para la ciudad y su urbanización, mediante una Actuación Integrada que garantizase mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización y la implantación de los servicios en este suelo pendiente de transformación.

El argumento principal de la alegación para exigir que este suelo se clasifique como urbano consolidado, y que a los propietarios se les atribuya los derechos y deberes propios de este tipo de suelo, consiste en que ya han sido objeto de determinadas actuaciones de gestión en las que ha sido tratado como suelo urbano consolidado. Cita también una sentencia de septiembre del 2008, contraria a que un suelo clasificado como urbano pueda ser objeto de un nuevo proceso de equidistribución.

Efectivamente, una de las parcelas que se describen, ubicada en la manzana delimitada por la calle Crióstomo Martínez, por la calle Ingeniero Aubán, y al este, por la calle Senda Secanent (con una superficie de 1.540,62 m²s) fue cedida al Ayuntamiento en octubre de 2008 con una reserva de aprovechamiento tramitada conforme al artículo 186 de la LUV.

Obviamente, a la hora de calcular el aprovechamiento correspondiente a la finca cedida, el Ayuntamiento tuvo en consideración las circunstancias que concurrían en aquellas fechas: el suelo estaba clasificado como suelo urbano y no estaba incluido en ninguna Unidad de Ejecución. Consecuentemente, se le atribuyó el aprovechamiento que el documento

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

“Modificación del Plan General “Cálculo de la edificabilidad media de las áreas urbanísticamente homogéneas en suelo urbano consolidado” preveía, tal como se explica en

los antecedentes legales del propio documento “para “aquellos terrenos calificados por el planeamiento como suelo dotacional público, ubicados en suelo clasificado como urbano y no incluidos en áreas de reparto pluriparcelarias -esto es, en unidades de ejecución- ni tampoco en áreas de reparto uniparcelarias, es decir, no comprendidos en el ámbito vial de servicio de parcela edificable alguna”.

Ello no significa, sin embargo, que la Administración esté obligada a clasificar el suelo ni como urbano, ni considerarlo como urbano consolidado por la urbanización.

No procede su clasificación como urbano, pues lo que el planificador debe tener en cuenta para decidir la clasificación de este tipo de suelo es su grado de transformación. Ello lo refleja el artículo 12.2.b de la Ley 2/2008 que dice textualmente que sigue en situación de suelo rural “el suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización” y cualquier otro que no sea urbanizado/urbano por aplicación del artículo 12.3 (solar o suelo urbanizado).

Tampoco procede su consideración como suelo urbano consolidado pues, aunque fuese un suelo ya transformado, lo que determina que sea considerado como consolidado/no consolidado es su inclusión o no en ámbitos de gestión (unidades de ejecución), tal como expresa el artículo 10.3 de la LUV, que considera suelo urbano sin urbanización consolidada, el terreno sujeto a actuaciones integradas que el Plan clasifique así por hallarse en áreas de reforma interior o por configurar una nueva área de urbanización adyacente al suelo urbano, sin entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial.

En definitiva, la inclusión o exclusión de un suelo en una unidad de ejecución es una cuestión circunstancial, pues depende en cada caso de lo que recomienden criterios de gestión y urbanización. Y en este caso, la previsión del nuevo sector Benimamet y su adecuada conexión con el borde urbano, recomiendan la inclusión en el sector y en el área de reparto de estos suelos que se clasificaron como suelo urbano porque se pretendía su transformación, pero que a fecha de hoy, todavía no se han urbanizado.

Dicho esto, conviene precisar que la sentencia de 23 de septiembre de 2008 no es aplicable al caso concreto; en primer lugar porque expresa un criterio jurisprudencial que paulatinamente la Sala fue dejando de lado a medida que se fue aceptando que un suelo urbano pudiera ser sometido a un nuevo proceso de gestión en el marco de una operación de renovación urbana (solar obsoleto)¹, y en segundo lugar, porque el suelo sobre el que recae esta sentencia ya había sido urbanizado, circunstancia que aquí obviamente no concurre (a pesar de la clasificación). Este suelo se pretende mantener en un sector porque va a ser objeto de su

primera transformación/urbanización: su propietario no ha realizado ninguna cesión ni ha contribuido en ningún gasto de urbanización.

