

**Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda
Servicio Territorial de Urbanismo**

Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda sobre la aprobación definitiva del documento de Justificación de la Integración Territorial y Plan Parcial del Sector de Uso Terciario SUZ-2 de Albalat dels Sorells.

ANUNCIO

Resolución de 5 de octubre de 2009 del Director General de Urbanismo, por la que se subsanan las deficiencias a que se refiere el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de marzo de 2009 y se declara definitivamente aprobado el Documento de Justificación de la Integración Territorial y Plan Parcial del Sector de uso Terciario SUZ-2 de Albalat dels Sorells.

En relación con el expediente relativo al Documento de Justificación de la Integración Territorial y Plan Parcial del Sector de uso Terciario SUZ-2, VISTA la documentación aportada al expediente, remitido por el Ayuntamiento, y teniendo en cuenta los últimos documentos adjuntados, se resaltan los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

ANTECEDENTES

UNO.- La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 25 de julio de 2008, adoptó el siguiente ACUERDO:

En relación con el Documento de Justificación de la Integración Territorial y Plan Parcial del Sector SUZ-2, remitido por el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES**PRIMERO.- TRAMITACIÓN MUNICIPAL**

El Proyecto se sometió a información pública mediante Acuerdo Plenario de 2 de mayo de 2007 (DOGV nº 5.534, de 14 de junio de 2007). Resultando que, en aplicación de la Ley 9/2006, se ha vuelto a someter al trámite de información pública el Estudio de Impacto Ambiental por un plazo de 45 días, anunciándose en el DOGV de 22.02.08, y, en el Diario "Levante" de 13.02.08, presentándose una alegación, según Certificado de la Secretaria de la Corporación Municipal.

SEGUNDO.- DOCUMENTACIÓN

El Proyecto consta de Documento de Justificación de la Integración Territorial, Plan Parcial y Estudio de Impacto Ambiental. Contiene memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas y planos de información y de ordenación.

TERCERO.- OBJETO

El Proyecto tiene por objeto la Homologación y desarrollo de un Sector clasificado en el planeamiento vigente como suelo no urbanizable con protección agrícola y cuya nueva clasificación, como suelo urbanizable, ya se encuentra prevista en el Plan General en tramitación, donde la fase de Concierto fue Informada por el D.G. de Urbanismo y Ordenación Territorial el 26 de junio de 2006. El sector se califica para uso terciario, para la implantación de las oficinas de la mercantil Mercadona, S.A.

La presente actuación abarca una superficie de 50.478 m², ubicada al norte del término municipal, lindando con los municipios de Valencia, Emperador, Albuixech y Museros. Se trata de un sector de forma sensiblemente rectangular, ajustado a la forma del perímetro del término y a las alineaciones del viario estructural en tres de sus lados, la CV-300, la CV-316 y la variante de la CV-300, excepto en su linde sur que resulta ser colindante a suelo no urbanizable del término municipal de Valencia.

La ordenación se plantea sobre un anillo viario interior que conforma una única manzana destinada a usos terciarios (oficinas), constituyendo una sola Unidad de Ejecución.

CUARTO.- ORDENACIÓN PROPUESTA

La conexión viaria se articula desde la CV-316 y, posteriormente, desde la CV-300, cuya titularidad será municipal cuando se haga efectiva su transferencia al Ayuntamiento de Albalat dels Sorells.

En el espacio situado entre el viario exterior y la superficie lucrativa, se localizan las zonas verdes y los aparcamientos.

Se diferencian tres zonas:

1. Uso terciario con bloque exento (TBE): 23.778 m²
2. Red viaria y aparcamientos (SRV+SAV): 15.865 m² con 253 plazas de aparcamiento.

3. Zonas verdes (S JL): 5.063 m²

4. Espacios libres de reserva viaria con tratamiento análogo al de las zonas verdes: 5.722 m²

Los parámetros determinados en la Ficha del Sector son:

Índice de Edificabilidad Global: 0,50 m²/m²s

Índice de Edificabilidad Terciaria: 0,50 m²/m²s.

Área de Reparto (coincide con el Sector): 50.478 m².

Aprovechamiento Tipo: 0,50 m²/m²s asignado inicialmente, modificado tras haber incluido superficie protegida de Parque Natural del Túria de igual dimensión a la reclasificada, se obtiene como resultado 0,2941 m²/m²s, teniendo en cuenta que se justifica el coeficiente de ponderación k, del suelo no urbanizable protegido, establecido en K = 0,7.

Aprovechamiento Subjetivo del Sector: 0,2647 m²/m²s

Aprovechamiento Subjetivo Parque Natural: 0,1853 m²/m²s

USOS compatibles: Terciario al servicio de oficinas (restauración, cafeterías, etc.), residencial destinado al servicio de vigilancia de la actividad terciaria (principal), aparcamiento, dotacional privado (guarderías) e infraestructuras y servicios públicos.

USOS incompatibles: el resto de usos no determinados como compatibles.

Tipología: Bloque exento.

Altura máxima de la edificación: Se plantea una general de 17 m. (planta baja más tres) y un edificio singular de 30 metros de altura (a modo de hito en recuerdo de los campanarios formada por planta baja y seis alturas) al cual se le adscribe el 15% de edificabilidad máxima (3.786 m²) con respecto a la total prevista (25.239 m²).

Se plantean como condiciones de desarrollo la carga del pago del canon de saneamiento a la Entitat de Sanejament, para satisfacer las necesidades propias del sector.

Los estándares de la ordenación pormenorizada son los siguientes:

· Estándares de edificabilidad (art. 205 ROGTU): 0,50 m²/m²s.

· Estándares dotacionales (art. 209 ROGTU).

- Zonas Verdes: > 10% de la superficie computable. Se establecen 5.063 m² de los 5.047,80 m² exigibles.

- Aparcamientos públicos (art. 209.3 ROGTU): 1 cada 100 m² de techo terciario o fracción. Serán 253 plazas mínimas.

- Aparcamiento privado (art. 209.4.d) ROGTU): 1 cada 100 m² de techo construido. Si se construye todo el techo se establecerán otras 253 plazas que no figura en proyecto.

- Red viaria: se plantea 15.865 m² adscrito a SRV.

La ordenación pormenorizada consiste en la determinación de una única manzana para uso lucrativo terciario a la cual le circunda el espacio público formado por viario (SRV), aparcamiento (SAV), zonas verdes (S JL) y espacio libre de reserva viaria.

El sector constituye una única unidad de ejecución cuyo programa se presenta conjuntamente con la documentación, que modifica el planeamiento vigente, para su tramitación simultánea.

QUINTO.- TRAMITACIÓN AUTONÓMICA

Durante la tramitación del expediente se han solicitado los siguientes informes:

- División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

- Diputación de Valencia. Servicio de Vías y Obras.

- Ministerio de Fomento. Demarcación de Carreteras.

- D.G. de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras.

- Área de Urbanismo

- Servicio de Protección Ambiental Atmosférica.

- S.T. de Cultura. Unidad de Patrimonio.

- Área de Comercio.

- Confederación Hidrográfica del Júcar.

Hasta el momento, se han emitido los siguientes:

- Del Servicio de Ordenación Sostenible del Medio de la D.G. de Gestión del Medio Natural, de 3 de octubre de 2007, indicando su no aficción a ningún espacio natural protegido.

- De la D.G. de Industria y Comercio, el 22 de octubre de 2007, no ponen objeciones a la aprobación del planeamiento propuesto, con

independencia de las autorizaciones propias de las posteriores actividades que deriven.

- Del Ministerio de Fomento (Carreteras), el 22 de octubre de 2007, indicando la no competencia en el expediente por no existir carretera de su titularidad afectada.

- De la Diputación de Valencia, del Servicio de Planificación, se informa favorablemente el 7 de noviembre de 2007, la ordenación planteada, indicando la obligación de presentar un proyecto de construcción de la afección a la CV-316 y solicitar el preceptivo permiso.

- El 15.06.07, la C. de Agricultura emite informe favorable al Plan General en tramitación, donde ya se establece el SUZ-2 como suelo urbanizable de uso terciario.

- Conselleria de Infraestructuras y Transportes, División de Carreteras, de 26.02.08, de carácter favorable condicionado a:

1. Los accesos planteados al sector desde la biela de la CV-316 se estiman apropiados, con la llegada de dos carriles a la glorieta de la CV-300 (antigua Vía Xurra).

2. El acceso oeste del que se dice que será operativo cuando la CV-300 antigua pase a titularidad municipal, deberá, hasta entonces, encontrarse manifiestamente impedido.

3. El carril bici paralelo a la CV-300 antigua, deberá materializarse segregado de la carretera mediante un seto vegetal, tal como se dispone en la biela de la CV-316.

- El 19 de mayo de 2008 se recibe informe del Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico sobre el Estudio Acústico aportado para el desarrollo del Sector SUZ-2 de Albalat dels Sorells, significando su adecuación al contenido de la legislación vigente en la materia.

- El 13.06.2008, se recibe la Declaración de Impacto Ambiental, estimada aceptable y supeditando el proyecto al cumplimiento de los siguientes condicionantes:

“.....1.- Deberá obtenerse el informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, de acuerdo al artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. En el supuesto que dicho informe resultara desfavorable, así deberá entenderse la presente Declaración de Impacto Ambiental.

2.- Se deberá justificar el cumplimiento del condicionado del informe emitido por la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos.

3.- Los proyectos de urbanización deberán incorporar en su presupuesto los costes de las medidas preventivas correctoras y de los controles y acciones derivadas del cumplimiento del Programa de Vigilancia Ambiental, estipulado en el Estudio de Impacto Ambiental y las derivadas de la aplicación de la presente Declaración, así como todas aquellas que se estipulen en los correspondientes informes sectoriales.

4.- Los residuos que se generen de cualquier tipología deberán ser gestionados de acuerdo a lo dispuesto en el Plan Zonal nº III y VIII, incluido en el P.I.R.(Plan Integral de Residuos) de la Comunidad Valenciana. Antes de la concesión de licencia de actividad, el Ayuntamiento exigirá a las industrias que se quieran implantar en el sector un plan de gestión de residuos, que incluya su tratamiento y destino definitivo.

