

Conselleria de Medio Ambiente, Agua y Vivienda
Dirección Territorial de Valencia
Servicio Territorial de Urbanismo
Sección de Planeamiento Urbanístico

Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda sobre aprobación definitiva de la Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias de Benaguasil.

ANUNCIO

EXPTE.: 2005.0773.- JC/AO.

BENAGUASIL

MODIFICACIÓN NÚM. 3 NN.SS. (PUNTO 1)

ACUERDO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 30 de julio de 2010, adoptó el siguiente ACUERDO:

“En relación con la Modificación número 3 de las Normas Subsidiarias (en adelante NN.SS.) de Benaguasil, remitida por el Ayuntamiento de ese municipio, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES

UNO.- TRAMITACIÓN MUNICIPAL.

El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo de pleno, en sesión de 25 de mayo de 2005. Transcurrido el periodo de exposición pública (DOGV nº 5.017 de 31 de mayo de 2005 y en el diario “El Mundo” de 02 de junio de 2005) sin que se presentaran alegaciones, se aprobó provisionalmente el 27 de julio de 2005.

DOS.- DOCUMENTACIÓN.

El Proyecto consta de Memoria Informativa y Justificativa, planos de ordenación, estudio de impacto ambiental, de paisaje, de inundabilidad y de necesidades de vivienda protegida.

TRES.- OBJETO.

El objeto de la Modificación número 3 consta de dos puntos:

Punto 1: Recalificación de una parcela dotacional: La recalificación de una parcela de 7.951,77 m² de superficie en la C/ Picaor, contemplada en el planeamiento vigente como Equipamiento Educativo, para convertirse en una parcela calificada de residencial intensivo. Se justifica esta modificación debido a las condiciones orográficas de la parcela que hace difícil la materialización del equipamiento escolar y, sobre todo, por la materialización de un nuevo equipamiento docente en una parcela próxima, incorporada al suelo urbano a través del desarrollo del planeamiento diferido.

Punto 2: Ampliación de suelo para uso dotacional: Se pretende la reclasificación de unos terrenos (con 8.514,86 m² de superficie y mayoritariamente de propiedad municipal) de Suelo no Urbanizable Común a Suelo Urbano Dotacional para Uso Deportivo, con la finalidad de implantar una piscina cubierta ya que dichos terrenos son colindantes con la actual zona deportiva.

Este punto dos fue aprobado definitivamente, de forma condicionada, por la Comisión Territorial de Urbanismo de 20 de febrero de 2008 y declarado definitivamente aprobado por Resolución del Director General de Urbanismo el 19 de noviembre de 2009.

En consecuencia, se analizará el punto 1.

CUATRO.- DETERMINACIONES DEL PROYECTO.

1.- Ordenación estructural

1.1) División del territorio en zonas de ordenación urbanística

Se propone un cambio de uso de una parcela dotacional (Equipamiento educativo) en suelo urbano por un uso residencial intensivo.

1.2) Ficha de planeamiento y gestión

	NNSS vigentes	Modificación núm. 3 NNSS
Superficie	7.951,77 m ²	7.951,77 m ²
Uso dotacional educativo	7.951,77 m ²	-
Uso residencial	-	4.051,80 m ²
Uso dotacional viario (RV)	-	1.410,60 m ²
Uso dotacional Zonas verdes (ZV)	-	2.489,37 m ²
Incremento de edificabilidad		16.207,19 m ² t

2.- Ordenación Pormenorizada

Esta modificación crea dos manzanas ajustándose sus alineaciones a las definidas en la ordenación pormenorizada del entorno urbano. Para ello, se produce la apertura de un nuevo vial central que es prolongación de la C/ Topairet que proporcionará un acceso directo desde el casco urbano consolidado. En ambas manzanas se integra suelo lucrativo y dotacional zona verde (SJL).

CINCO.- INFORMES SECTORIALES.

