

Víctor Almonacid Lamelas, secretario general del Ajuntament d'Alzira.

## CERTIFICO

Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 28 de julio de 2021, adoptó el siguiente acuerdo:

15. EXP. 2411/2019. MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL/TORRETXÓ-PPR11. REITERACIÓN TRAMITE INFORMACIÓN PÚBLICA.

### ANTECEDENTES

1.- Por los Servicios Técnicos Municipales se redactó el documento denominado "Modificación Puntual del Plan General 2002, Torretxó-PPR11" con su correspondiente estudio de integración paisajística, fechado en Julio de 2021.

2.- La expresada Modificación obtuvo Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, en fecha 29 de octubre de 2020, fijando como condicionantes previos a la aprobación definitiva de la modificación los siguientes:

1.- Deberán cumplirse las indicaciones señaladas en el informe del Servicio de Planificación de 21 de octubre de 2020, y obtener informe de este Servicio incorporando, en su caso, las determinaciones que en el mismo se indiquen.

2.- Deberán atenderse las determinaciones del informe de 26 de octubre de 2020 Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje. Entre otras, se requiere la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística, y obtener informe de este Servicio incorporando, en su caso, las determinaciones que en el mismo se indiquen.

3.- Ante el órgano sustantivo deberá justificarse el cumplimiento de la directriz 78 de la ETCV.

3.- Los citados condicionantes se incorporaron por los Servicios Técnicos Municipales al Documento de Modificación de Plan y Estudio de Integración Paisajista (Torretxó-PPR11) fechado en Febrero de 2021.

4.- Finalizada la tramitación ambiental, se procedió a la tramitación urbanística del documento de Plan propiamente dicho, acordando el Pleno en sesión de 24 de Febrero de 2021:

- Someter a información pública el documento la Modificación Puntal del Plan General/ 2002, Torretxó-PPR11, fechado en Febrero de 2021 durante el plazo de cuarenta y cinco días.
- Someter a participación pública el estudio de integración paisajística fechado en Febrero de 2021.

- Ordenar la publicación de los correspondientes anuncios de sometimiento a información pública en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad.
- Iniciar el proceso de consulta.

5.- En fecha 11 de marzo de 2021, se recibe informe de fecha 10 de febrero de 2021, del Servicio Autonómico de Infraestructuras Educativas, sobre la justificación del D. 104/2014 del Consell, por el que se aprueba la normativa técnica en materia de reservas dotacionales educativas. Tal informe se encuentra dirigido al Servicio de Evaluación Ambiental y Estratégica.

6.- Durante el plazo de información y consulta pública se han presentado los siguientes escritos:

Escrito presentado por Ana Barreiro López en representación de la mercantil Sociedad de Gestión Procedentes de la Reestructuración Bancaria, Sociedad Anónima, SAREB, en fecha 17/5/2021, con número de registro 202113493.

Escrito presentado por Jorge Anglada Such en representación de Ismael y Concepción Sempere Gil; Teresa, Albero y Luisa Forner Nicolau, con fecha 19/5/2021, con número de registro 2021013954.

Escrito presentado Jorge Marco Aguilar, en nombre y representación de Actua, Gestión de Activos Sociedad Limitada, en fecha 24/05/2021, con número de registro 2021014513.

7.- Se ha emitido informe por los Servicios Técnicos Municipales en fecha veintiuno de Julio de dos mil veintiuno.

8.- En fecha 21 de Julio de 2021 se ha emitido Informe-Propuesta del Area de Gestión del Territorio, con Nota de Conformidad del Secretario de la Corporación.

9. Se ha emitido dictamen por la Comisión Informativa Única de fecha 27 de julio de 2021.

## **FUNDAMENTOS**

### **0.- PREVIO**

El Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 16-07-2021, ha publicado el DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, entrando en vigor al día siguiente a su publicación, por lo que a fecha de redacción del presente informe es plenamente de aplicación.

### **I.- LEGISLACIÓN APLICABLE:**

- Directiva 2001/42/CE, de 27 de Junio, del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de Junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos.



- Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (Decreto 1/2011 de 13 de Enero, del Consell)
- Ley 21/2013, de 9 de Diciembre, de evaluación ambiental.
- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP)
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en su redacción dada por la Ley 27/2013, de 27 de Diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local.