5.- El Ayuntamiento exigirá al Agente Urbanizador, una vez acabadas las obras de urbanización, los certificados de recepción de residuos sólidos inertes por parte de los vertederos o empresas autorizadas para la gestión de este tipo de residuos. Se velará por el cumplimiento de las medidas correctoras propuestas.

6.- La red de saneamiento deberá ejecutarse con carácter separativo. Las aguas residuales se trasladarán por colector hasta la red municipal y de allí a la estación depuradora. Para el vertido de aguas pluviales al barranco se deberá obtener la autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar. La red de pluviales deberá atravesar un separado de grasas, aceites y sólidos en suspensión antes del vertido.

7.- La red de saneamiento deberá incorporar arquetas de registro en cada una de las conexiones privadas al colector general, que se complementarán con arquetas separadoras de grasas y aceites en aquellos casos en los que sea previsible, por la actividad a realizar, la manipulación o vertido de este tipo de sustancias.

8.- Las líneas aéreas de distribución de electricidad que atraviesen el sector se deberán soterrar.

9.- En caso de las redes de riego afectadas por la actuación, deberá garantizarse su continuidad durante las obras, y su reposición una vez finalizadas las mismas. De igual modo, los cultivos colindantes que se vean afectados por las obras, deberán restituirse a su estado original.

10.- Durante la fase de ejecución, se deberá prever e identificar una zona para el acopio de los materiales a emplear en las obras de urbanización y edificación, evitando la ocupación de los suelos agrícolas colindantes.”

- El 27.06.2008, se recibe informe de la Dirección General de Transportes y Logística indicando la no oposición al proyecto presentado.

- El 03.07.2008, se recibe informe de la Dirección General del Paisaje donde se exige un texto refundido que contenga la documentación requerida en el apartado 7 del informe, relativa a las normas de integración paisajística.

Con fecha 14 de mayo de 2008, es requerido el promotor para que se aporte la ficha de planeamiento modificada respecto al cumplimiento del art. 13.6 de la LOTyPP, incluyendo el AT del área de reparto y el AT del área reparcelable.

SEXTO.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

· El 4/7/07 el promotor presenta informe de la EPSAR sobre la capacidad del Sistema de Saneamiento y Depuración.

· A lo largo de la tramitación del expediente en estos Servicios Territoriales, el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells ha presentado la siguiente documentación:

- El 08.11.07 documentación complementaria relativa a cuestiones propias para la resolución del expediente: Informe de C. de Cultura, sobre la no afección a bienes de valor cultural, certificado emitido por EMSHI, certificado justificativo de la gestión de residuos urbanos e inertes realizado por la Mancomunidad, Estudio de Tráfico y Plan de Participación Pública. Se da traslado de la documentación aportada a determinados organismos afectados para que informen.

- El 8 de mayo de 2008 se presenta:

1. Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells de exposición pública por 45 días del estudio de Impacto Ambiental del Sector SUZ-2 Terciario y copia del acuerdo de superación de la Fase de Concierto Previo del PGOU, respecto a documentación requerida por el Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica.

2. Informe favorable condicionado sobre disponibilidad de recursos hídricos para el abastecimiento al Sector SUZ-2 terciario, emitido por la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos.

· El 16 de mayo de 2008 el promotor, Mercadona, S.A., presenta Adenda del Estudio de Integración Paisajística del P.P. modificativo de la ordenación estructural del Sector SUZ-2 de Albalat dels Sorells, aportando el Plan de Participación Pública con el resultado de su exposición pública.

· El 10.07.2008, se aporta, por parte del promotor, Texto Refundido del Plan Parcial, en cuyas NN.UU. figuran las normas específicas de integración paisajística indicadas en el informe de la D.G. de Paisaje, y documentación correspondiente al requerimiento del 13 de mayo de 2008, incluyendo el informe favorable de la empresa concesionaria de la gestión y distribución del agua y las fichas de gestión del sector a desarrollar donde se da cumplimiento al art. 13.6 de la LOT y PP. Como complemento se adjuntan los informes de valoración que ARQUITASA elabora para la justificación del coeficiente K que se utiliza para la ponderación de los terrenos objeto de cesión, de acuerdo con el art. 123 del ROGTU, pertenecientes a los términos de Pedralba y Villamarxant que forman parte del Parque Natural del Túria como proyecto estratégico.

SÉPTIMO.- ASPECTOS RELACIONADOS CON AGUA Y VERTIDOS

Respecto a las consideraciones sobre abastecimiento de agua potable y vertido a barrancos, a la Confederación Hidrográfica del Júcar, se le da traslado, el 21 de noviembre de 2007 del DJIT y PP, para que emitan informe por la afección a posibles proyectos hidráulicos previstos o en ejecución, por afección a cauces públicos y en lo que les atañe en cuanto a sistemas de depuración y vertido de aguas residuales y pluviales.

- El Ayuntamiento aporta, el 8 de mayo de 2008, informe favorable condicionado del EMSHI, sobre disponibilidad de agua para ejecutar el SUZ-2 de Albalat dels Sorells, donde se establece:

1. Red separativa entre el abastecimiento de agua potable y el consumo para riego y servicios (baldeos, limpiezas y similares). Se proveerá de los medios para asegurar que el consumo de agua que no sea necesariamente para consumo humano se realizará con agua distinta a la potable.

2. Sustitución de riegos, mejora de redes e infraestructuras, con el debido refuerzo de las instalaciones y cambios en la estructura tarifaria con cambio de uso a tramitar ante la Autoridad de Cuenca.

3. Presentar un proyecto, visado y aprobado, con las infraestructuras hídricas, tanto potables como de riego que se solicitan, con la documentación que se indica.

- El promotor aporta el 10.07.2008, el informe favorable de la empresa concesionaria de la gestión y distribución del agua en el municipio, Aguas de Valencia, S.A., indicando la suficiencia de las infraestructuras para transporte y derivación de los recursos demandados por la actuación.

- El 17.07.2008 se remite nuevamente a la CHJ los informes que obran en el expediente solicitando su convalidación y el informe con relación a la previsión y disponibilidad de agua potable y de recursos hídricos necesarios para el desarrollo de la actuación.

OCTAVO.- Albalat dels Sorells cuenta con Plan General, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de 24 de Junio de 1991, con diversas modificaciones aprobadas posteriormente. Se encuentra en trámite un nuevo Plan General, cuya fase de Concierto Previo fue superada, informada por el D.G. de Urbanismo el 26 de junio de 2006.

NOVENO.- La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 18 de julio de 2008, con el voto favorable de todos los vocales presentes salvo el representante del Ministerio de Medio Ambiente que lo emite en sentido desfavorable, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el art. 11 del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- ASPECTOS FORMALES.

La tramitación del Documento de Justificación de la Integración Territorial (DJIT) y el Plan Parcial ha sido correcta, conforme a lo previsto en los artículos 73 y 74 LUV, junto con los artículos 173 y 174 ROGTU.

Por su parte, la tramitación del Programa de Actuación Integrada y del proyecto de urbanización anexo también ha sido correcta de conformidad con el artículo 118.1.c) de la LUV.

SEGUNDO.- ALEGACIONES PRESENTADAS EN SEDE MUNICIPAL

Según Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento, consta la presentación de un escrito de alegaciones durante el periodo de exposición al público, suscrito por la Associació de Veïns d'Albalat dels Sorells, determinando, entre lo planteado, un aspecto urbanístico que ya ha sido considerado:

1. La sustitución monetaria que daría lugar la cesión de suelo protegido en igual entidad que el reclasificado, deberá atribuirse a una serie de Programas y Proyectos que ellos relacionan.

En este sentido decir que el promotor, ha presentado la documentación correspondiente para poder hacer efectiva la cesión del suelo en el Parque del Río Túria, no habiéndose admitido la sustitución en metálico que proponían.

TERCERO.- CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES

Estándares de edificabilidad (Art. 205 ROGTU)

La edificabilidad planteada no puede equipararse con sectores de análogo uso por no existir similar referencia, proponiendo una edificabilidad "razonable", según el texto de la Memoria Justificativa, de 0,50 m²/m², en consonancia con índices de edificabilidad de otros sectores no residenciales del término municipal.

Estándares dotacionales (Art. 209 ROGTU)

· Zonas Verdes públicas: superficie > 10% de la superficie computable del Sector.

· Plazas de aparcamiento públicas: 1 cada 100 m² o fracción de edificabilidad terciaria

Teniendo en cuenta que la superficie computable del sector son 50.478 m² y 25.239 m² el techo de uso terciario, tendremos:

· Zona verde: se establece 5.063 m² > 5.048 m² exigible.

· Aparcamiento público: se establecen 253 plazas = plazas exigidas.

No se ha tenido en cuenta las plazas de aparcamiento privado o en parcela privada exigibles. En este sentido, se deberá establecer una reserva de 253 plazas de aparcamiento privado, de igual magnitud que la reserva de plazas de aparcamiento público. Por tanto deberá establecerse como exigencia en la ficha de planeamiento y en las NN.UU. la regulación de aparcamiento privado (art. 209.4.d) ROGTU): 1 plaza cada 100 m² de techo construido. Si se construye todo el techo se exigirán otras 253 plazas que no figura en proyecto.

La Red Viaria (SRV) y los aparcamientos públicos (SAV) determinan una superficie de 15.865 m².

Se ha realizado el cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto, teniendo en cuenta el coeficiente de ponderación, K igual a 0,7, obteniendo como resultado AT = 0,2941 m²/m²s.

Se plantea una única unidad de ejecución discontinua de 100.956 m², por la incorporación del suelo protegido del Parque Natural del Túria, donde los 50.478 m² que se adscriben pertenecen a los términos de Vilamarxant y Pedralba y que serán cedidos a la Administración Pública a quien corresponda la gestión del recurso protegido, (art. 172 g) ROGTU).

La ficha aportada y el plano O-4 indican la situación física de las superficies objeto de cesión a materializar en el proyecto de Reparcelación.