Así mismo, en relación con la referencia al derecho a una posible responsabilidad patrimonial (artículo 35 RDL 2/2008), es necesario aclarar que a nuestro juicio, el cambio de clasificación (y régimen de gestión) no daría en ningún caso derecho a indemnización, por cuanto los propietarios de suelo han tenido más de 25 años para solicitar la expropiación por ministerio de

¹ Incluso las sentencias más proteccionistas, como por ejemplo la sentencia de la Sala Primera del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana nº 1.541/2003, de 1 de diciembre del 2003, admiten las Actuaciones Integradas en suelo urbano en aquellos casos en que “deban realizarse operaciones urbanísticas de cierta envergadura, como el suelo urbano sometido a un Plan de Reforma Interior”. Muchas otras, como la de 8 de enero o la de 15 de octubre del 2004 establecen que, de acuerdo con el artículo 6.6.A) de la LRAU en relación con el 6.3.C), la finalidad de los Programas de Actuación en suelo urbano obedece a razones de oportunidad, y procede cuando “coyunturalmente” se ha evidenciado apropiada la Actuación Integrada -frente a la aislada- ante la necesidad de coordinar las obras de urbanización y la transformación simultánea de los suelos afectados en solares.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

la ley o formular cesión con reserva de aprovechamiento, como de facto han hecho en una de las parcelas objeto de la alegación.

Partiendo de estas premisas, se constata que una de las parcelas a las que se refiere la alegación (la manzana delimitada por las calles Crisóstomo Martínez, Ingeniero Aubán y Senda de Secanet) sí que podría reunir los requisitos citados en el artículo 12.3 de la Ley Estatal del Suelo y 10 de la Ley Urbanística Valenciana para ser considerada suelo urbano, pues está integrada en la malla urbana y tienen ciertos servicios de urbanización. Las demás no reúnen estas condiciones, por lo que se propone que se mantengan como suelo urbanizable dentro del sector.

2. Cargas de urbanización:

Se coincide con el alegante en que no pueden imputarse al sector mayores cargas que las necesarias para su conexión con las redes municipales de viario, abastecimiento, saneamiento y otras redes de servicio municipales o los suplementos de estas que resulte necesario para atender las demandas del sector. Pero esto es precisamente lo que realiza la RSPG, tal como se justifica en los informes sobre necesidades emitidos por los servicios municipales competentes.

Parece que los alegantes han interpretado mal la adscripción de cargas al sector, pues la RSPG no pretende identificar qué obras de urbanización externas corresponderá ejecutar a cada uno sino simplemente, en esta fase, considerar como una minusvaloración del suelo, aquellas cargas de urbanización que resultan singulares a través de la determinación de las unidades de aprovechamiento que resultan de cada sector.

No obstante, a la vista de las alegaciones presentadas que cuestionan la ausencia de justificación de estas cargas, se ponderará en la próxima fase del Documento su mantenimiento en el cálculo del At, a la vista de si es posible mayor concreción y justificación, así como la consideración de otras cargas que puedan tener que soportar los diferentes sectores de suelo urbanizable.

3. Incremento del aprovechamiento terciario del sector:

La edificabilidad de este sector ha sido determinada mediante el "Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Valencia y el ente gestor de la red de transporte y puertos de la Generalitat para el soterramiento de la línea 1 del metro de Valencia a su paso por Benimamet" (5 de octubre de 2007), por lo que no procede la modificación pretendida.

A la vista de lo relacionado, se considera que procede estimar parcialmente la alegación en el sentido de justificar pormenorizadamente las cargas externas que resultan imputables al sector, y desestimar el resto de las alegaciones presentadas.

