

## CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

### Conselleria de Territorio y Vivienda

*Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre aprobación definitiva de la Homologación Modificativa Sector A de Aldaia*

#### ANUNCIO

Resolución de 17 de marzo de 2006 del director general de Planificación y Ordenación Territorial, por la que se subsanan las deficiencias a que se refiere el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, de 2 de junio de 2005, y se declara definitivamente aprobada la Homologación Modificativa Sector A de Aldaia

Habiéndose subsanado las deficiencias a que se refiere el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, de 2 de junio de 2005, relativo a la Homologación Modificativa Sector A de Aldaia, y de conformidad con lo ordenado en la resolución del director general de Planificación y Ordenación Territorial, de fecha 17 de marzo de 2006, por la que se declara definitivamente aprobada dicha modificación, se procede a la publicación del citado acuerdo:

«La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 2 de junio de 2005, adoptó el siguiente acuerdo:

En relación con el expediente remitido por el Ayuntamiento de Aldaia, referido a la Homologación Modificativa Sector A, con entrada en el Registro de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 3 de diciembre de 2004, se informa lo siguiente:

Antecedentes de hecho

Uno

El expediente, iniciado en el año 2000, para la Homologación Modificativa del Sector A con ordenación pormenorizada, tuvo acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada con fecha 6 de octubre del mismo año, donde se concluye suspender la aprobación del documento «dada la existencia de deficiencias que, en síntesis, consisten en la falta de aprobación de la modificación número 11, la falta de justificación de la descalificación de parte de los suelos dotacionales estructurales y el incumplimiento de lo establecido en el artículo 55.3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística».

Con fecha 28 de febrero de 2003 se recibe nueva documentación, para someterlo a informe previo, cuyo resultado es el informe desfavorable del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, por considerar injustificadas las determinaciones establecidas en diferentes informes emitidos con anterioridad, siendo éstas las siguientes:

1 Exigencia en la acreditación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 2 del anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana

2 Para cumplimiento del artículo 55.3 de la L.RAU, la homologación propuesta considera una zona verde, acreditando la relación entre edificabilidad y suelo dotacional, sin que se indique la forma en que dicha zona verde es obtenida y ejecutada con cargo a la actuación.

Tras diversas consideraciones y conversaciones mantenidas, el documento objeto del presente informe, ya revisado, modificado y sometido a información pública por acuerdo plenario de fecha 27 de julio de 2004, fue aprobado por el pleno municipal en fecha 26 de octubre de 2004, remitiendo copia del documento (tres copias del proyecto y fotocopia compulsada del expediente administrativo), instando a la Comisión Territorial de Urbanismo su aprobación definitiva.

Durante el periodo de exposición pública del documento se presentaron dos alegaciones, expresando idéntico contenido, en las cuales solicitan la reducción de la superficie destinada a uso terciario, establecida en el documento con un 7 por 100 de la edificabilidad del sector (cuya cantidad asciende a 5 875 m<sup>2</sup>), argumentando la escasa demanda del mismo. La alegación es aceptada, estimando que el plan parcial destinará una edificabilidad de 3 000 m<sup>2</sup> a usos terciarios, cuyo destino, calificación y régimen urbanístico pormenorizará en función de las necesidades. El resultado es la modificación de la página 14 de la memoria del proyecto, cuya redacción ha sido aportada al expediente.

Dos

La documentación remitida consta de antecedentes, una parte sin eficacia normativa que contiene memoria informativa y memoria justificativa sobre las deficiencias señaladas en acuerdos anteriores, e incluyendo planos de información, y, de otra, una parte con eficacia normativa donde se incorpora la ficha del sector, los correspondientes planos de ordenación y dos anexos justificando los argumentos establecidos en el informe desfavorable emitido por el director general.

Tres

El objeto de la nueva documentación remitida para la Homologación Modificativa del PGOU de Aldaia, Sector A (ahora sin determinar la ordenación pormenorizada), se establece en el apartado 1 de la parte sin eficacia normativa:

- 1 Distribución del aprovechamiento en el segundo cuatrienio
- 2 Ajustes en la ordenación estructural del Sector A.

Cuatro

El documento estudiado planteaba algunas consideraciones que, tras diversas conversaciones mantenidas con el técnico municipal y autor del proyecto, con fecha 23 de mayo de 2005, al objeto de depurar las indicaciones planteadas, el arquitecto municipal aporta nueva documentación, determinando nuevas conclusiones, sobre todo en cuanto a dimensiones de la zona verde de la red primaria, PQL, adscrita a la red secundaria para cómputo de estándares, el establecimiento de la superficie destinada a ED como red primaria y, en general, el reajuste de superficies que no hagan necesario el informe preceptivo del Consejo Superior de Urbanismo, ni del Consejo Jurídico Consultivo (artículo 10 e de la Ley 10/94, de 19 de diciembre)

Cinco

El Sector A viene determinado por el Plan General de Ordenación Urbana de Aldaia, con calificación residencial Linda: Al norte, con el Camí del Pont Nou; al sur, con la calle La Pedrota; al este, con la prolongación de la calle Coladors; y, al oeste, con la avenida Miguel Hernández, proponiendo una serie de cambios que confieren el carácter de modificativa a la homologación

Los cambios ya han sido descritos en informes anteriores, centrándose la documentación objeto del presente informe principalmente, en:

A Aumento de la superficie del ámbito que comprende el Sector A, a consecuencia de una medición más fiable, resultado del levantamiento topográfico, adecuando el ámbito por exceso de cabida

B. Redistribución del aprovechamiento entre los sectores que el PGOU identifica como A y B para equilibrar las diferencias detectadas en el desarrollo pendiente y correspondiente al 2º cuatrienio, planteando alcanzar por cada sector igual proporción entre aprovechamiento objetivo y subjetivo, teniendo en cuenta la diferencia de superficie de los ámbitos que representan y el diferente uso que se le asigna a cada uno (residencial el Sector A, e industrial el Sector B).