En la ficha se incluye la condición establecida en el informe de la EPSAR, sobre el canon de saneamiento impuesto por la implementación de la infraestructura de la red básica prevista a las nuevas necesidades.

CUARTO.- RECLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE AGRÍCOLA

El suelo afectado se encuentra clasificado en el vigente planeamiento de Albalat dels Sorells como suelo no urbanizable de protección agrícola. En este sentido, el art. 172.b) ROGTU indica que sólo pueden llevarse a cabo reclasificaciones de suelo no urbanizable en la categoría de suelo no urbanizable común, de acuerdo con el art. 5 de la LSNU. Al efecto, recordar que la fase de concierto previo fue superada el 26 de junio de 2006, que se encuentra en tramitación el Plan General, que en ambos documentos ya se establece el sector a desarrollar como un sector de suelo urbanizable de uso terciario y que éste último documento (P.G. de Albalat dels Sorells) dispone de informe favorable de la Conselleria de Agricultura. Se considera, por tanto, que los posibles valores agrícolas que en su día preservara el Plan General vigente (no adaptado ni a la legislación vigente, ni al LRAU, ni a la LUV), otorgando la categoría de protección agrícola a este suelo, han sido cuestionados por el Plan General en tramitación, contemplando ese mismo suelo como suelo urbanizable y disponiendo del informe favorable de los SS.TT. de Agricultura, por lo que no se encuentra inconveniente para su reclasificación. A mayor abundamiento se da una situación analógica a la regulada en el art. 458 del ROGTU que indica que cuando el planeamiento vigente establezca zonas de protección cuya característica esencial sea el uso agropecuario podrá entenderse referido a los efectos de Declaración de Interés Comunitario al Suelo No Urbanizable común, previo informe de la Conselleria competente en materia de agricultura.

QUINTO.- VALORACIÓN GLOBAL

Tras el análisis del proyecto y de los informes emitidos hasta la fecha se aprecian las siguientes observaciones:

A) Respecto al consumo de agua potable

1. Con respecto a la suficiencia de recursos hídricos y a pesar de no existir informe emitido por la CHJ, solicitado expresamente el 17 de julio de 2008, se dispone de los informes de la entidad metropolitana EMSHI y de la empresa gestora del abastecimiento de agua potable, Aguas de Valencia, con una serie de condicionantes que deberán tenerse en cuenta y establecerse como tales en la correspondiente ficha de gestión del Sector.

El representante del Ministerio de Medio Ambiente, en la sesión de la Comisión Informativa, manifiesta su disconformidad con la actuación planteada, indicando que se va a emitir informe sobre disponi-

bilidad de recursos hídricos en base a la solicitud efectuada en noviembre del 2007.

2. Además, en aplicación del Auto del TSJCV de fecha 1.03.2007, se reconoce que no es necesario acreditar la existencia de concesión, basta que se acredite la existencia física del agua y su disponibilidad, cuestión que queda acreditada. No obstante, teniendo en cuenta que en noviembre de 2007 se solicitó informe a la CHJ, habiendo transcurrido el plazo de 3 meses para la emisión del mismo. Se entiende que no existe impedimento legal para la aprobación del Plan que nos ocupa, no obstante se deberá incorporar en la ficha de gestión la siguiente condición: “con carácter previo al inicio de las obras, se deberá acreditar la efectiva disponibilidad legal, por cualquiera de los medios previstos en la legislación vigente en materia de aguas, de recursos hídricos suficientes destinados al consumo humano para abastecer las demandas generadas por la actuación, en las condiciones de calidad legalmente establecidas o, en su caso por haber transcurrido el plazo de dieciocho meses desde la solicitud de concesión a la Confederación Hidrográfica correspondiente sin que se haya obtenido la misma, por causas no imputables al Ayuntamiento.

B) Respecto al coeficiente de ponderación K

Por lo que respecta al coeficiente de ponderación aplicado para el cálculo del aprovechamiento tipo, se encuentra justificado por el método de comparación a valor de mercado, según el informe de la mercantil de tasación inmobiliaria ARQUITASA.

La tasación aportada por ARQUITASA determina una valoración, resultante de aplicar el método comparativo entre los valores de mercado. Teniendo en cuenta que el Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio y publicado en el BOE el 26 de junio de 2008, establece el abandono del método de comparación en el medio rural y adopta el método de capitalización de rentas sin olvidar que, sin considerar las expectativas urbanísticas, la localización influye en el valor del suelo, siendo la renta de posición un factor relevante en la formación tradicional del precio de la tierra. Por ello, se deberá presentar otra tasación que se ajuste a los requisitos actuales para obtener el valor del suelo rural y, en consecuencia el valor del coeficiente K, y por aplicación del mismo el aprovechamiento subjetivo.

El coeficiente resultante utilizado para la valoración de los terrenos de cesión de suelo protegido y ubicados en el Parque Natural del Tùria, reducirá el aprovechamiento tipo inicialmente previsto de 0,50 m²t/m²s. Esta circunstancia deberá ser notificada a los propietarios afectados antes de la aprobación definitiva del proyecto.

C) Respecto a la red viaria

Tal y como se determina en el informe emitido por la Diputación de Valencia, se deberá indicar la obligación de presentar un proyecto de construcción de la afección a la CV-316 y solicitar el preceptivo permiso.

Deberá cumplimentarse el informe de la División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes de fecha 26 de febrero de 2008.

D) Respecto a la ficha de planeamiento y gestión del Sector

Se deberá incorporar:

1. Las determinaciones planteadas sobre aparcamiento privado.
2. La disponibilidad de recursos hídricos antes del inicio de las obras de urbanización (según Fundamento 5º A.2)
3. Los condicionantes señalados en los informes de la División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes, y del Área de Carreteras de la Diputación de Valencia.
4. Las determinaciones planteadas en la Declaración de Impacto Ambiental, a excepción de la reflejada en el nº 1, ya que el informe patrimonial ha sido emitido en sentido favorable.

SEXTO.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

El Programa desarrolla las previsiones del Plan Parcial, sin que se aprecie obstáculo para su aprobación definitiva.

SÉPTIMO.- VOTO PARTICULAR

Por el representante del Ministerio de Medio Ambiente se emite voto particular que se transcribe a continuación:

“El artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio; modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio) exige que los actos y planes que las Comunidades Autónomas hayan de aprobar en el

ejercicio de sus competencias sobre ordenación del territorio y urbanismo deben contar con el informe previo preceptivo de las Confederaciones Hidrográficas. Dicho informe debe versar sobre la posible afección de la actuación al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía, sobre la existencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas planteadas, así como sobre la posible incidencia de la actuación en el régimen de corrientes. El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto.

Por su parte, el artículo 19.2 de la Ley de la Generalitat Valenciana 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje - LOTPP - (modificada por Ley 16/2005), determina que la implantación de usos residenciales, industriales, terciarios, agrícolas u otros que impliquen un incremento del consumo de agua, requerirá la previa obtención de informe del Organismo de cuenca competente, sobre su disponibilidad y compatibilidad con las previsiones de los planes hidrológicos, además de la no afectación o menoscabo a otros usos existentes legalmente implantados; lo cual requiere título habilitante mediante resolución adoptada en expediente administrativo, con audiencia a terceros afectados y análisis de compatibilidad con la planificación hidrológica. La conjunción de los tres extremos sobre los que debe manifestarse el informe, supone necesariamente la existencia de derechos de agua, no pudiendo identificarse disponibilidad con la simple existencia de recursos hídricos.

Del mismo modo, hay que señalar que la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/2003, reguladora del contrato de concesión de obras públicas, de 23 de mayo, en relación con el artículo 83.3 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, establece que la Administración General del Estado emitirá informe en la instrucción de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial y urbanística que puedan afectar al ejercicio de las competencias estatales y que dicho informe tiene carácter vinculante.

Asimismo, el Auto de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (Medidas Cautelares nº 1/001003/2006-PSM), de 15 de enero de 2007, en el seno del proceso instruido por Recurso 1003/2006 interpuesto por la Administración del Estado contra Acuerdo de 30 de junio de 2006 dictado por esa Comisión Territorial de Urbanismo, de Aprobación de la Homologación Modificativa y Plan Parcial Sector “Pinaret”, en término municipal de Ador, establece tres cuestiones esenciales:

1. Que el informe del Organismo de cuenca es preceptivo, no pudiendo la Comunidad Autónoma legislar sobre la forma, modo y manera en que el Estado debe ejercer sus competencias, ni puede sustituir su intervención mediante norma autonómica.
2. Que el informe que pueda emitir una presunta Entidad Colaboradora autorizada para el suministro – tal como alude el art. 19.2 de la LOTPP – no puede sustituir al informe del Organismo de cuenca.
3. Que el informe previo del Organismo de cuenca es requisito necesario para que pueda aprobarse por la Generalitat Valenciana (incluso por el Ayuntamiento) un instrumento de planeamiento, cuando se den las condiciones del art. 25 TRLA.

A mayor abundamiento de lo anterior, la legitimación de las Entidades Colaboradoras debe venir avalada por una inscripción en un Registro al efecto, cuya llevanza corresponde a la propia Generalitat Valenciana; todo ello, amparado por normativa específica sobre su regulación. A este respecto, el Decreto 229/2004, de 15 de octubre, del Consell de la Generalitat, que regula las funciones de las entidades colaboradoras en materia de calidad ambiental y crea y regula su Registro – aprobado por cierto con posterioridad a la LOTPP – no parece amparar las funciones a que alude el precepto del art. 19.2 LOTPP. No se tiene constancia de la existencia de otra norma reguladora de tales entidades. Se desconoce también si las condiciones de la posible concesión para el suministro de abastecimiento o el objeto social de la mercantil posibilitan a la misma para emitir los informes en cuestión.

En consecuencia, debe concluirse necesariamente que las empresas suministradoras carecen de legitimidad, idoneidad y capacidad para informar sobre derechos de agua, competencia originaria, exclusiva y por tanto insustituible de los Organismos de cuenca; derechos, por otra parte, cuyos titulares legítimos han debido o bien declarar – en los plazos establecidos en la legislación de aguas – para su inscripción

en el Registro de Aguas o en el Catálogo de Aguas Privadas, o bien acceder al uso privativo mediante la preceptiva concesión administrativa que finalmente debe ser inscrita asimismo en el Registro de Aguas. Ni que decir tiene que la llevanza de dicho Registro de Aguas o Catálogo de Aguas Privadas corresponde al Organismo de cuenca, en virtud del TRLA.