482) R.G.E: 00110/2010/181381. Interesado: Benloch Mir, Vicente.

Como propietario del inmueble sito en Entrada Alquería Mosen Povo nº 4, propuesto como BRL EPA_SUR_18.01 considera que el uso agrario previsto en la ficha para el entorno de protección es contradictorio con la calificación de red primaria de Parques y Jardines (PQL), solicitando aclaración al respecto.

Informe:

Este escrito presenta más una aclaración que una alegación propiamente dicha. Tal como se indica, la ficha correspondiente al BRL establece una serie de exigencias en el entorno de protección que delimita. En primer lugar, establece que en las zonas rurales debe mantenerse el uso agrario, manteniendo acequias, acceso a campos parcelación y otros. Se trata de unas exigencias, que en principio no serían aplicables para suelos que no tuvieran la condición de

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

rural, como sería el caso de un PQL. Sin embargo, la lógica protección otorgada al inmueble, obliga a considerar en el diseño del futuro parque todos aquellos aspectos definitorios del entorno agrícola, que ayudarían a contextualizarlo, y que en último caso, no sería incompatible con el destino público del parque. No obstante lo anterior, la concreción última de cómo se realizará esa coordinación y la definición del destino del inmueble es materia de ordenación pormenorizada, propia del Plan parcial posterior, por lo que procede incorporar a la ficha de planeamiento del sector, los criterios a los que nos hemos referido.

580) R.G.E: 00113/2011/007298. Interesado: Morata de los Heros, Sagrario

Como propietaria de un inmueble en la C/ Verdún de Benimamet, solicita que se excluya del sector al disponer de todos los servicios, considerando que se trata de suelo urbano consolidado.

Informe:

A) En cuanto a su condición de suelo urbano.

Según el artículo 12.3 de la Ley estatal del Suelo 2/2008 (TRLR 2/2008 adaptado a la ley Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas) el planeamiento debe reconocer la situación del suelo urbano a aquél que estando integrado en la malla urbana:

a) Haya sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tenga instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstas por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes.

c) Esté ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

Y en relación con el apartado b), en la Comunidad Valenciana, para que un suelo se considere urbano debe contar al menos con cuatro servicios: acceso rodado (no carretera de circunvalación), abastecimiento de agua y evacuación de aguas (no siendo suficiente un pozo ciego) y suministro de energía eléctrica con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes y a los que prevea el planeamiento urbanístico sobre las mismas (artículo 10 de la Ley Urbanística Valenciana 16/2005).

Se constata que, tal como se indica en la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de julio de 2013, la nueva redacción del artículo 12.3 de la Ley estatal del suelo reconoce los criterios que el Tribunal Supremo viene defendiendo desde hace varios años: "La mera existencia en una parcela de los servicios urbanísticos exigidos...no es suficiente para su clasificación como suelo urbano si aquélla no se encuentra enclavada en la malla urbana. Se trata así de evitar el crecimiento del suelo urbano por la sola circunstancia de su proximidad al que ya lo es..."

En esta línea incide también la Sentencia del TS de 27 de junio de 2003 que señala que "si no cuenta con esos servicios urbanísticos un terreno no puede ser clasificado como suelo urbano, pero aun contando con ellos tampoco si, además, el terreno no se encuentra encuadrado dentro de la malla urbana, elemento que esta Sala pondera constantemente a fin de evitar el crecimiento incontrolado del suelo urbano con base en el simple criterio de su proximidad a los servicios ya establecidos por el esfuerzo urbanizador ajeno".

En relación con esta alegación, aunque la parcela albergue construcciones propias de la huerta, no son solares pues el suelo está clasificado por el PGOU de 1988 como suelo no urbanizable, por lo que no puede estar ni legalmente dividido ni tener aprovechamiento asignado por el plan.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Además, su vía de acceso es una carretera por lo que en ningún caso podría admitirse que este acceso les confiera la condición de suelo urbano, pues tanto el artículo 12 de la ley estatal

como el artículo 10 de la LUV precisan que el hecho de que un suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comporta por sí mismo la condición de suelo urbanizado.