## II.- Informe sectorial de la Dirección General de Infraestructuras Educativas.

Con posterioridad al acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental, adoptado el 29 de octubre de 2020, se recibió escrito en el que se indicaba que se había recibido informe de fecha 10/2/2021, de la Dirección General de Infraestructuras Educativas y que se debería tener en cuenta a los efectos oportunos en la Modificación Puntual del Plan General sector Torretxo, ya que no se había tenido en cuenta en la emisión del Informe Ambiental Territorial Estratégico.

En dicho informe (10/2/2021) se indica:

*Respecto a la magnitud de los efectos previsibles desde el punto de vista ambiental, no hay sugerencias al no ser la evaluación ambiental competencia de esta Conselleria.*

*Con respecto a los estudios complementarios, estos deberán considerar la ubicación de los actuales centros educativos, determinando las posibles afecciones ambientales, especialmente en lo referido a la contaminación acústica y atmosférica, incorporando el planeamiento las medidas correctoras necesarias. De igual forma y basándose en los estudios complementarios, las nuevas parcelas de suelo educativo deberán ubicarse en ámbitos que no presenten sobreexposición a ningún tipo de contaminante, especialmente en lo referente a su ubicación en la zonas cuya calidad del aire no rebase los límites y valores de la normativa vigente, y cuyo nivel sonoro exterior máximo este dentro de los límites admitidos para uso dominante docente establecido en la Ley 7/2002.*

*- Sobre los aspectos que deben ser considerados en la elaboración de la Versión Preliminar, que será informado en fase de consultas (art. 53 de la LOTUP) por esta Conselleria en cuanto a sus competencias en materia educativa, indicar que deberá cumplir lo establecido en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, presentando un Anexo Educativo con la documentación, debidamente diligenciada por el Secretario del Ayuntamiento, según lo indicado en los artículos, 14, 15, 16 y 17 del Anexo II del mismo Decreto. Así mismo se deberá presentar un Plano de Clasificación y Calificación del suelo del conjunto total del municipio, indicando todas las parcelas previstas como reserva con destino a equipamiento educativo en suelo urbano y urbanizable en ejecución y pormenorizado con la denominación de las UE y los Sectores, así como los actuales centros escolares, públicos y privados, del municipio, expresando el nombre y perfil de los mismos, siempre, en ambos casos, indicando sus superficies.*

### Propuesta de resolución:

El planeamiento vigente esta constituido por el PGOU/2002, el cual ordenaba pormenorizadamente el sector PPR-11, cuyos usos eran el deportivo, una parcela de uso residencial, la ampliación de una parcela destinada a dotacional aparcamiento, y la ampliación de una parcela dotacional escolar existente.

En dicho Plan General ya se justificaban las reservas escolares necesarias en función del crecimiento previsto en dicho Plan General.

La ampliación de la parcela escolar existente se mantiene y dado que no existe incremento poblacional, en la presente Modificación no se ha previsto una nueva parcela dotacional escolar. Ello no obstante si en la fase de consultas se considera necesario por parte de la Dirección General de Infraestructuras Escolares la delimitación de una parcela para uso escolar se asignara dicho uso a la parcela que en la modificación se ha calificado como dotacional de uso múltiple, adecuándose la misma al cumplimiento de lo establecido en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

### III.- RESOLUCIÓN DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS

Examinadas las alegaciones presentadas durante el plazo de información pública y consulta, debe distinguirse previamente entre aquellas que afectan a cuestiones formales o de procedimiento y las que afectan al contenido material o de fondo.

Las procedimentales que se refieren a que el expediente está incompleto y carece de determinados documentos, deben ser estimadas y **su consecuencia es la reiteración del trámite de información pública y consulta**. Las de contenido material están afectadas por la nueva documentación y aunque no conviene efectuar pronunciamiento ahora, se procede a su resolución sin perjuicio de que en la nueva fase de información pública, se reafirmen o reconsideren las mismas.