Por otra parte, dada la complejidad de los expedientes sometidos a la Comisión, el no disponer de la documentación necesaria para emitir el informe, con la antelación suficiente para poder ser estudiada, analizada y valorada, imposibilita que este miembro de la Comisión pueda ejercer de manera adecuada la función para la que ha sido designado, lo cual puede suponer infracción del art. 24 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, así como contravenir la doctrina jurisprudencial al respecto; pudiendo incluso constituir una vulneración del art. 23.2 de la Constitución Española. A pesar de haberse solicitado reiteradamente a la Administración Autónoma dicha documentación, por lo general no se remite nunca en las condiciones señaladas, a pesar de estar publicados los requisitos al respecto, para las distintas componentes del informe, en la página web del Organismo de cuenca (www.chj.es).

Por todo lo expuesto, y tenidos en cuenta todos los argumentos anteriores, deben hacerse adicionalmente las siguientes PRECISIONES y CONSIDERACIONES sobre el expediente de referencia, que se somete a la Comisión Territorial:

- Con fecha 23 de julio de 2008 (Registro de Salida nº 26.382 de 24 de julio de 2008), esta Confederación Hidrográfica del Júcar (en adelante, CHJ) ha emitido INFORME DESFAVORABLE de acuerdo con el artículo 25.4 TRLA y artículo 19.2 LOTPP, cuyos fundamentos detallados se contienen en dicho informe – copia del cual se adjunta para mejor comprensión – y de los cuales se deduce lo siguiente:

1. La nueva demanda adicional de recursos hídricos prevista para el sector asciende a 29.419 m³/año (25.550 m³/año para abastecimiento de oficinas – 1.000 empleados – más 3.869 m³/año para riego de zonas verdes)
2. En la documentación aportada no se indica nada en relación con el origen de dichos caudales, mencionándose que se atenderán a partir de la red municipal gestionada por Omnium Ibérico, S.A.
3. Consultando el sistema Alberca de este Organismo, constan derechos inscritos a nombre de la citada empresa concesionaria, por un total de 1.751.999 m³/año, para abastecimiento de las poblaciones de varios municipios (Meliana, Albalat dels Sorells, Massalfassar, y Polígono Industrial Mediterráneo), en lo relativo a las demandas efectivas existentes a 1 de enero de 1986. Por tanto, este derecho no permitirá, en principio, atender demandas adicionales como la que nos ocupa.
4. En consecuencia, y toda vez que este municipio pertenece al Área Metropolitana de Valencia, abastecida a través de la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos (EMSHI), cabe concluir – aunque nada dice la documentación al respecto – que el origen de los recursos hídricos necesarios adicionales para las nuevas demandas del instrumento de referencia está en aguas superficiales procedentes del Canal Júcar-Turía, con cargo a la Reserva del Plan Hidrológico del Júcar de 3 m³/seg.
5. La EMSHI se encuentra tramitando un expediente concesional, de referencia 2007.CA.0010, a efectos de materializar la reserva antedicha. Dicho procedimiento no pudo iniciarse hasta el año 2007 por causas únicamente imputables a la propia EMSHI, teniendo deficiencias documentales que no han sido todavía subsanadas.
6. En consecuencia, esta CHJ se ha visto imposibilitada de impulsar el procedimiento concesional, no habiéndose siquiera podido someter la petición al análisis de compatibilidad con el Plan Hidrológico del Júcar. Al no haberse podido efectuar tampoco una información pública del proyecto por las causas citadas, tampoco ha sido posible efectuar una valoración sobre las posibles afecciones sobre otros usos legalmente implantados.

En consecuencia, no se puede verificar el cumplimiento de los requisitos que preceptúa el artículo 19.2 LOTPP, ya que aparte de la compatibilidad, no existe plena disponibilidad de los caudales necesarios al no disponer de título legítimo habilitante.

En consecuencia, debe concluirse que no resulta en absoluto acreditada la disponibilidad de los recursos hídricos suficientes para atender las nuevas demandas generadas por el instrumento de planeamiento en cuestión, a partir del origen propuesto; por lo que el instrumento de planeamiento se aprueba a pesar del dictamen contrario de este Organismo de cuenca.

Deba recordarse aquí la posición defendida por el Sindic de Greuges de la Comunitat Valenciana en relación con los informes del artículo 25.4 TRLA, y que reiteradamente viene defendiendo la necesidad de contar con los informes del Organismo de cuenca, previos y vinculantes, a la aprobación de instrumentos urbanísticos. Posición, pues, de una Institución valenciana, que coincide plenamente con los planteamientos de esta CHJ. Posición, además, compartida por el Defensor del Pueblo, tal como así queda reflejado en el Informe Anual 2007 para las Cortes Generales.

Por todo lo expuesto, el representante del Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino en la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia VOTA EN CONTRA de la propuesta de aprobación del instrumento urbanístico de referencia, solicitando que este Voto Particular conste en el Acta de la Sesión; y que se incorpore a la misma y al expediente 2007.0737 presente escrito que lo fundamenta.”

OCTAVO.- ORGANISMO COMPETENTE

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la Directora General de Ordenación del Territorio, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva del planeamiento municipal y las modificaciones de la ordenación, de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.a), del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 25 de julio de 2008, con el voto favorable de todos los vocales presentes salvo el representante del Ministerio de Medio Ambiente que lo emite en sentido desfavorable, aportando voto particular ACUERDA: SUPEDITAR la aprobación definitiva del Documento de Justificación de la Integración Territorial y Plan Parcial del Sector SUZ-2 de Albalat dels Sorells, hasta que:

1. Se aporte un documento refundido, diligenciado de aprobación, en el que se incorpore a las fichas de planeamiento y gestión las condiciones contenidas en el apartado D) del quinto de los Fundamentos Jurídicos, y la cuestión relacionada en el apartado siguiente.
2. Se realice nueva tasación de acuerdo a las valoraciones que sobre el suelo rural establece el Real Decreto Legislativo 2/2008, obteniendo el coeficiente K y el aprovechamiento tipo que deberán ser incorporados a la ficha de planeamiento.
3. Se certifique la notificación a los afectados e interesados en el expediente sobre las nuevas condiciones derivadas de la incorporación del suelo protegido al sector y la valoración resultante del mismo.

El Texto Refundido deberá diligenciarse y remitirse por duplicado ejemplar, tanto en soporte papel como en soporte informático.

Como los reparos indicados son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la aprobación definitiva puede supeditarse en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. El artículo 9.b) del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat atribuye a la Directora General de Ordenación del Territorio la facultad de verificar el cumplimiento del acuerdo adoptado y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

DOS.- ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL de 31/03/2009

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 31 de marzo de 2009, adoptó el siguiente ACUERDO:

En relación con el expediente relativo al Documento de Justificación de la Integración Territorial y Plan Parcial del Sector de uso Terciario SUZ-2, VISTA la documentación aportada al expediente, remitido por el Ayuntamiento, y teniendo en cuenta los últimos documen-

tos adjuntados, se resaltan los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

ANTECEDENTES

UNO.- La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 25 de julio de 2008, tras la Comisión Informativa de Urbanismo en fecha 18 de julio de 2008 y con el voto desfavorable del representante del Ministerio de Medio Ambiente, acuerda formular la siguiente PROPUESTA: SUPEDITAR la aprobación definitiva del Documento de Justificación de la Integración Territorial y Plan Parcial del Sector SUZ-2 de Albalat dels Sorells, hasta que:

1. Se aporte un documento refundido, diligenciado de aprobación, en el que se incorpore a las fichas de planeamiento y gestión las condiciones contenidas en el apartado D) del quinto de los Fundamentos Jurídicos, y la cuestión relacionada en el apartado siguiente.
2. Se realice nueva tasación de acuerdo a las valoraciones que sobre el suelo rural establece el Real Decreto Legislativo 2/2008, obteniendo el coeficiente K y el aprovechamiento tipo que deberán ser incorporados a la ficha de planeamiento.
3. Se certifique la notificación a los afectados e interesados en el expediente sobre las nuevas condiciones derivadas de la incorporación del suelo protegido al sector y la valoración resultante del mismo.

El Texto Refundido deberá diligenciarse y remitirse por duplicado ejemplar, tanto en soporte papel como en soporte informático.

DOS.- El Ayuntamiento, el 8 de octubre de 2008, presenta certificado de la Secretaria de la Corporación en la que se acredita que la Mercantil Mercadona S.A., presenta, el 24 de septiembre de 2008, los siguientes documentos:

1. Contestación a la alegación planteada por D. Vicente Claramunt Tormos y otros.
2. Valoración de ARQUITASA de acuerdo con el método de Capitalización de Rentas en aplicación del texto que así lo regula RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, tal y como se exige en el Acuerdo adoptado por la CTU de Valencia, de 25 de julio de 2008.
3. Copia Simple del Acta de Protocolización y exposición pública y notificación, número mil doscientos dieciocho por el Notario del Ilustre Colegio de Valencia D. Antonio-Jorge Serra Mallol que incluye toda la documentación requerida incorporando el Texto Refundido del Proyecto rectificado según las determinaciones planteadas en el Acuerdo de la C.T.U. de 25 de julio de 2008.

TRES.- Revisada la documentación aportada, se aprecia que ésta se encuentra simplemente protocolarizada y, por tanto no obedece a las determinaciones establecidas por la Comisión Territorial de Urbanismo ni a las condiciones habituales del Servicio ya que el Texto Refundido que contiene deberá ser un documento diligenciado por el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells. El Texto Refundido elaborado deberá someterse nuevamente a acuerdo del Pleno Municipal en aras a una mejor seguridad jurídica, dadas las modificaciones sustanciales que contiene y la afección a terceros que representa aunque éstos hayan sido notificados de los cambios realizados directamente por escrito. La documentación por tanto será diligenciada por la Secretaria del Ayuntamiento tras el Acuerdo Plenario que así lo apruebe.