B) En cuanto a su consideración de suelo "semiconsolidado":

Respecto a la posibilidad de que sean tratadas por la Revisión del PGOU como edificaciones semiconsolidadas, se informa que el hecho de que en una parcela incluida en un sector de planeamiento exista una edificación, no determina que ésta deba ser tratada como área semiconsolidada.

El artículo 27 LUV define como áreas semiconsolidadas aquellas ocupadas parcialmente por edificaciones **compatibles con la ordenación** propuesta por el planeamiento. El punto 2 de este artículo indica que en aquellos Sectores en que la Ordenación estructural haya previsto su desarrollo mediante Actuaciones Integradas, el planeamiento de desarrollo del Plan General propondrá, para las edificaciones existentes cuya consolidación sea compatible con la nueva ordenación, bien el mantenimiento para ellas del Régimen de las Actuaciones Integradas, bien su remisión al régimen de las Actuaciones Aisladas.

De acuerdo con 67.3 de la LUV, los Planes Parciales deben identificar las edificaciones existentes en su ámbito y darles "el tratamiento que se estime más adecuado, sin que ello constituya merma alguna del interés público ni de la racional estructura de la ordenación."

En consecuencia, solamente cuando se apruebe el planeamiento de desarrollo que, dibujando aquella ordenación que considere adecuada para los intereses públicos, determine qué edificaciones existentes en el ámbito son compatibles con la misma y se pueden mantener, se podrá valorar la posibilidad de aplicar o no a las edificaciones existentes el régimen previsto en la legislación vigente para áreas semiconsolidadas y la concreta forma de gestión de cada una de estas parcelas (actuación integrada o aislada).

A la vista de lo relacionado, se considera que la alegación debe ser desestimada en su totalidad.

SECTOR CAMPANAR

498) R.G.E.: 00113/2010/016151 Interesado: Banca Habitat SL,

Esta alegación ha sido analizada en el apartado correspondiente al sector de La Punta.

504) R.G.E.: 00110/2010/182838 Interesado: Isaac Castresana Fernández. Sociedad Chamartín Campanar, S.L, y REG: 2011/038200 Interesado Juan Carlos Nozaleda. NOZAR.

En el escrito presentado formulan una serie de alegaciones, que en esencia, se refieren a los siguientes aspectos:

- a) Incorrecta fijación en la gestión del suelo urbanizable, de los coeficientes correctores de uso y tipología, al haberse determinado en base a los valores finales de los inmuebles, sin justificar y sin actualizarse a las condiciones reales de mercado.
- b) La aplicación de coeficientes de localización entre los diferentes sectores, no se ajusta al marco legislativo vigente.
- c) La magnitud de la RP adscrita al sector es muy elevada y muy superior a lo habitual en planeamientos similares, lo que inviabiliza el sector.
- d) Existencia de agravio comparativo entre el sector Campanar y el resto de los sectores previstos.
- e) La adscripción de suelos destinados a infraestructuras o dotaciones a una actuación, que superen las demandas que genera no se ajusta a derecho.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

- f) Inviabilidad económica del desarrollo del sector al ser el valor del suelo bruto inicial que se deduce de los parámetros urbanísticos que le asigna la RSPG, inferior al establecido en el mismo y muy inferior a los precios de mercado.

Informe:

a) Incorrecta fijación en la gestión del suelo urbanizable, de los coeficientes correctores de uso y tipología, al haberse determinado en base a los valores finales de los inmuebles, sin justificar y sin actualizarse a las condiciones reales de mercado.