Informes solicitados, en relación al punto 1:

- Conselleria de Infraestructuras y Transporte. División de Carreteras (13/01/2006)

- Diputación Provincial. Area de Carreteras (13/01/2006)

- Entidad de Saneamiento de Aguas Residuales (en adelante EPSAR) (13/01/2006)

- Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos. Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda (13/01/2006)

- Instituto Valenciano de la Vivienda (en adelante IVVSA) (16/01/2006)

- Conselleria de Cultura, Educación y Deporte. Dirección General de Régimen Económico (13/01/2006)

- Area de Urbanismo. Servicio Apoyo Técnico, en la actualidad Servicio de Paisaje de la Dirección General de Territorio y Paisaje de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda (11/04/2006)

- Servicio de Ordenación Territorial de la Dirección General de Ordenación del Territorio de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda (01/02/2006)

- Confederación Hidrográfica del Júcar (02/01/2007)

Informes recibidos, en relación al punto 1:

- Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, de fecha 18 de mayo de 2006, de carácter favorable.

- IVVSA, de fecha 8 de junio de 2006, señalando que, en cuanto al planeamiento municipal no cuenta con el correspondiente Estudio de Viviendas, se estima conveniente una reserva del 20% establecido en el punto 3º de la D.T. 8º del ROGTU, debiendo incluir, en las fichas de planeamiento y gestión del suelo urbanizable residencial la proporción de viviendas protegidas que se tenga que materializar en el desarrollo de cada sector de suelo urbanizable, así como proceder a la previa localización de los terrenos destinados a las mismas.

El informe se remite al Ayuntamiento de Benaguasil el 2 de agosto de 2006.

- El Servicio de Apoyo Técnico, de fecha 22 de diciembre de 2006, emite informe sobre el Estudio de Paisaje en el que se concluye que el citado estudio es innecesario al haber concluido el trámite de información pública del proyecto con anterioridad al 1 de febrero de 2006.

SEIS.- AGUA Y SANEAMIENTO.

1.- Saneamiento

En fecha 20.07.06, la EPSAR informa la viabilidad del tratamiento en la EDAR del Camp de Turia I de las aguas residuales generadas por el desarrollo de la Modificación núm. 3 de las NNSS del municipio de Benaguasil.

2.- Disponibilidad de recursos hídricos

Con fecha 29 de octubre de 2007, el Ayuntamiento de Benaguasil presenta informe justificativo de recursos hídricos. En fecha 9 de abril de 2010, la Confederación Hidrográfica del Júcar ha emitido informe favorable.

SIETE.- ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE FECHA DE 20 DE FEBRERO DE 2008.

Este expediente tiene su antecedente en el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo (en adelante CTU) de 20 de febrero de 2008, previo informe de la Comisión Informativa de Urbanismo en sesión de 13 de febrero de 2008 e informe de la Jefa del Servicio Territorial de Ordenación del Territorio sobre la documentación presentada con posterioridad, en el que se acordó:

“1.- SUSPENDER LA APROBACION DEFINITIVA del primer apartado de la Modificación Puntual nº 3 de Benaguasil hasta tanto:

- Se emita informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar respecto a la suficiencia de recursos hídricos.

- Se justifiquen las medidas compensatorias que mantengan la proporción y la calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, en cuanto al cumplimiento del art. 55.3 de la LRAU.

- Se establezca una reserva mínima del 20% de la edificabilidad total residencial para su destino a vivienda de protección pública.

En aplicación de lo previsto en el artículo 42-5-c) de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, RJAP-PAC, si transcurre el plazo de tres meses desde la solicitud del informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar sin haber recibido contestación, se resolverá el expediente teniendo en cuenta las reglas contenidas en el Auto de la Sala de lo contencioso-administrativo, Sección 1ª del T.S.J.C.V., de fecha 15 de enero de 2007, en el recurso nº 1/1003/2006.