CUATRO.- Con fecha 14.01.2009, el Ayuntamiento presenta el Texto Refundido del documento requerido, conteniendo los aspectos indicados en el acuerdo de la C.T.U. de 25.07.2008, aunque éste se presenta sin la debida diligencia municipal de aprobación.

En consecuencia, revisada la documentación aportada, se encuentran cumplidos los tres condicionantes determinados en el Acuerdo de la C.T.U. de 25/07/2008, en cuanto al contenido de la documentación pero sigue pendiente de su diligencia.

CINCO.- Posteriormente, el Ayuntamiento, tras analizar la casuística sobre la aplicación de la legislación en materia de valoración ha presentado escrito de alegaciones, suscrito por la Alcaldía-Presidencia, de fecha 17/03/09, indicando que una vez sometida a información pública por el promotor de la actuación las modificaciones requeridas por la Comisión Territorial de Urbanismo, fundamentalmente la realización de una nueva valoración del Suelo de acuerdo con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, se ha emitido informe por parte de

los servicios jurídicos y técnicos del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells. En el informe jurídico, se concluye, respecto a la normativa aplicable en materia de valoraciones lo siguiente:

“Tal y como resulta de los antecedentes del presente informe el expediente para la aprobación y adjudicación del programa de actuación integrada, por gestión indirecta, del Sector SUZ-2 del Suelo urbanizable terciario de Albalat dels Sorells se inicio con carácter previo a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, por lo que, de conformidad con lo establecido en la Ley 8/2007 y posteriormente RDL 2/2008, la ponderación de aprovechamientos urbanísticos del Sector SUZ-2, y del Suelo de parque publico natural vinculado a su desarrollo, debía efectuarse conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones”..

Por su parte, el informe técnico municipal, efectúa el siguiente resumen de valores resultantes a modo de conclusión:

“2.1.- SECTOR SUZ-2:

Superficie valorada: 50.478,00 m²

Valor total obtenido: 5.451.600,00 €.

Valor unitario resultante: 108,00 €/m²

2.2.- PARQUE PUBLICO NATURAL DEL TURIA:

En Vilamarxant:

Superficie valorada: 40.788,00 m²

Valor total obtenido: 158.000,00 €.

Valor unitario resultante: 3,87 €/m²

En Pedralba:

Superficie valorada: 11.788,00 m²

Valor total obtenido: 44.500,00 €.

Valor unitario resultante: 3,87 €/m²”

A continuación, de acuerdo con estos datos, en el informe se efectúa el cálculo del AT, resultando una cifra de 0,4827 m²/m²s.

A la vista de los referidos informes, por parte de la Alcaldía se solicita que se estimen las alegaciones formuladas, se considere que la normativa aplicable en materia de valoraciones es la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen de Suelo y Valoraciones, procediendo a la modificación del punto 2 del acuerdo de la CTU de 25/07/2008, SEIS.- INFORME DE LA COMISION INFORMATIVA

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 25 de marzo de 2009, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el art. 11 del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

UNO.- CONTESTACION A LA ALEGACION MUNICIPAL

Desde el Área de Planeamiento, Normativa y Gestión Urbanística de la Dirección General de Urbanismo, se ha emitido un informe con el siguiente tenor literal:

La Disposición Transitoria Tercera del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo (en adelante TRLS), establece:

1. Las reglas de valoración contenidas en esta Ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

2. Los terrenos que, a la entrada en vigor de aquella formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o, si han vencido, se a por causa imputable a la Administración o a terceros.

De no existir previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento ni en la legislación de ordenación territorial y urbanística, se aplicará el de tres años contados desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

3. Mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.

La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, entró en vigor en fecha 1 de julio de 2007.

El artículo 21 del TRLS establece el ámbito del régimen de valoraciones y en concreto el punto 1 a) señala que las valoraciones se rigen conforme a esta cuando tengan por objeto:

“La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.”

Aplicado a los instrumentos urbanísticos de la legislación valenciana, significa que es aplicable a:

§ Procedimientos de Reparcelación (operación de reparto de beneficios y cargas)

§ Procedimientos de Programas de Actuación tanto por gestión directa como indirecta (operación precisa para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística).

En el caso de Programas de Actuación, el acuerdo del Ayuntamiento Pleno aprobatorio de Bases Particulares de Programación y de inicio del procedimiento de concurso para la gestión indirecta o el acuerdo que determina la gestión directa, debe considerarse la fecha de inicio de los expedientes.

En el presente caso el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 2 de mayo de 2007 acordó la aprobación provisional del Programa de Actuación Integrada.

En consecuencia el inicio del expediente es anterior al 1 de julio de 2007 y por tanto es de aplicación en cuanto al régimen de valoraciones la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones.

Así, vista la alegación formulada por la Alcaldía de Albalat del Sorells, y considerando el informe anteriormente transcrito, se entiende que procede estimar la misma, resultando de aplicación al documento de Plan Parcial del Sector SUZ-2 Terciario, la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

Por otro lado, se ha de destacar que, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, la Generalitat se ha de manifestar exclusivamente sobre el régimen jurídico aplicable en el presente caso, materia de valoraciones, no entrando a formular consideraciones acerca de las valoraciones propiamente dichas.

Respecto al cálculo del aprovechamiento tipo, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 117 del Decreto 67/2006, deberá entenderse como provisional, debiendo hacer constar expresamente esta circunstancia en el documento y debiéndose llevar a cabo su definitivo cálculo en la reparcelación.

DOS.- CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO CTU 25/07/08.- Respecto al resto de cuestiones planteadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en su sesión de julio de 2008, a cuyo cumplimiento se supeditaba la aprobación definitiva del proyecto, ha quedado debidamente acreditado en el expediente, el cumplimiento de punto 3, relativo a la práctica de las notificaciones de las valoraciones efectuadas. Así, los valores obtenidos en aplicación de la Ley 6/1998, tanto los relativos al Suelo afectado ubicado en el municipio de Albalat dels Sorells, como en los términos municipales de Vilamarxant y Pedralba, han sido notificados (si bien en dos momentos procedimentales diferentes de la tramitación), por lo que se considera cumplido el punto 3 del acuerdo.

Del mismo modo, según el texto refundido aportado, aunque no diligenciado, éste recoge las determinaciones planteadas en el Acuerdo de la CTU, en concreto lo planteado en el primer punto:

a) Se incorporen las determinaciones previstas en el apdo. 1 del acuerdo del 25/07/08, que son las siguientes:

1. Las determinaciones planteadas sobre aparcamiento privado.

2. La disponibilidad de recursos hídricos antes del inicio de las obras de urbanización.

3. Los condicionantes señalados en los informes de la División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes, y del Área de Carreteras de la Diputación de Valencia.

4. Las determinaciones planteadas en la Declaración de Impacto Ambiental, a excepción de la reflejada en el nº 1, ya que el informe patrimonial ha sido emitido en sentido favorable.

Con la documentación presentada por el Ayuntamiento se consideran subsanados los puntos 1 y 3 que motivaron la supeditación del Acuerdo de la Comisión Territorial. La aprobación definitiva puede supeditarse en su eficacia a la mera formalización documental consistente en aportar el mismo Texto Refundido pero debidamente diligenciado y el cumplimiento del segundo de los apartados que se determina en el Acuerdo, todo ello previo al sellado y a la publicación para su vigencia.

TRES.- INTERVENCIONES DURANTE LA COMISIÓN INFORMATIVA

Durante la Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, el 25 de marzo de 2009, el representante de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, manifiesta que no se ha considerado en el informe la necesidad de realizar prospección arqueológica en atención al informe de la Unidad de Patrimonio de 7 de febrero de 2008. Respecto a ello decir que, tras conversaciones mantenidas con técnicos de dicho Servicio Patrimonial, parece ser que ha habido un duplicado del expediente de cuyo resultado se desprende que el informe Favorable de la Directora General de Patrimonio Cultural Valenciano, de 11 de julio de 2008, no constaba en el expediente patrimonial que hacía alusión a nuestro informe urbanístico. De todo ello se desprende que ya se ha tenido en cuenta la prospección arqueológica, su resultado y las medidas correctoras previstas en el EIA, por lo que no procede establecer ni añadir ninguna otra consideración al respecto.

CUATRO.- VOTO PARTICULAR.

Por el representante del Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino se emite voto particular que se transcribe a continuación:

“ El artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio; modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio) exige que los actos y planes que las Comunidades Autónomas hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias sobre ordenación del territorio y urbanismo deben contar con el informe previo preceptivo de las Confederaciones Hidrográficas. Dicho informe debe versar sobre la posible afección de la actuación al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía, sobre la existencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas planteadas, así como sobre la posible incidencia de la actuación en el régimen de corrientes. El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto.

Por su parte, el artículo 19.2 de la Ley de la Generalitat Valenciana 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje - LOTPP - (modificada por Ley 16/2005), determina que la implantación de usos residenciales, industriales, terciarios, agrícolas u otros que impliquen un incremento del consumo de agua, requerirá la previa obtención de informe del Organismo de cuenca competente, sobre su disponibilidad y compatibilidad con las previsiones de los planes hidrológicos, además de la no afectación o menoscabo a otros usos existentes legalmente implantados; lo cual requiere título habilitante mediante resolución adoptada en expediente administrativo, con audiencia a terceros afectados y análisis de compatibilidad con la planificación hidrológica. La conjunción de los tres extremos sobre los que debe manifestarse el informe, supone necesariamente la existencia de derechos de agua, no pudiendo identificarse disponibilidad con la simple existencia de recursos hídricos.

Del mismo modo, hay que señalar que la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/2003, reguladora del contrato de concesión de obras públicas, de 23 de mayo, en relación con el artículo 83.3 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, establece que la Administración General del Estado emitirá informe en la instrucción de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial y urbanística que puedan

afectar al ejercicio de las competencias estatales y que dicho informe tiene carácter vinculante.