En relación con las apreciaciones realizadas respecto al cálculo del aprovechamiento y de los coeficientes de localización, se ha de indicar que aunque la vigente legislación no exige estrictamente la justa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios de suelo urbanizable, el documento de la RSPG ha procurado asimilar el aprovechamiento urbanístico de los diferentes sectores adscribiéndoles mayor o menor red primaria para su cesión, en función de su rendimiento urbanístico.

En lo relativo a los coeficientes correctores de uso y tipología, resulta clara su aplicabilidad en la macrogestión del suelo urbanizable, al posibilitar el artículo 119 del ROGTU que en el cálculo del aprovechamiento tipo se puedan ponderar coeficientes correctores de edificabilidad, a fin de compensar con más aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de las unidades de edificación

Ahora bien, como indica el alegante, lo que se equidistribuye entre los propietarios es el suelo y no el producto inmobiliario final, por lo que deben corregirse y relativizarse a los valores de repercusión de suelo que se deduzcan en función de la estimación del precio de venta de estos productos inmobiliarios, ya que la existencia en la ordenación de vivienda de protección pública, distorsionaría la ponderación obtenida, al estar su valor de repercusión tasado administrativamente.

Otra cuestión diferente es la falta de justificación de los valores de venta a la que se alude en el escrito presentado, ya que como se indica en la Memoria Justificativa de la RSPG, el precio de venta de la vivienda libre ha sido obtenido de bases estadísticas oficiales, el de la vivienda protegida se corresponde con el máximo admisible según su legislación específica y los precios de venta de los productos de uso terciario e industrial de muestras aleatorias obtenidas en la ciudad.

De igual modo, se discrepa de la necesidad de actualizar estos precios ya que el artículo 21 de la Ley 2/2008 especifica que los valores a utilizar en "la verificación de operaciones de reparto de beneficios y cargas y otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de las facultades o deberes propios del derecho de propiedad" debe entenderse referida a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive. Se ha de considerar, a estos efectos, que las diferencias de valor originan una relación específica y justificada entre estos valores, en un momento concreto, que es el correspondiente al año en el que se expuso al público el documento.

b) La aplicación de coeficientes de localización entre los diferentes sectores, no se ajusta al marco legislativo vigente.

El artículo 119 del ROGTU regula los coeficientes correctores que se han de aplicar en el cálculo del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto. Es cierto que este artículo no se refiere al

coeficiente de localización, que la LUV regula solamente para los procedimientos reparcelatorios.

Ahora bien, es incuestionable que un mismo producto inmobiliario admitiría diferentes precios de venta en función de la distinta ubicación en la ciudad. En la determinación del aprovechamiento tipo, se parte de un valor medio de venta en la ciudad de la vivienda libre,

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

que necesariamente debe corregirse atendiendo a una localización, para que represente de manera más específica su valor en función de los diferentes sectores urbanizables.

Considerando el criterio de localización de aplicación a la reparcelación, es perfectamente legítimo aplicar similar criterio para el cálculo de aprovechamiento tipo, al variar el precio del m² de un ámbito respecto de otra, situación que se pretende corregir con la aplicación de dichos coeficientes. Estos coeficientes correctores sirven para obtener valores de aprovechamiento urbanístico homogéneos para la totalidad de los sectores de nueva creación, de forma que de ese modo, se equilibren los rendimientos lucrativos y las cesiones que correspondan a cada sector de suelo urbanizable.

Sin embargo, no debe considerarse que la RSPG haya aplicado coeficientes de localización, sino que se ha establecido una relación entre los rendimientos previstos de los diversos sectores. En aplicación del artículo 56 de la LUV, la adscripción de la red primaria se ha realizado en función de la rentabilidad urbanística de cada sector, rentabilidad que depende necesariamente del valor de su suelo considerando los usos y tipologías permitidos en cada sector previsto

Ahora bien a la vista de las alegaciones presentadas, procede evaluar la idoneidad de los coeficientes catastrales al objeto de que quede garantizado que obedecen a productos homogéneos en diferente situación, en el mismo ejercicio que el correspondiente a los valores de mercado considerados.

c) La magnitud de la red primaria interna adscrita al sector es muy elevada y muy superior a lo habitual en planeamientos similares, lo que inviabiliza el sector.