Transcurridos tres meses sin que se presente la subsanación de los aspectos que motivan la suspensión, se acordará la caducidad y archivo del expediente, conforme a lo previsto en el artículo 92 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Se faculta expresamente a la Directora General de Ordenación del Territorio para dictar la Resolución correspondiente.

2.- **CONDICIONAR LA APROBACION DEFINITIVA** del segundo apartado de la Modificación Puntual nº 3 de Benaguasil a que:

- Se cumpla lo establecido en el informe de la D.G. de Transportes de la Consellería de Infraestructuras y Transportes.

- Se cumplan los condicionantes establecidos por la Declaración de impacto Ambiental debiéndose incluir en la ficha”.

OCHO.- DOCUMENTACION PRESENTADA CON POSTERIORIDAD AL ACUERDO DE LA CTU DE 20 DE FEBRERO DE 2008.

El 28 de mayo de 2010, se presentan tres copias en formato papel, diligenciadas, y dos en soporte digital de la separata referente al punto primero de la Modificación núm. 3 NNSS, con objeto de subsanar las deficiencias señaladas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 20 de febrero de 2008.

NUEVE.- INFORMES SOLICITADOS Y RECIBIDOS CON POSTERIORIDAD AL ACUERDO DE LA CTU DE 20 DE FEBRERO DE 2008.

Informes recibidos:

El 22 de febrero de 2008, el Area de Carreteras de Diputación Provincial emite informe favorable.

El 2 de mayo de 2008, la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Consellería de Cultura y Deporte emite informe favorable.

El 9 de abril de 2010, la Confederación Hidrográfica del Júcar emite informe favorable.

DIEZ.- ANALISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA CON POSTERIORIDAD AL ACUERDO DE LA CTU DE 20 DE FEBRERO DE 2008.

En cumplimiento del art. 55.3 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) y del artículo 17 del Anexo del Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV), se ha delimitado un área virtual de análisis cuatro veces superior al ámbito de la modificación.

El art. 55.3 de la LRAU exige que toda alteración de la ordenación que aumente el aprovechamiento lucrativo privado o desafecte el suelo de destino público contemple medidas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas y el art. 17 del Anexo del RPCV establece que la relación entre dotaciones públicas y edificabilidad, en la nueva ordenación debe resultar mayor que en la antigua ordenación, para el ámbito de análisis de la modificación.

El cuadro comparativo de parámetros urbanísticos entre el ámbito objeto de recalificación y el ámbito de análisis es el siguiente:

Parámetros	Ámbito de análisis	Zona de recalificación
Superficie del ámbito	34.171,80 m2s	7.951,77 m2s
Índice de edificabilidad bruta IEB	2,059 m2t/m2s	2,038 m2t/m2s
Edificabilidad total	70.358 m2t	16.207,19 m2t
Superficie dotacional	EQ=7.951,77 m2s	ZV=2.489,37 m2s
Superficie red viaria RV	8.630,47 m2s	1.410,60 m2s
Superficie dotacional total SD	16.582,24 m2s	3.899,97 m2s

Parámetros	Ámbito de análisis	Zona de recalificación
Índice superficie dotacional ISD	0,485	0,490
ISD/IEB	0,236	0,240
Superficie neta suelo lucrativo	17.589,56 m2s	4.051,80 m2s
Alturas (núm. de plantas)	4 plantas	4 plantas

Del cuadro anterior, se comprueba que con la nueva ordenación la proporción entre dotaciones públicas y edificabilidad es mayor que en la antigua ordenación para el ámbito de análisis estudiado.

Por otra parte, hay que señalar que el art. 19.b) LRAU establece que “en zonas consolidadas, el volumen atribuido a las parcelas no superará el característico de la edificación que, dentro de ordenación, exista en su entorno y se abstendrá de aumentarlo, respecto a la ordenación anterior, cuando ello redunde en detrimento del mejor cumplimiento de los estándares legales de dotaciones públicas”.

Además, se localizan 3.241,43 m2t, equivalentes al 20% de la edificabilidad residencial total del ámbito, en la manzana RMD-1, con destino a vivienda de protección pública.