En base a lo expuesto las alegaciones presentadas se resuelven como seguidamente consta:

**Escrito presentado por Ana Barreiro López en representación de la mercantil Sociedad de Gestión Procedentes de la Reestructuración Bancaria, Sociedad Anónima, SAREB, en fecha 17/5/2021, con número de registro 202113493, solicita:**

- 1.- Comparando las superficies del Plan General con las superficies de la Modificación existe una discrepancia de mas de 40.000 m2 de incremento de la red viaria real comprobada y el contemplado en la Modificación.
- 2.- El incremento que supone la modificación en la superficie viaria produce un incremento en los costes de urbanización que serán repercutidos a todos los propietarios del sector y estos costes no están valorados.
- 3.- Debido a la variación de los usos del suelo dotacional se considera importante una justificación mas detallada y desglosada, incluyendo una comparativa con el planeamiento vigente.



4.- No se ha incluido una memoria de viabilidad económica ni un estudio acústico, tal y como se requiere con el artículo 22 del real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.

**Propuesta de resolución:**

1.- **Estimar.** Se ha modificado el cuadro de superficies en el documento de Modificación Puntual según:

	Red primaria	Red secundaria	Incremento red primaria	Incremento red secundaria
Parques y jardines	41.888m <sup>2</sup>	12.532 m <sup>2</sup>	392 m <sup>2</sup>	1.741 m <sup>2</sup>
Red viaria	13.487 m <sup>2</sup>	21.827 m <sup>2</sup>	13.487 m <sup>2</sup>	-1.013 m <sup>2</sup>
Dotaciones y equipamientos	8.145 m <sup>2</sup>	63.974 m <sup>2</sup>	-71.986 m <sup>2</sup>	57.725 m <sup>2</sup>

2.- La nueva ordenación obedece a criterios de interés público, cuya solución técnica se encuentra urbanísticamente justificada en el punto 2.2 de la memoria del documento de Modificación Puntual del PGOU.

Las cargas de urbanización deberán fijarse con la aprobación del Proyecto de urbanización. Estas cargas estimadas, a diferencia de lo manifestado por la alegante, sí que están previstas en la memoria de viabilidad económica a la hora de establecer la valoración económica, como no puede ser de otra manera.

El coste del nuevo vial supone un incremento del coste de las cargas, aplicando el ratio de 90 €/m<sup>2</sup>s, de 1.213.830 €, lo que supone un incremento de 35,25 €/m<sup>2</sup>t para los propietarios de la Unidad de Ejecución 1.

El coste de repercusión de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 1 por metro cuadrado de techo, tomando como referencia el precio unitario estimativo indicado en el informe de viabilidad asciende a 81,07 €/m<sup>2</sup>t en que se encuentra el presente sector.

El coste medio de otras actuaciones de uso residencial de baja densidad del municipio demuestran que la carga de este Sector es alta. Estas actuaciones son:

- Huerto de Galvañon. En este sector la repercusión bruta es de 49,38 €/m<sup>2</sup>t. Pese a ser sustancialmente más bajo el coste de urbanización, hay que decir que en este Sector el PEM de la instalación eléctrica ascendió a 519.819,22 €.
- El Raco. En este sector la repercusión de las cargas de urbanización por metro cuadrado de techo era de 43,29 €/m<sup>2</sup>t, esto es, inferior a la mitad de las cargas del Sector Torretxó.

La repercusión media de las cargas de urbanización por metro cuadrado de techo, teniendo en cuenta el PEM de las referidas actuaciones para que la comparación con las ratios establecidas sea de elementos análogos, es de 46,36 €/m<sup>2</sup>t, la mitad de lo que supone la repercusión de cargas de la UER-111.



Identificador einL\_1NLm 2Xlf kRnj hUjw yZDG +Bo= (Válido indefinidamente)  
URL https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

En consecuencia, claramente se observa que el coste de urbanización actualmente vigente de la Unidad de Ejecución UER-111 está en 45,82 €/m<sup>2</sup>, con lo que estaría en línea con las repercusiones de otros sectores de suelo urbanizable de uso residencial de baja densidad tramitados en el municipio.

En consecuencia, la viabilidad de la Unidad de Ejecución UER-111 implica que el coste de ejecución del referido vial, que supone una repercusión de 35,25 €, debe ser asumido por el Ayuntamiento.