La previsión de un PQL junto al antiguo cauce del río responde a razones de ordenación. Con él se pretende resolver la conexión entre el Parque Natural del Turia, el Parque de Cabecera y el Jardín del Turia, estableciendo además de un corredor ecológico un recorrido de espacios libres que se abrirá hasta el mar a través del delta verde y la Marina Real. Además, al estar el PQL incluido en el sector, le reporta una edificabilidad suplementaria. En el caso de la dotación deportiva interna, se trata de una reserva que ya incorporaba el planeamiento vigente en esa ubicación.

Sin perjuicio de ello, al estar incluidos en el sector, le reportan una edificabilidad suplementaria. Ahora bien a la vista de la alegación presentada en relación con que la importante superficie de red primaria incluida dentro del sector, provocará que la ordenación pormenorizada deba concentrar en altura la edificabilidad, generando una ciudad muy verticalizada, procede realizar un estudio de la misma al objeto de valorar la imagen que proyectará en relación con la red primaria que se prevé dentro del sector.

d) Red primaria externa excesiva y existencia de agravio comparativo entre el sector Campanar y el resto de los sectores previstos en la RSPG.

En relación con las apreciaciones que se realizan en el escrito respecto de que la superficie adscrita al sector es muy elevada y muy superior a lo habitual en planeamientos similares, procede hacer un comparativo con la adscripción de sistemas generales al suelo urbanizable que realizaba el PG88.

La diferente consideración de la red primaria en uno y otro documento hacen necesario proceder a la homogeneización de sus determinaciones, para poder comparar el porcentaje de red primaria total y adscrita sobre la superficie del sector o sobre la edificabilidad. Para el cálculo del aprovechamiento medio, el PG88 consideraba como superficie del sector la referida

exclusivamente a los terrenos destinados a parcelas privadas y sistemas locales. Toda la red primaria, tanto la externa como la interna, quedaba excluida de la superficie computable del sector y no generaba edificabilidad; ambas tenían la misma consideración en cuanto al cálculo de la carga de red primaria en cada uno de los sectores. Sin embargo, en la RSPG se ha optado porque la red primaria incluida en el sector genere techo edificable, quedando incluida por tanto en la superficie computable del sector.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Así pues, para comparar la carga de los sectores en ambos planeamientos deberemos comparar la carga total de red primaria, tanto interna como externa del PG88 con la carga de red primaria externa de la RSPG. Como concretan las tablas que se insertan a continuación, la carga de red primaria que se adscribe a los sectores resulta similar en ambos planeamientos.

PG 1988		
PARAMETRO	FÓRMULA APLICADA	PGOU 1988
Carga red primaria Total m2s	1.017,892/ 2,644,938	0,38485
Carga red primaria Total m2t	1.017,892/ 3,074,349	0,33109

REVISIÓN PG 2010		
PARAMETRO	FÓRMULA APLICADA	PGOU 2010
Carga red primaria externa m2s	1,188,395,44/ 3,433,661,94	0,3461
Carga red primaria externa m2t	1.188.395,44/3.300.795	0,36

Además, se ha de tener en cuenta que uno de los principios esenciales del derecho urbanístico es que el contenido de la propiedad urbana lo define la ordenación urbanística. En este sentido, cualquier cambio de criterio en relación con los porcentajes de cesión, respecto al PG88 sería legítimo, pudiendo la RSPG definir el contenido del derecho de propiedad de los nuevos suelos urbanizables del modo que considere más adecuado a los intereses públicos, con la única limitación de que el valor residual del suelo debe superar el del suelo en situación rural más el rescate de beneficio suficiente para que resulte factible su ejecución.