ONCE.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

Benaguasil cuenta con NNSS aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 8 de marzo de 1995. Se encuentra en tramitación en estos Servicios Territoriales de Urbanismo el Plan General.

DOCE.- INFORME DE LA COMISIÓN INFORMATIVA.

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 23 de julio de 2010, 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

PRIMERO.- ASPECTOS FORMALES.

La tramitación ha sido correcta conforme a lo establecido en el art. 38, por remisión del art. 55.1 de la LRAU. La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la LRAU.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Benaguasil presentó, con fecha 22 de septiembre de 2005, el documento de Concierto Previo que fue informado por el Director General de Planificación y Ordenación Territorial el 21 de febrero de 2007.

Teniendo en cuenta la fecha de inicio del expediente, no es de aplicación el artículo 70 ter. punto tercero de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, adicionado por la modificación de la Disposición Adicional Novena del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

SEGUNDO.- RESERVA DE SUELO DOTACIONAL.

De la justificación realizada para el área de análisis en el entorno de la modificación se comprueba que se cumple, según lo señalado en el cuadro anterior, lo exigido en el art. 55.3 LRAU y art. 17 Anexo RPCV, por cuanto la relación entre dotaciones públicas y edificabilidad, en la nueva ordenación resulta mayor que en la antigua ordenación para el ámbito de análisis de la modificación.

Por otra parte, teniendo en cuenta que el incremento de edificabilidad no conlleva un aumento poblacional de más de 1.000 habitantes, no es necesaria la reserva suplementaria de Parque Público de Red Primaria que exige el Art. 17 Anexo RPCV.

En relación al supracitado art. 55.3 LRAU, y a su cumplimiento, el Area de Infraestructuras de la Dirección General de Régimen Económico de la Consellería de Educación emite informe favorable en el que concluye “la innecesidad de reservar suelo para equipamiento de uso educativo destinado a enseñanzas de Régimen General en la Modificación nº3 de las normas subsidiarias de Benaguasil”.

También hay que destacar que el objeto del punto 2 de la modificación número 3 de las NNSS de Benaguasil, ya aprobada definitivamente el 19 de noviembre de 2009, es la reclasificación de unos terrenos con una superficie de 8.514,86 m2, de suelo no urbanizable común a suelo urbano dotacional para uso deportivo, con la finalidad de implantar una piscina cubierta ya que dichos terrenos son colindantes con la actual zona deportiva.

Con todo ello, se compensa y mantiene la proporción y calidad de las dotaciones públicas objeto de esta modificación, cumpliendo así el art. 55.3 LRAU.

TERCERO.- RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Se ha establecido una reserva del 20% de la edificabilidad residencial total, concretamente 3.241,43 m²t, con destino a vivienda protegida, tal y como exige la Disposición Transitoria Octava punto tercero del Decreto 67/2006, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, respecto al municipio de Benaguasil. Además, se ha establecido la localización de la citada reserva, concretamente en la manzana edificable RMD-1, tal y como se observa en la página 15 de la memoria y plano 1.2.

CUARTO.- VALORACIÓN GLOBAL.

Las determinaciones contenidas en lo referente al proyecto propuesto están debidamente justificadas por la Corporación y responden al interés público local, por lo que se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU.

En cuanto al fondo del asunto, en coherencia con las disposiciones normativas aplicables al tema en cuestión, procede informar que la documentación técnica presentada subsana las deficiencias señaladas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 20 de febrero de 2008.

QUINTO.- 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 de los Planes y de sus modificaciones de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el art. 39 por remisión del art. 55.1, de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con 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 Valenciana.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, por unanimidad, ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE el punto primero de la Modificación núm. 3 de las Normas Subsidiarias de Benaguasil.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.”

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 27-5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).

Valencia, a 30 de julio de 2010.—El secretario de la comisión territorial de Urbanismo, Juan Ramón Castaño Martínez.