3.- De conformidad con el planeamiento vigente se establece un uso dotacional deportivo que forma parte de la red primaria, como ya se ha indicado en la memoria de la modificación dicho uso deportivo (polideportivo al aire libre se ha ejecutado en la zona oeste del núcleo urbano entre el río Júcar y el sector Tulell, por lo que ya no es necesario este uso en el sector PPR11. Por otro lado existe la necesidad de ubicar el edificio de la policía local fuera del centro histórico ya que los accesos se realizan por calles estrechas propias de un centro histórico, además de ser una zona inundable.

Analizadas varias alternativas para la ubicación del edificio de la policía local resulta que el sector PPR11 es el más adecuado tanto por su ubicación, su acceso a través de la Avda. Padre Pompilio y sobre todo por No ser una zona inundable.

Dadas las características excepcionales del sector se ha previsto también la ubicación del parque de bomberos comarcal, por las mismas exigencias que el edificio de la policía. Respecto al resto de manzanas de uso múltiple, no se ha definido su uso, el cual se concretará en un futuro según las necesidades de interés público que puedan surgir.

4.- **Estimar parcialmente.** En la página nº 27 de la memoria de la modificación puntual del Plan General Torretxo, se encuentra un informe de viabilidad económica. En cuanto al estudio acústico se incorpora un estudio acústico al expediente.

**Escrito presentado por Jorge Anglada en representación de Ismael y Concepción Sempere Gil; Teresa, Albero y Luisa Forner Nicolau, con fecha 19/5/2021, con número de registro 2021013954, solicita:**

1.- Que se adopte una nueva ordenación acorde con la circunstancia de que la parcela con referencia catastral 2476032YJ2327N0001JX, tiene todos los servicios urbanísticos para alcanzar la condición de solar, delimitando en todo caso, una unidad de ejecución independiente del ámbito del sector PPR-11.

2.- Que en el informe de viabilidad económica, apartado, valor del producto inmobiliario construable sobre terrenos se indica la selección de 6 testigos en los que no consta lo previsto en el artículo 24.1 del real decreto 1492/2011 de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del suelo, en este sentido resultan deficientes los datos impidiendo a los interesados conocer el alcance de los testigos y sus características, por lo que se limita su derecho a la defensa. Por otro lado en el punto relativo a los gastos de urbanización se han utilizado valores estimativos, cuyos valores no han sido acreditados.

3.- El documento de modificación puntual de Plan general/2002, Torretxo-PPR11, no incluye un informe de sostenibilidad económica de conformidad con el artículo 22 del Real decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, ni un informe de impacto de género



de conformidad con el artículo 13.2 de la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat, LOTUP.

4.- Que se paralice de forma indefinida el desarrollo urbanístico del sector PPR-11.

#### Propuesta de resolución:

1.- **Desestimar.** Defiende el alegante que su parcela tiene la naturaleza de solar y debe ser excluida de la unidad de ejecución 1 del PPR-111.

Esta aseveración no es correcta y debe ser desestimada. Tras la aprobación de la Ley de suelo 8/2007, hoy refundida en el RDL 7/2015, la adquisición de las facultades que otorga la propiedad del suelo es gradual, incrementándose en la medida en la que se hace frente a las obligaciones urbanísticas derivadas de la transformación del suelo que impone el planeamiento. La parcela tiene la clasificación de suelo urbanizable por el PGOU de Alzira, estando incluida en el PPR-11, que se encuentra pendiente de desarrollar por lo que el propietario no ha contribuido, ni ha podido contribuir, a la urbanización de los terrenos, con lo que no ha realizado las cesiones previstas en el Plan, ni ha satisfecho cuota de urbanización alguna. Sería en consecuencia, injusto que dicho suelo se considerase como suelo urbano consolidado, considerándose el suelo inicial como suelo finalista que se beneficiaría de todas las dotaciones e infraestructuras implantadas por el Plan sin realizar contribución alguna y en claro perjuicio del resto de propietarios que deberán asumir las cargas correspondientes a las parcelas de las solicitantes.

La fuerza normativa de lo fáctico, que obtuvo su positivización normativa en la Ley 6/1998, que estableció la categorización del suelo urbano en consolidado y no consolidado, que imponía al planificador el reconocimiento de la clasificación de suelo urbano a aquel que tenía todos los servicios urbanísticos, ha sido objeto de numerosas sentencias. En todas ellas se exige, además, que se dé el requisito de que la parcela esté integrada en la malla urbana.