Con independencia de la similitud de la carga de cesión, es necesario indicar que los aprovechamientos tipo de los sectores previstos en el Plan resultan superiores a los establecidos en el PG88 para los sectores incluidos en su primer cuatrienio que concreta la tabla incluida en el artículo 3.29 de las NNUU del planeamiento vigente.

De igual modo es necesario incidir en que este sector es uno de los tres que cuentan con un índice de edificabilidad más elevado, circunstancia que supone que se la asigne una superficie de red primaria externa en proporción a su edificabilidad.

En cualquier caso, la apreciación de que no procede adscribir suelos procedentes de redes primarias ubicadas lejos del sector o que superen las necesidades del propio sector, responde a una visión parcial y no de conjunto, por cuanto la obligación del Plan General consiste en resolver las necesidades y demandas de carácter estructural de transporte, accesibilidad, dotaciones e infraestructuras de todo tipo, que se generen o puedan generarse en el desarrollo futuro del municipio. Es el propio artículo 23 a de la LUV, el que el alegante transcribe de manera parcial el que establece que el propietario del suelo urbanizable debe ceder tanto los terrenos de la red primaria necesarios para el desarrollo de la actuación integrada como los precisos para compensar su excedente de aprovechamiento. Y es el art. 55 de la LUV (y 104.2 ROGTU) el que permite integrar en los diferentes sectores los suelos dotacionales e infraestructuras de la red primaria, a efectos de su inclusión en las diferentes áreas de reparto para su obtención, y por tanto, esta adscripción de suelos dotacionales no puede realizarse pensando exclusivamente en que sean los mínimos estrictamente necesarios para el sector.

Respecto a la alta proporción de PQLs adscritos, se informa que la RSPG ha optado por un sistema de parques periurbanos a lo largo del límite norte del término que proteja zonas de huerta del crecimiento urbano y que sirva de espacio de transición con los municipios limítrofes. En cualquier caso, las decisiones sobre el planeamiento, los aprovechamientos o el incremento del estándar mínimo de PQL, corresponden a la Corporación sin que quepa someterlas a ninguna comparación. Las nuevas clasificaciones de suelo, además de responder a la futura

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

demanda, deben resolver la obtención por la administración de PMS así como la obtención de aquellos elementos de la RP que se consideran necesarios para la ciudad.

Por otra parte, en lo relativo a las apreciaciones formuladas respecto de la superficie del PID, se informa que la previsión de un cementerio es una exigencia del Servicio municipal que ostenta competencias sobre la materia, y responde a la necesidad de reservar suelo suficiente para atender las necesidades presentes y futuras.

e) La adscripción de suelos destinados a infraestructuras o dotaciones a una actuación que superen las demandas que genera, no se ajusta a derecho.

Se coincide con el alegante en que no pueden imputarse al sector mayores cargas que las necesarias para su conexión con las redes municipales de viario, abastecimiento, saneamiento y otras redes de servicio municipales o los suplementos de estas que resulte necesario para atender las demandas del sector. Pero esto es precisamente lo que realiza la RSPG, tal como se justifica en los informes sobre necesidades emitidos por los servicios municipales competentes.

Parece que los alegantes han interpretado mal la adscripción de cargas al sector, pues la RSPG no pretende identificar qué obras de urbanización externas corresponderá ejecutar a cada uno sino simplemente, en esta fase, considerar como una minusvaloración del suelo, aquellas cargas de urbanización que resultan singulares a través de la determinación de las unidades de aprovechamiento que resultan de cada sector.

No obstante, a la vista de las alegaciones presentadas que cuestionan la ausencia de justificación de estas cargas, se ponderará en la próxima fase del Documento su mantenimiento en el cálculo del At, a la vista de si es posible mayor concreción y justificación, así como la consideración de otras cargas que puedan tener que soportar los diferentes sectores de suelo urbanizable.

f) Inviabilidad económica del desarrollo del sector al ser el valor del suelo bruto inicial que se deduce de los parámetros urbanísticos que le asigna la RSPG, inferior al establecido en el mismo y muy inferior a los precios de mercado.