Asimismo, el Auto de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (Medidas Cautelares nº 1/001003/2006-PSM), de 15 de enero de 2007, en el seno del proceso instruido por Recurso 1003/2006 interpuesto por la Administración del Estado contra Acuerdo de 30 de junio de 2006 dictado por esa Comisión Territorial de Urbanismo, de Aprobación de la Homologación Modificativa y Plan Parcial Sector "Pinaret", en término municipal de Ador, establece tres cuestiones esenciales:

1. Que el informe del Organismo de cuenca es preceptivo, no pudiendo la Comunidad Autónoma legislar sobre la forma, modo y manera en que el Estado debe ejercer sus competencias, ni puede sustituir su intervención mediante norma autonómica.
2. Que el informe que pueda emitir una presunta Entidad Colaboradora autorizada para el suministro – tal como alude el art. 19.2 de la LOTPP – no puede sustituir al informe del Organismo de cuenca.
3. Que el informe previo del Organismo de cuenca es requisito necesario para que pueda aprobarse por la Generalitat Valenciana (incluso por el Ayuntamiento) un instrumento de planeamiento, cuando se den las condiciones del art. 25 TRLA.

A mayor abundamiento de lo anterior, la legitimación de las Entidades Colaboradoras debe venir avalada por una inscripción en un Registro al efecto, cuya llevanza corresponde a la propia Generalitat Valenciana; todo ello, amparado por normativa específica sobre su regulación. A este respecto, el Decreto 229/2004, de 15 de octubre, del Consell de la Generalitat, que regula las funciones de las entidades colaboradoras en materia de calidad ambiental y crea y regula su Registro – aprobado por cierto con posterioridad a la LOTPP – no parece amparar las funciones a que alude el precepto del art. 19.2 LOTPP. No se tiene constancia de la existencia de otra norma reguladora de tales entidades. Se desconoce también si las condiciones de la posible concesión para el suministro de abastecimiento o el objeto social de la mercantil posibilitan a la misma para emitir los informes en cuestión.

En consecuencia, debe concluirse necesariamente que las empresas suministradoras carecen de legitimidad, idoneidad y capacidad para informar sobre derechos de agua, competencia originaria, exclusiva y por tanto insustituible de los Organismos de cuenca; derechos, por otra parte, cuyos titulares legítimos han debido o bien declarar – en los plazos establecidos en la legislación de aguas – para su inscripción en el Registro de Aguas o en el Catálogo de Aguas Privadas, o bien acceder al uso privativo mediante la preceptiva concesión administrativa que finalmente debe ser inscrita asimismo en el Registro de Aguas. Ni que decir tiene que la llevanza de dicho Registro de Aguas o Catálogo de Aguas Privadas corresponde al Organismo de cuenca, en virtud del TRLA.

Por otra parte, dada la complejidad de los expedientes sometidos a la Comisión, el no disponer de la documentación necesaria para emitir el informe, con la antelación suficiente para poder ser estudiada, analizada y valorada, imposibilita que este miembro de la Comisión pueda ejercer de manera adecuada la función para la que ha sido designado, lo cual puede suponer infracción del art. 24 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, así como contravenir la doctrina jurisprudencial al respecto; pudiendo incluso constituir una vulneración del art. 23.2 de la Constitución Española. A pesar de haberse solicitado reiteradamente a la Administración Autonómica dicha documentación, por lo general no se remite nunca en las condiciones señaladas, a pesar de estar publicados los requisitos al respecto, para las distintas componentes del informe, en la página web del Organismo de cuenca (www.chj.es).

Por todo lo expuesto, y tenidos en cuenta todos los argumentos anteriores, deben hacerse adicionalmente las siguientes PRECISIONES y CONSIDERACIONES sobre el expediente de referencia, que se somete a la Comisión Territorial:

- La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en su sesión de 25 de julio de 2008, formuló Propuesta de Aprobación del instrumento de planeamiento de referencia, supeditando su carácter definitivo a una serie de cuestiones a cumplimentar por el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells; todas ellas ajenas a las competencias de esta Confederación Hidrográfica del Júcar (CHJ).

El Vocal representante del Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino, que suscribe, votó en contra aportando Voto Particular con la justificación y argumentos en base a los cuales se oponía a la propuesta referida, adjuntando al efecto copia del Informe Desfavorable emitido con fecha 23 de julio de 2008.

El argumento de base lo constituía la no acreditación de disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender las nuevas demandas generadas por el instrumento de planeamiento en cuestión, evaluada en 29.419 m³/año; demandas asignadas a las fuentes de suministro a la red municipal, a través de la EMSHI (Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos), toda vez que el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells no dispone de derechos propios de agua para el abastecimiento poblacional.

- El procedimiento concesional que podría amparar, en su caso, los volúmenes necesarios (referencia 2007.CA.0010) aún no ha sido sometido al análisis de compatibilidad con el Plan Hidrológico de cuenca, no habiéndose efectuado tampoco una información pública que pudiera determinar de definición de posibles afecciones sobre otros usos preexistentes legalmente implantados.

- La nueva Propuesta que se adopta por la Comisión Territorial de Urbanismo de la fecha, obedece a la estimación de una alegación efectuada por el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells, considerándose cumplidos los puntos 1 y 3 de supeditación del Acuerdo anterior de dicha Comisión de fecha 25 de julio de 2008.

- Por todo lo anterior, con fecha 30 de marzo de 2009 esta CHJ emite informe de confirmación del anterior informe de 23 de julio de 2008, copia del cual se adjunta al presente Voto Particular, para mejor proveer.

En consecuencia, no han variado las circunstancias del Acuerdo de la CTU de 25 de julio de 2008 en lo relativo a las competencias estatales en materia de dominio público hidráulico. Por ello, hay que ratificar íntegramente los pronunciamientos del Voto Particular presentado por esta Vocalía en aquella Comisión, ya que no resulta en absoluto acreditada la disponibilidad de los recursos hídricos suficientes para atender las nuevas demandas generadas por el instrumento de planeamiento en cuestión, a partir del origen propuesto; por lo que éste se aprueba a pesar del dictamen contrario de este Organismo de cuenca.

Debe recordarse aquí la posición defendida por el Sindic de Greuges de la Comunitat Valenciana en relación con los informes del artículo 25.4 TRLA, y que reiteradamente viene defendiendo la necesidad de contar con los informes del Organismo de cuenca, previos y vinculantes, a la aprobación de instrumentos urbanísticos. Posición, pues, de una Institución valenciana, que coincide plenamente con los planteamientos de esta CHJ. Posición, además, compartida por el Defensor del Pueblo, tal como así queda reflejado en el Informe Anual 2007 para las Cortes Generales.

Por todo lo expuesto, el representante del Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino en la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia VOTA EN CONTRA de la propuesta de aprobación del instrumento urbanístico de referencia, solicitando que este Voto Particular conste en el Acta de la Sesión; y que se incorpore a la misma y al expediente 2007.0737 presente escrito que lo fundamenta."

CINCO.- ÓRGANO COMPETENTE.

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Urbanismo, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva del planeamiento municipal y las modificaciones de la ordenación, de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.a), del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, así como para la estimación/desestimación de las alegaciones formuladas a sus propios actos de trámite.

A la vista de cuanto antecede la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 31 de marzo de 2009, con el voto favorable de todos los vocales presentes salvo el representante del Ministerio de Medio Ambiente que lo emite en sentido desfavorable, aportando voto particular ACUERDA:

1. Estimar la alegación formulada por el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells, considerando que el régimen jurídico aplicable a las

valoraciones de suelo efectuadas en el documento, es el previsto en la Ley 6/1998, de Régimen de Suelo y Valoraciones.

2. Considerar cumplimentados los puntos 1 y 3 del Acuerdo de la CTU de 25/07/08.

3. Como consecuencia de lo anterior, SUPEDITAR la aprobación definitiva del Documento de Justificación de la Integración Territorial y Plan Parcial del Sector SUZ-2 de Albalat dels Sorells, a la presentación de un Texto Refundido que incorpore las valoraciones de suelo efectuadas de acuerdo con la Ley 6/1998, de Régimen de Suelo y Valoraciones, así como el nuevo AT resultante en el sentido señalado en el Fundamento Jurídico 1º que quedará incorporado en la ficha de planeamiento del Texto Refundido.

Además, para la publicación del acuerdo de aprobación y sellado del proyecto por la CTU, se deberán aportar 2 copias completas del documento refundido en soporte papel y digital, firmadas por el técnico redactor e incluyendo diligencia de aprobación municipal.

Como los reparos indicados son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la aprobación definitiva puede supeditarse en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. El artículo 9.b) del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat atribuye al Director General de Urbanismo la facultad de verificar el cumplimiento del acuerdo adoptado y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 86 de la Ley Urbanística Valenciana.

TRES.- El Ayuntamiento presenta, el 29 de julio de 2009, escrito adjuntando:

- Certificación de Acuerdo Plenario Municipal de 22 de mayo de 2009.

- Certificación de acuerdo Plenario Municipal de 28 de julio de 2009.

- Informe y resolución expresa de la desestimación de las alegaciones presentadas.

- 2 copias completas del Texto Refundido del Plan Parcial Modificativo de la Ordenación Estructural del sector SUZ-2, en soporte digital y papel, diligenciado de aprobación municipal.

CUATRO.- Revisada la documentación, se comprueba el cumplimiento del acuerdo de la CTU de 31 de marzo de 2009:

1. Texto Refundido diligenciado de aprobación municipal.

2. Incorporación en el Texto Refundido de las Tasaciones efectuadas de acuerdo con la Ley 6/1998, de Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como se establece en el Certificado emitido por el Arquitecto Delegado de ARQUITASA, en abril de 2009.

3. Ficha Urbanística del Sector con el establecimiento del aprovechamiento tipo de 0,4827 m²/m², entendiéndose como dato de forma provisional a expensas del resultado de la reparcelación.

CINCO.- El Jefe del Servicio Territorial de Ordenación del Territorio el 14 de agosto de 2009 emite informe en el que concluye que: de la documentación aportada y de los informes emitidos se desprende que se ha dado cumplimiento al acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 31 de marzo de 2009.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

ÚNICO.- Con la documentación aportada por el Ayuntamiento se consideran subsanados los reparos que motivaron la supeditación del Acuerdo de la Comisión Territorial. La aprobación definitiva todo ello previo al sellado y a la publicación para su vigencia.