Estos requisitos se han incluido en la vigente Ley de Suelo. Así el artículo 21 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana dispone respecto a la definición de la malla urbana:

(...)**3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:**

- **a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.**
- ***b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.***
- ***c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o***

**urbanística**, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.(...)

Por tanto la parcela no cumple con los requisitos establecidos en la legislación estatal para ser considerada suelo urbano consolidado.

La legislación autonómica valenciana; Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP) en su artículo 177, establece los requisitos y condiciones para la adquisición de la condición jurídica de solar, entre los que destaca -para las parcelas sujetas a una actuación integrada- además de contar con los servicios de acceso rodado, suministro de agua potable y energía eléctrica, evacuación de aguas residuales a red de alcantarillado, acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público, su integración y conexión con el entorno territorial.

Este requisito de integración en la malla urbana es exigido de manera constante y reiterada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo de manera unánime, tal y como se recoge en la reciente Sentencia de fecha 10 de enero de 2021, en cuyos antecedentes de hecho reproduce la Sentencia de 3 de junio de 2019, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, de la que se extracta lo siguiente:

**“VIGESIMOQUINTO.- La inserción en malla urbana ha sido definida por el TS como un concepto jurídico indeterminado que ha dado lugar a una extensa jurisprudencia, la STS de 18/01/2016 declara que "esta Sala ha reflejado en una doctrina constante y reiterada, la mera colindancia de un terreno con el suelo urbano, así como el distinto trato que una finca puede merecer respecto de las que le son contiguas es un argumento que, como hemos dicho, ha de manejarse de forma precavida. Señalábamos al respecto en nuestra sentencia de 23 de enero de 2015 (recurso de casación nº 3716/2012), por referencia a otra anterior de 24 de junio de 2011, pronunciada en el recurso de casación nº 3378/2007, en que a su vez se citan otras, integrando una sólida y estable doctrina: "(...) Respecto de la colindancia con la malla urbana, que es precisamente la situación en que se encuentran los terrenos de la recurrente, hemos declarado que "Ciertamente es que ese concepto jurídico indeterminado de inserción en la malla urbana no exige que el suelo en cuestión esté incluido en dicha malla, hasta el punto de estar todo él rodeado por ella; ni exige, por tanto, que todo su perímetro esté rodeado por vías urbanas. Pero sí son trascendentes a la hora de aplicarlo las circunstancias que puedan ser indicativas de cual sea el límite real al que ha llegado de modo ordenado el proceso urbanizador que transforma el suelo dándole el aspecto, la imagen, que es propia de los asentamientos urbanos. La jurisprudencia de este Tribunal Supremo ha insistido en la idea de que el suelo urbano sólo llega hasta donde lo hagan los servicios urbanísticos que se han realizado para la atención de una zona urbanizada, y ni un metro más allá (así, en sentencias de 1 de junio de 2000 o 14 de diciembre de 2001); también, en la de que el suelo urbano no puede expandirse necesariamente como si fuera una mancha de aceite mediante el simple juego de la colindancia de los terrenos con zonas urbanizadas (así, en la última de las citadas o en la de 12 de noviembre de 1999); o, en fin, en la de que la mera existencia en una parcela de los servicios urbanísticos exigidos no es suficiente para su clasificación como suelo urbano si la misma no se halla enclavada en la malla urbana (sentencias, entre otras muchas, de 3 de febrero y 15 de noviembre de 2003); se trata así -añaden estas sentencias- de evitar el crecimiento del suelo urbano por la sola circunstancia de su proximidad al que ya lo es, pero con exoneración a los propietarios de las cargas que impone el proceso de transformación de los suelos urbanizables" (SSTS 17 de julio de 2007 -recurso de casación nº**



7985/2003 -, y en otras de 16 de octubre de 2009 - recurso de casación nº 4551/2005-, de 30 de abril de 2009 - recurso de casación nº 8482/2004-, de 1 de febrero de 2011 - recurso de casación nº 5526/2006 , entre otras)".