.Independientemente de que el valor de una ua sea el valor de la Vivienda de Protección Pública, para obtener el valor del suelo del sector, deberemos calcular el valor de repercusión de cada uso y multiplicarlo por su edificabilidad, resultando de la suma de todos ellos el valor del suelo del sector.

El valor que calcula el alegante sin embargo, se corresponde con el resultado de multiplicar el valor de suelo de ha Vivienda de Protección Pública por la totalidad de las unidades de aprovechamiento del mismo, lo que invalida el estudio realizado. Esto sería así si toda la edificabilidad del sector Campanar Oeste correspondiera a Vivienda de Protección Pública.

A la vista de lo relacionado, se considera que procede estimar parcialmente la alegación en los términos relacionados.

VARIOS

374) R.G.E.: 00100/2010/181935 Interesado: Ángel Cano García.

Sin hacer referencia a ninguna parcela concreta, en esta alegación se indica que en los sectores de suelo urbanizable de Patraix, Horno de Alcedo y Poble Nou, existen edificaciones de uso industrial en funcionamiento, urbanizadas en mayor o menor grado. Se solicita que las que

estén urbanizadas se clasifiquen como suelo urbano y que en todo caso se permita que en estas edificaciones "se ejerza actividad industrial mientras ésta no impida la materialización de la reparcelación y sea compatible con la calificación y destino del suelo".

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Informe:

Hemos de indicar que el documento de Revisión Simplificada del Plan General no clasifica como suelo urbanizable ningún terreno en la pedanía de Poble Nou.

En los suelos no urbanizables, en caso de existir alguna empresa, se encontrará en situación de fuera de ordenación sustantivo por ser el uso industrial incompatible con Ley del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana y con las previsiones del PAT de la huerta, con los efectos previstos en el artículo 111.1 de la LUV. Ello sin perjuicio de que se apliquen los artículos 53.4 (H1) y 54.2 (H2) del PATH, que de conformidad con las NNUU de esta Revisión, incentivan el derribo de instalaciones de uso industrial o ganadero impropias de la huerta, permitiendo que se sustituyan por edificaciones de nueva planta que reúnan determinadas condiciones y se destinen a actividades directamente relacionadas con los usos y aprovechamientos de los recursos de la huerta.

En cuanto a las construcciones existentes en el sector Horno de Alcedo, se informa que la legislación vigente regula expresamente la situación de las edificaciones semiconsolidadas existentes en sectores de futuro desarrollo. El artículo 27 LUV define como áreas semiconsolidadas aquellas ocupadas parcialmente por edificaciones **compatibles con la ordenación** propuesta por el planeamiento. El punto 2 de este artículo indica que en aquellos Sectores en que la Ordenación estructural haya previsto su desarrollo mediante Actuaciones Integradas, el planeamiento de desarrollo del Plan General propondrá, para las edificaciones existentes cuya consolidación sea compatible con la nueva ordenación, bien el mantenimiento para ellas del Régimen de las Actuaciones Integradas, bien su remisión al régimen de las Actuaciones Aisladas.

De acuerdo con 67.3 de la LUV, los Planes Parciales deben identificar las edificaciones existentes en su ámbito y darles "el tratamiento que se estime más adecuado, sin que ello constituya merma alguna del interés público ni de la racional estructura de la ordenación." En consecuencia, solamente cuando se apruebe el planeamiento de desarrollo que, dibujando aquella ordenación que considere adecuada para los intereses públicos, determine qué edificaciones existentes en el ámbito son compatibles con la misma y se pueden mantener, se podrá valorar la posibilidad de aplicar o no a las edificaciones existentes el régimen previsto en la legislación vigente para áreas semiconsolidadas y la concreta forma de gestión de cada una de estas parcelas (actuación integrada o aislada).

A la vista de lo relacionado, se considera que la alegación debe ser desestimada en su totalidad.