El Director General de Urbanismo es el órgano competente para verificar el cumplimiento de los condicionantes impuestos en el citado acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, conforme a lo previsto en el artículo 9.b) del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Organos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

En consecuencia, el Director General de Urbanismo RESUELVE:

1. Considerar cumplimentado el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 31 de marzo de 2009.

2. Declarar definitivamente aprobado el Documento de Justificación de la Integración Territorial y el Plan Parcial del Sector SUZ-2 de Albalat dels Sorells.

3. Ordenar la publicación del acuerdo aprobatorio, conforme al procedimiento legalmente previsto, sellar los documentos de aprobación definitiva y dar traslado al Ayuntamiento de Albalat dels Sorells de una de las dos copias selladas.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de DOS MESES, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en el art. 10 y 46 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen oportuno.

Valencia, 5 de octubre de 2009.—El director general de Urbanismo, José María Selva Ros.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

ART. 1. ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación al Sector SUZ-2 del municipio de Albalat dels Sorells.

Su contenido y determinaciones prevalecerán frente a las establecidas con carácter general en el Plan General de Ordenación Urbana.

En todo lo no previsto expresamente en estas Normas, serán de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

ART. 2. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida. Cualquier modificación de las determinaciones del presente Plan será tramitada conforme a lo establecido en el art. 94 de la LUV y en el art. 233 del ROGTU

CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ART. 3. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Dentro del sector existen las siguientes zonas de ordenación:

Terciario bloque exento (TBE)

Red viaria y aparcamiento (SRV+SAV)

Zonas verdes (SJL)

ART. 4. RÉGIMEN GENERAL DE USOS PORMENORIZADOS

1. El régimen de usos pormenorizados (dominantes, compatibles e incompatibles) en los suelos de dominio público será el correspondiente a las calificaciones equivalentes del Plan General de Albalat dels Sorells.

2. El régimen de usos correspondiente a la calificación de "Terciario bloque exento" será el siguiente:

1. Uso dominante: terciario (oficinas)

2. Usos compatibles: Terciario (hostelería y restauración) al servicio exclusivo del uso dominante; Residencial destinado a vivienda de los servicios de vigilancia de la actividad terciaria; Dotacional privado; Aparcamiento; Infraestructuras y servicios públicos.

3. Usos incompatibles: los restantes

ART. 5. RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO

Son suelos de dominio público los grafiados con tal carácter en los planos de ordenación. El resto de los terrenos del sector son suelos de dominio y uso privados.

ART. 6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Serán de aplicación las normas generales de la edificación contenidas en el Plan General de Albalat dels Sorells. En caso de contradicción, prevalecerá lo establecido en las normas particulares de estas Normas Urbanísticas.

ART. 7. NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

1. TERCARIO BLOQUE EXENTO (TBE)

- ÁMBITO: el ámbito de aplicación queda definido en los planos de ordenación del plan parcial

- CONFIGURACIÓN DE ZONA: La zona se configura por la integración del sistema de edificación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso dominante terciario

- ALINEACIONES: son las que vienen definidas en los planos

- RETRANQUEOS: se establece para la edificación un retranqueo mínimo de 5 metros

- CERRAMIENTO DE PARCELA: se dispondrán sobre las alineaciones con una altura máxima de 2,5 metros, pudiendo ser opacas hasta un 1,5 metros por encima de la rasante

- PARCELA MÍNIMA: la manzana de uso terciario constituye una única parcela con carácter de mínima. No se admiten, por tanto, segregaciones con excepción de pequeñas parcelas que pudieran destinarse a infraestructuras (transformadores, etc.) y que debieran cederse a la compañía suministradora del servicio.

- OCUPACIÓN MÁXIMA: la ocupación máxima de parcela será del 50%. El resto del espacio privado se urbanizará y/o ajardinará.

- EDIFICABILIDAD: Al tratarse de una parcela única, el techo máximo edificable coincide con el del sector.

- ALTURA MÁXIMA: La altura máxima será de 4 plantas (PB+3), equivalente a 17 metros. Para el edificio singular, cuya edificabilidad será igual o inferior al 15% de la edificabilidad total, se admite una altura máxima de 7 plantas (PB+6), equivalente a 30 metros. Por encima de esta altura sólo se admitirán los elementos de cubierta y las instalaciones complementarias de los servicios, tales como cajas de escaleras, antenas, etc.

- SÓTANOS: se permiten sin limitación, pudiendo ocupar toda la parcela. Se destinarán exclusivamente a aparcamientos, instalaciones o almacenaje.

- COMPOSICIÓN Y ESTÉTICA: la composición de los edificios será libre procurando, eso sí, una máxima integración en el paisaje. A este respecto, se considera conveniente, en la medida de lo posible, y excepto en el edificio singular, la cubierta plana vegetal.

- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS: en el interior de la parcela, preferentemente en las plantas de sótano, se dispondrán las plazas de aparcamiento a razón, como mínimo, de una plaza por cada 100 m² construidos.

2. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS (SRV+SAV)

- ÁMBITO: el ámbito de aplicación queda definido en los planos de ordenación del plan parcial

- CONDICIONES: Se estará a lo dispuesto en el Plan General y en la legislación urbanística respecto al viario

3. ZONAS VERDES (SJL)

- ÁMBITO: el ámbito de aplicación queda definido en los planos de ordenación del plan parcial. Sin perjuicio de su finalidad específica, también será de aplicación en los espacios libres de reserva viaria.

- CONDICIONES: se diseñarán como jardín utilizando especies adecuadas a las condiciones climáticas del lugar, y sistemas de riego que optimicen los recursos hídricos.

Se permite la localización de infraestructuras tales como transformadores, depuradora, etc. con una ocupación máxima de 30 m². Estas instalaciones deberán quedar integradas en el diseño general del conjunto.

CAPÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

ART. 8. ESTUDIOS DE DETALLE

No son necesarios dado que se trata de una parcela única.

ART. 9. OBTENCIÓN DE TERRENOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

Los terrenos dotacionales de dominio y uso público, incluidos los destinados a parque público natural, se obtendrán a través de la parcelación de la unidad de ejecución única y discontinua delimitada en el Plan.

CAPÍTULO IV. NORMAS ESPECÍFICAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ART. 10. MOVIMIENTOS DE TIERRA

Los desmontes y terraplenes que se produzcan por la ejecución de movimiento de tierra en el sector, deberán ser tratados adecuadamente, con jardinería o arbolado, al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje.

Durante las obras de urbanización y construcción se realizarán riegos periódicos en las áreas donde existan materiales pulverulentos o se realicen movimientos de tierra. Los riegos se efectuarán preferiblemente a media mañana y en verano se regará también por la tarde.

ART. 11. ORDENACIÓN DEL SECTOR

Orientación y volumen de los bloques

Los bloques o cuerpos de edificación deberán ser orientados, siempre que sea posible, en la dirección que menos obstaculice a las vistas

de interés y recursos paisajísticos existentes, especialmente en los márgenes de carreteras.

Para cumplir con la integración paisajística justificada en el Estudio de Integración Paisajística del Plan Parcial del Sector, será de relevante importancia no superar las dimensiones relativas al volumen de la edificación establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Zonas libres de edificación

La franja del sector ubicada junto a la carretera CV-300 y en la intersección de ésta con la CV-316 quedará libre de edificación en altura, para así reducir el ocultamiento de los recursos paisajísticos próximos al sector: Pou L'Alberenga y Pou de Sant Benet Mauella.

Para dar cumplimiento a esta medida, la ordenación pormenorizada del sector podrá prever en dicha franja la ubicación de zonas verdes, áreas destinadas al estacionamiento de vehículos...

Respetando esta franja libre de edificación, se consigue una mayor percepción de los recursos paisajísticos citados desde puntos de alta frecuencia de personas como son las fachadas de Albata y Museros/Emperador y la carretera CV-300.

ART. 12. INTEGRACIÓN DE LOS CAUCES EXISTENTES

Se mantendrá la continuidad hidráulica de las acequias que alimenten los campos agrícolas contiguos a la actuación.

Para ello se tiene prevista la conducción del agua de dichas acequias a través de un sistema de tuberías integrado en la red subterránea que atraviese el sector. Estas tuberías estarán comunicadas con los conductos diseñados para atravesar la variante de la CV-300, que se encuentra actualmente en construcción, dando así continuidad hídrica hacia las parcelas agrícolas colindantes.

ART. 13. CALIDAD DEL PAISAJE URBANO DE LA ACTUACIÓN

Aspectos generales

Los edificios, luminarias y mobiliario urbano, vallas, zonas verdes, etc. se diseñarán para otorgar a la actuación una elevada calidad del paisaje urbano y serán de la calidad adecuada para evitar el deterioro y los impactos visuales y estéticos.

No se permitirán ocupaciones de aceras, viales o zonas verdes públicas para ningún tipo de actividad, salvo las propias del viario y zonas verdes.

Luminarias, lámparas, nivel iluminación, deslumbramientos

Se prevé para todos los viales de la urbanización, la utilización de luminarias cerradas con reflector para acoplar en postes rectos. El índice de protección será IPE 54 para la hermeticidad, y Clase II para la seguridad eléctrica según la norma UNE-20.314.

La intensidad de iluminación se adaptará a los diferentes usos existentes en el sector, adecuándose a las limitaciones establecidas por la legislación correspondiente.

Las características definitivas de la instalación de alumbrado público quedarán reflejadas en el proyecto específico para obtener las autorizaciones de los diferentes organismos oficiales.

No se podrá ocasionar ningún deslumbramiento directo, debido a fuentes luminosas de gran intensidad que afecten a las vías de gran intensidad de tráfico existentes en la zona.

ART. 14. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

Debido a la considerable percepción sobre la parcela, la edificación a proyectar deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación en el entorno.