Por tanto, la parcela del alegante no tienen la consideración de suelo urbanizado a los efectos del Art. 21.3. del TRLS, ni 177 de la LOTUP por lo que, en consecuencia, tampoco pueden tener la consideración de solar.

2.- **Estimar.** Se acompaña la justificación de los testigos utilizados para el calculo del valor del residual del suelo. Ver anexo.

3.- **Estimar.** Se acompaña informe de Sostenibilidad Económica y un Informe de Impacto de Género.

4.- **Desestimar.** En base a la argumentación expresada en el apartado 1, no puede paralizarse de forma indefinida el desarrollo urbanístico del sector PPR-11.

**Escrito presentado Jorge Marco Aguilar, en nombre y representación de Actua, Gestión de Activos Sociedad Limitada, en fecha 24/05/2021, con numero de registro 2021014513, solicita:**

1.- Respecto de los costes de urbanización, existe un error en el calculo con relación a las superficies utilizadas para el obtener las cargas de urbanización.

2.- En la pagina 24 de la memoria se establece que la superficie de la UE-1 es de 126.392 m2, sin embargo, de la suma de las superficies dotacionales y lucrativas se obtiene un superficie de 126.012 m2.

3.- Que se incluya en la ficha urbanística los siguientes parámetros:

3.1.- En el apartado destinado a ordenanzas generales y particulares, no se contempla la subzona de terciario, siendo la creación de una tipología nueva de Tco-4.

3.2.- En relación a los condicionantes de gestión deberá incorporarse que el complejo inmobiliario se constituirá sobre el ED-1, y en la parcela ED-2 con uso terciario y una edificabilidad de 10.000 m2.

3.3.- Se debería cambiar la modalidad de gestión. Se debería contemplar la gestión indirecta o directa por los propietarios.

3.4.- Debería haber una vinculación de la manzana ED-1 al proyecto edificatorio resultante del concurso EUROPAN.

3.5.- En el apartado de usos incompatibles se debería incluir como excepción las instalaciones de producción de energía fotovoltaica mediante la figura de Comunidades energéticas locales o cualquier otra que pueda ser de aplicación.

3.6.- Que se modifiquen los criterios para el calculo del aprovechamiento tipo al incorporarse un nuevo uso terciario Tco-4. Para el calculo del aprovechamiento tipo se deben descontar las superficies destinadas a su destino.



4.- En la modificación del Plan General se valora el suelo teniendo en cuenta el uso residencial y en el sector además hay 10.000 m<sup>2</sup> de residencial que no se han tenido en cuenta.

En consecuencia dicho terciario deberá de ser debidamente ponderado con el uso y tipología característicos que es el residencial plurifamiliar, pero al tratarse de una nueva tipología no son de aplicación los coeficientes previstos en el PGOU.

Para ser rentable el uso terciario se deberían aplicar los siguientes parámetros:

Uso: terciario; ocupación: 80%; edificabilidad neta: 0'80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> s; resto parámetros : Tco-3

Valor mercado uso terciario: 165 euros/m<sup>2</sup>t. valor mercado uso residencial: 220 euros/m<sup>2</sup>t

La parcela ED-2 no es en la que tendrá la figura de complejo inmobiliario, ya que toda ella debe ser privada, en consecuencia para mantener el ratio de suelo dotacional la parcela debe tener idéntica superficie que la parcela dotacional, que sería, con la solución propuesta, donde se materializaría el complejo inmobiliario. Esta solución exigiría la reconfiguración de la zona verde ubicada entre la manzana ED-2 y la Parroquia. En la siguiente imagen se observa la nueva configuración de la zona verde

5.- Respecto a los costes de construcción de la edificación previstos para la obtención del valor del suelo por el método residual se ha utilizado el valor que establece el IVE para una tipología de vivienda superior a 70 m<sup>2</sup> y con una calidad media, dicho valor se debería modificar ya que para el tipo de viviendas que se prevén con el concurso de EUROPAN se tratara de viviendas con una calidad alta y con una superficie inferior a 70 m<sup>2</sup>. El modulo debería ser de 686'07 euros/m<sup>2</sup> t, que al aplicarle 19% de gastos generales y beneficio industrial, se obtendría un coste de ejecución por contrata de 816,42 euros.