Se desaconseja la colocación de anuncios, carteles y vallas publicitarias que sobrepasen la cubierta de la edificación de mayor altura, incluyendo la instalación de carteles luminosos que sobrepasen dicha altura.

ART. 15. CERRAMIENTOS DE PARCELAS

En caso de realizarse, el cerramiento de las parcelas consistirá en elementos opacos hasta una altura máxima de 1,5 metro pudiendo llegar hasta los 2,5 metros con protecciones diáfanas.

Detrás del elemento anterior se plantará una barrera vegetal de especies autóctonas u ornamentales introducidas desde antiguo en la Comunidad Valenciana.

ART. 16. AJARDINAMIENTO

Las zonas verdes se ubicarán en torno al anillo de infraestructuras que envuelve al sector actuando así como amortiguador visual desde

dichas carreteras que constituyen la mayor frecuencia de perceptores de la actuación. El ajardinamiento de las zonas verdes velará por la integración paisajística y visual de la actuación.

Para ello las especies vegetales a introducir deberán ser aquellas que resulten adecuadas a las condiciones edafo-climáticas de la zona, siendo además características del ámbito de estudio y/o habiendo sido introducidas en el territorio desde antiguo.

El diseño de estas zonas ajardinadas podrá combinar el jardín tradicional valenciano con la presencia de cítricos, adoptando estos últimos formas geométricas cuya visual los identifique con las parcelas de cítricos en cultivo tan características en el territorio.

Estas especies a instalar, entre otras, podrán ser:

- Especies arbóreas: *Citrus reticulata* cv. "Clementine" (clementina), *Citrus reticulata* Blanco (mandarino), *Citrus unshiu* Marc (satsuma), *Citrus limon* (L.) Burm.f. (limonero), *Citrus paradisi* (pomelo), *Phoenix dactylifera* (Palmera datilera), *Punica granatum* (granado), *Platanus* spp., *Ficus nitida*

- Especies arbustivas: *Chamaerops humilis* (palmito), *Jasminum grandiflorum* (Jazmín), *Bougainvillea glabra* (buganvilla), *Myrtus communis* (mirto), *Prunus spinosa*

- Especies herbáceas arbustivas: *Cineraria maritima*, *Coronilla glauca*, *Lantana camara*, *Senecio vira-vira*

ART. 17. APLICACIÓN DE NUEVAS DIRECTRICES ESPECÍFICAS DE PAISAJE

Se estará a lo dispuesto en las directrices específicas para los medios natural, urbano, rural, agropecuario, forestal u otros, que pudiese aprobar el Consell de la Generalitat Valenciana y tuviesen afección sobre la actuación.

ART. 18. OTRAS MEDIDAS CORRECTORAS

Periódicamente, y sobre todo después de lluvias intensas, se procederá a la limpieza de los drenajes y redes de recogida de pluviales. Diariamente se procederá a la limpieza de los viales de la urbanización para retirar los vertidos involuntarios y/o controlados.

Se realizará un control adecuado de la gestión de los residuos peligrosos producidos en el área, de acuerdo con la vigente legislación. Los residuos sólidos urbanos, de obra, etc. serán recogidos en contenedores y transportados en vehículos adecuados a vertederos controlados o instalaciones de tratamiento autorizadas.

1. FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR

SUPERFICIES	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	50.478 m ²
SUPERFICIE COMPUTABLE	50.478 m ²
APROVECHAMIENTO	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,50 m ² /m ²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0,50 m ² /m ²
SUPERFICIE A LA QUE SE APLICAN	50.478 m ²
TIPOLOGÍAS Y USOS	
USOS DOMINANTES	Terciario. Oficinas
USOS COMPATIBLES	<ul style="list-style-type: none">- Terciario al servicio exclusivo de las oficinas (cafetería, restaurante, etc.)- Residencial destinado a vivienda de los servicios de vigilancia de la actividad terciaria- Aparcamiento- Dotacional privado (guarderías)- Infraestructuras y servicios públicos
USOS INCOMPATIBLES	<ul style="list-style-type: none">- Los demás usos cuya compatibilidad no se declare expresamente
TIPOLOGÍA DOMINANTE	Bloque exento
ALTURA MÁXIMA	<ul style="list-style-type: none">- PB + 3 (17 metros)- PB+6 (30 metros) en edificio singular con una edificabilidad máxima del 15% del total
DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none">- Además de los aparcamientos previstos en el viario público, en la parcela privada se dispondrán plazas de aparcamiento a razón, como mínimo, de una plaza por cada 100 m² construidos.

GESTIÓN	
AREA DE REPARTO	Coincidente con el sector
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4827 m ² /m ²
CONDICIONES DE DESARROLLO	<p>1. Se cederán con destino a parque público natural 50.478 m² de suelo no urbanizable protegido</p> <p>2. Deberá asumirse como carga del Programa una aportación monetaria al Municipio de 1.300.000 euros, que con el valor cifrado para el suelo de parque público natural completa la aportación monetaria de 1.668.993,88 euros impuesta en el Programa a cargo de la actuación, para su destino a los siguientes fines de interés público y social previstos en el Programa Plurianual de Vivienda de Protección Pública de Albalat dels Sorells aprobado, en atención a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 5 del Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, en el que se da nueva redacción al artículo 259 de la LUV y entre los que se encuentran los previstos en el acuerdo de aprobación del Presupuesto Municipal Ordinario de 2009 celebrado en fecha 6 de abril de 2009, dándose a su vez por satisfechos los objetivos previstos en el artículo 124.1.d) y 124.1.e) de la Ley 16/2005, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, suplementado</p>

	<p>infraestructuras y espacios públicos y reservas, obteniendo suelos dotacionales públicos a favor de la administración.</p> <p>3. Deberá asumirse con cargo al sector el importe del cánon de saneamiento que deba satisfacerse a la Entidad de Saneamiento, a fin de implementar las infraestructuras de la red básica, en razón de las necesidades del propio sector.</p>	
UNIDADES DE EJECUCIÓN	Se delimita una única Unidad de Ejecución discontinua, integrada por el sector y el parque natural de cesión. La superficie total de la Unidad es de 100.956 m ²	
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN (K)	Como coeficiente de ponderación del suelo no urbanizable obtenido como cociente entre el valor unitario por m ² del suelo no urbanizable y del urbanizable reclasificado, se toma K=0,0359	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	SECTOR:	0,4344 m ² /m ²
	PARQUE NATURAL:	0,0156 m ² /m ²
OTRAS CONDICIONES DE DESARROLLO		
<p>SOBRE DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con carácter previo al inicio de las obras, se deberá acreditar la efectiva disponibilidad legal, por cualquiera de los medios previstos en la legislación vigente en materia de aguas, de recursos hídricos suficientes destinados al consumo humano para abastecer las demandas generadas por la actuación, en las condiciones de calidad legalmente establecidas o, en su caso por haber transcurrido el plazo de un año desde la solicitud de concesión a la Confederación Hidrográfica correspondiente sin que se haya obtenido la misma, por causas no imputables al Ayuntamiento. - En el proyecto de urbanización se contemplará una doble red de abastecimiento: una de agua potable para consumo humano y otra con agua no potable para riego de zonas verdes y servicios (baldeos, limpiezas y similares). - Se procederá a la sustitución de riegos y cambio de uso, mejora de redes e infraestructuras, 		

con el debido refuerzo de las instalaciones que sean necesarias y complementariamente al cambio de estructura tarifaria en baja.

- Se presentará un proyecto, visado y aprobado, con las infraestructuras hídricas exigidas, tanto potables como de riego.

SOBRE CONEXIÓN CON LA CV-316

- Antes de comenzar las obras del acceso desde la CV-316 se presentará ante la Diputación de Valencia un proyecto de construcción de las obras a efectuar en la zona de afección de la citada carretera, solicitándose igualmente el preceptivo permiso para su ejecución.

DERIVADAS DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Se deberá justificar el cumplimiento del condicionado del informe emitido por la entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos.
2. Los proyectos de urbanización deberán incorporar en su presupuesto los costes de las medidas preventivas correctoras y de los controles y acciones derivadas del cumplimiento del Programa de Vigilancia Ambiental, estipulado en el Estudio de Impacto Ambiental y las derivadas de la aplicación de la presente Declaración, así como todas aquellas que se estipulen en los correspondientes informes sectoriales.
3. Los residuos que se generen de cualquier tipología deberán ser gestionados de acuerdo a lo dispuesto en el Plan Zonal nº III y VIII, incluido en el P.I.R. (Plan Integral de Residuos) de la Comunidad Valenciana. Antes de la concesión de licencia de actividad, el Ayuntamiento exigirá a las industrias que se quieran implantar en el sector un plan de gestión de residuos, que incluya su tratamiento y destino definitivo.
4. El Ayuntamiento exigirá al Agente Urbanizador, una vez acabadas las obras de urbanización, los certificados de recepción de residuos sólidos inertes por parte de los vertederos o empresas autorizadas para la gestión de este tipo de residuos. Se velará por el cumplimiento de las medidas correctoras propuestas.
5. La red de saneamiento deberá ejecutarse con carácter separativo. Las aguas residuales se trasladarán por colector hasta la red municipal y de allí a la estación depuradora. Para el vertido de aguas pluviales al barranco se deberá obtener la autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar. La red de pluviales deberá atravesar un separado de grasas, aceites y sólidos en suspensión antes del vertido.
6. La red de saneamiento deberá incorporar arquetas de registro en cada una de las conexiones privadas al colector general, que se complementarán con arquetas separadoras de grasas y

aceites en aquellos casos en los que sea previsible, por la actividad a realizar, la manipulación o vertido de este tipo de sustancias.

7. Las líneas aéreas de distribución de electricidad que atraviesen el sector se deberán soterrar.

8. En caso de las redes de riego afectadas por la actuación, deberá garantizarse su continuidad durante las obras, y su reposición una vez finalizadas las mismas. De igual modo, los cultivos colindantes que se vean afectados por las obras, deberán restituirse a su estado original.

9. Durante la fase de ejecución se deberá prever e identificar una zona para el acopio de los materiales a emplear en las obras de urbanización y edificación, evitando la ocupación de los suelos agrícolas colindantes.