6.- La constitución de complejo inmobiliario se debería realizar en la manzana ED-1, y no en la manzana ED-2, la cual debería ser lucrativa con una edificabilidad de 10.000 m<sup>2</sup>t.

7.- Que se estudie la posibilidad de que se desarrolle el sector por gestión indirecta.

8.- Que se debe incluir en el expediente un informe de sostenibilidad económica y un informe de impacto de genero.

### **Propuesta de resolución:**

1.- **Estimar**, la modificación de planeamiento se realiza en la unidad de ejecución 1, por lo que el estudio de viabilidad se realiza sobre esta unidad. Se ha modificado la superficie de viales siendo de 26.832 m<sup>2</sup>, en lugar de 29.138 m<sup>2</sup>, y la superficie de zona verde es la que figura en la memoria que se ha sometido a información pública, es decir 12. 532 m<sup>2</sup>, por tanto el importe total estimado al que ascienden las cargas de urbanización son:



	Superficie (M2)	Coste unitario Euros/m2	
Viario	26.832	90	2.414.880
Zona verde	12.532	30	375.960
			2.790.840

2.- **Estimar**, la superficie total de la unidad ejecución 1 es de 126.392 m2, siendo la superficie dotacional de 111.483 m2 y 14.909 m2 la superficie lucrativa según el siguiente desglose:

	TOTAL SECTOR	UE 1	UE2
RED PRIMARIA TOTAL	63.520	21.632	41.888
ZONA VERDE PRIMARIA	41.888	0	41.888
EQUIP PRIMARIO	8.145	8.145	0
VIARIO PRIMARIO	13.487	13.487	0
	TOTAL SECTOR	UE 1	UE2
RED SECUNDARIA TOTAL	98.333	89.851	8.482
ZONA VERDE SECUNDARIA	12.532	12.532	0
EQUIPAMIENTO SECUNDARIO	63.974	63.974	0
VIARIO SECUNDARIO	21.827	13.345	8.482
SUP LUCRATIVA	24.986	14.909	10.077
RUA	2.949	380	2.569
RPB	14.529	14.529	
RUH	7.508		7.508

3.1.- **Desestimar**. En la manzana definida como ED-2, se asigna una edificabilidad máxima de uso terciario de 5.000 m2t, cuya volumetría se definirá mediante un estudio de detalle, en consecuencia no procede definir una nueva tipología terciaria ya que estaría limitando las posibles alternativas del estudio de detalle.

3.2.- **Desestimar**. Las edificabilidades terciarias destinadas en cada manzana son las establecidas en el documento de modificación. Por parte del alegante no se justifica el incremento de edificabilidad en la manzana ED-2.

3.3.- **Estimar**. Se modifica la modalidad de gestión indicándose que esta será indirecta por los propietarios o indirecta por un tercero, debido a que el Ayuntamiento no dispone de recursos ni económicos ni técnicos, para llevar a cabo la gestión directa.

3.4.- **Desestimar**, en la ficha de gestión se incorpora que el proyecto de edificación residencial seguirá los criterios de diseño establecidos en el concurso de EUROPAN, y que se concretarán mediante un estudio de detalle. Por consiguiente no tendrá el

carácter de obligatorio el seguir fielmente la propuesta que resulte finalista del concurso EUROSPAN.

3.5.- **Estimar**, se incorpora en las normas urbanísticas la excepción ubicar las instalaciones de producción de energía fotovoltaica mediante la figura de Comunidades energéticas locales o cualquier otra que pueda ser de aplicación.

3.6.- **Desestimar**. El aprovechamiento tipo es el se establece en la ficha del área de reparto de la memoria justificativa del PGOU/2002. Por otro lado al no incluir una nueva tipología de uso terciario no procede modificar los criterios para el calculo del aprovechamiento.

4.- **Estimar parcialmente**. En el apartado de viabilidad económica que forma parte del documento de Modificación Puntual del PGOU se incorpora el uso terciario. Para la homogenización de los usos se considera la tipología de TCO-3 ya que se trata de una superficie de venta superior a 3.000 m<sup>2</sup>.

5.- **Desestimar**. El coste de construcción utilizado es el que corresponde a la tipología de vivienda seleccionada para obtener el valor en venta medio de los testigos seleccionados. No se puede aplicar un valor de venta de una tipología de vivienda determinada y su coste de construcción para otro tipología diferente.

6.- **Desestimar**. No se justifica por parte del alegante la modificación solicitada.

7.- **Estimar**, dicha propuesta ya ha sido admitida en el punto 3.3 de la propuesta de resolución de esta alegación

8.- **Estimar**, se incorpora al expediente, un informe de sostenibilidad económica y un informe de impacto de Genero.

Una vez advertida la conveniencia de completar la documentación del proyecto de modificación del plan general para el área del Torretxó, es obligatorio efectuar un nuevo trámite de información pública y consulta, a fin de garantizar los principios de confianza legítima, claridad y transparencia exigidos por el Art. 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. En consecuencia procede que el Ayuntamiento someta a información pública, por plazo de 45 días, conforme a lo establecido en el art. 61 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), la documentación completa del proyecto de modificación puntual del área del Torretxó.

**IV.-** Según lo dispuesto en el art. 53 TRLOTUP, (en relación con el artículo 57), durante la fase de información pública del instrumento de planeamiento se solicitará consulta a las administraciones públicas afectadas, personas interesadas y empresas suministradoras.

**V.-** El órgano competente para someter la presente propuesta de modificación de PGOU, es el Pleno, en virtud del artículo 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local

A continuación se producen las siguientes intervenciones:



<< .....>>

Finalizadas las intervenciones, el Pleno del Ayuntamiento, tras deliberación y por 11 votos a favor (9 COMPROMIS i 2 PSOE); ningún voto en contra; i 8 abstenciones (6 PP, 1 CS i 1 VOX), de los diecinueve miembros presentes en la sesión, de los veintiuno que de hecho y de derecho constituyen la totalidad de la Corporación municipal, ACUERDA:

Primero.- Estimar/Desestimar las alegaciones presentadas, en base a los fundamentos jurídicos que anteceden, sin perjuicio de que en la nueva fase de información pública, se reafirmen o reconsideren las mismas.

Segundo.- Someter a información pública el documento de Modificación Puntual del Plan General/ 2002, Torretxó-PPR11 completado, fechado en julio de 2021, durante el plazo de cuarenta y cinco días, formulando las consultas procedentes.

Tercero.- Ordenar la publicación de los correspondientes anuncios de sometimiento a información pública del documento que antecede por plazo de 45 días, en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad. El citado plazo comenzará a contar desde el día siguiente al de la publicación del anuncio en el Diario Oficial de la Generalitat. Durante esta fase, se podrán formular alegaciones y observaciones, respecto del contenido del documento; excluyendo la alteración del Ámbito de la unidad de ejecución en los términos en que se fundamenta la desestimación de la alegación resuelta en el fundamento III que antecede.

Se hace constar que la dirección electrónica para su consulta es [www.alzira.es](http://www.alzira.es) (Administración 24 horas -tablón de anuncios-)

Cuarto.- Proceder a la inserción en la página web municipal [www.alzira.es](http://www.alzira.es), de la documentación sometida a información pública. Igualmente, dicha documentación así como el expediente administrativo podrán ser examinados en las oficinas del Área de Gestión del Territorio del Ayuntamiento de Alzira, sitas en C/ San Roc, nº 6 (planta 4ª), de lunes a viernes en horario de oficina, previa petición de cita.

Asimismo, certifico que la parte omitida del presente acuerdo, que se refiere a las intervenciones de los señores concejales, no afecta a la parte dispositiva del mismo.

Y para que conste en el expediente correspondiente y ante el organismo público que proceda, expido la presente de orden y con el visto bueno del alcalde que suscribe, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del borrador del acta de la que se certifica.

DIEGO ERNESTO GOMEZ GARCIA  
Fecha firma: 29/07/2021 13:12:25  
ALCALDE-PRESIDENTE  
AJUNTAMENT ALZIRA

VICTOR LORENZO ALMONACID LAMELAS  
Fecha firma: 29/07/2021 12:59:42  
ACCV



URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

Identificador einL\_1NLm\_2Xlf\_kRnj\_hUjw\_yZDG\_+Bo= (Válido indefinidamente)