La consecuencia de la adecuación del ámbito y el equilibrio del aprovechamiento entre sectores plantea un aumento de edificabilidad que no resulta directamente proporcional

Tras conversaciones mantenidas, el documento será corregido determinando una superficie de techo edificable proporcional al aumento de la superficie de suelo después de la reciente medición, de 73 150 m<sup>2</sup>, según PGOU vigente, a 76 639 m<sup>2</sup> determinada como el nuevo parámetro de superficie de techo edificable, sin tener en cuenta la redistribución planteada entre sectores A y B.

En consecuencia no será necesario vincular la aprobación definitiva del expediente en tramitación denominado Homologación Modificativa del Sector B, según expediente 2004.1112, a la aprobación definitiva del presente documento, por considerar que el aumento de la edificabilidad debe ser proporcional al aumento del ámbito indicado, no el inicialmente propuesto y aprobado por el pleno municipal

C Identificación de la red primaria dotacional y condiciones de cómputo como red secundaria (zonas verdes, red viaria y equipamiento).

Se modifica la superficie establecida por el PGOU para reserva de suelo adscrito a la red estructural: Se aumenta ligeramente la superficie destinada a zonas verdes en 43 m<sup>2</sup> (de 19.700 m<sup>2</sup> a 19.743 m<sup>2</sup>), se aumenta la superficie destinada a equipamiento dotacional docente,

en 16 000 m<sup>2</sup> (eliminando totalmente la superficie afecta a este equipamiento dentro de la red secundaria) y se aumenta la superficie afecta a red viaria, por su adaptación a la realidad y la dotación de elementos complementarios necesarios para su desarrollo, en 1.509 m<sup>2</sup> (de 1 510 m<sup>2</sup> a 3.019 m<sup>2</sup>).

La determinación de la zona verde de la red primaria para cómputo y cumplimiento de estándares de la red secundaria, se justifica por la vinculación que pretenden de este expediente y el que representa la modificación número 11 del PGOU (expediente 20000676, aprobado parcialmente por la CTU, el 2 de mayo de 2001), donde se plantea, como punto segundo de la modificación (el que se encuentra aprobado definitivamente), una reserva de 25.035 m<sup>2</sup> para espacio libre, como zona verde, entre el Parc de l'Horta (Cinturón Verde de Defensa de la Huerta) y la colindancia con la carretera VV-3017, clasificado como suelo no urbanizable.

De este modo, aunque se establece como red primaria el PQL de 19.743 m<sup>2</sup>, computando a efectos de estándares para la red secundaria, se mantiene la justificación del artículo 36 del RPCV (5 000 m<sup>2</sup> por cada millar de habitantes).

D. Se definen los criterios para el desarrollo a tener en cuenta en el plan parcial.

- Ubicación preferente de zonas verdes computables.

Se señalan como zonas verdes de la red secundaria dos zonas SII que ya se destinan con ese uso en el vigente plan general, cuya superficie total asciende a 4 243 m<sup>2</sup>.

El vigente PGOU de Aldaia destina una superficie a espacios libres, como jardines y áreas de juego, que asciende a 11 272 m<sup>2</sup>. Actualmente, esta superficie, al considerar que no cumple las determinaciones establecidas en el artículo 34 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, seguirá siendo superficie dotacional de la red secundaria, pero adscrita a la red viaria (RV+AV), y no computa como superficie para zona verde, aumentando, en consecuencia, la superficie dotacional de red secundaria adscrita a la red viaria.

- Redefinición de la red viaria secundaria y criterios para el diseño completo (ejes, conexiones, etc.) del sector.

Se determina que la ordenación pormenorizada que se plantee disponga, como mínimo, una superficie adscrita a la red viaria y aparcamientos de 30 300 m<sup>2</sup>, proponiendo una localización obligatoria de los dos viales principales que mantienen una conexión con la red estructural (la perteneciente al sector y dispuestos perpendicular a ésta), estableciendo, además, una continuidad con la trama viaria existente que queda fuera del ámbito, es decir, de los ocho viarios que el PGOU vigente había definido, como trama de la ordenación pormenorizada que, de forma paralela, establecen manzanas con superficie neta edificable de uso residencial, sólo tres se proponen que mantengan dicha continuidad, dejando el resto a potestad del plan parcial de desarrollo.

Se determina la localización y trazado de los principales viales y zonas verdes de la red secundaria.

Para la redacción del plan parcial de desarrollo del Sector A, se amplía el suelo destinado a la red secundaria de reservas mínimas determinado por el PGOU, estableciendo para ello un total de 47 335 m<sup>2</sup>, es decir, de 25.410 m<sup>2</sup> previstos por PGOU vigente, se aumentan 21 925 m<sup>2</sup>, siendo casi todo a distribuir entre red viaria y aparcamientos y zonas verdes, ya que el equipamiento dotacional destinado a uso educativo, PED, se encuentra dentro de la red primaria.

E. Ubicación y ampliación del equipamiento docente, según informe de la Conselleria competente en materia de educación, adscrito a la red primaria.

La superficie destinada a equipamiento docente, actualmente dividida entre la red primaria, con 6 000 m<sup>2</sup> y la red secundaria, con otros 6 000 m<sup>2</sup>, se plantea toda adscrita a la red primaria, y se amplía hasta 22.000 m<sup>2</sup>, según exigencias de la Conselleria de Cultura, Educación y Deportes, pretendiendo crear centros de educación que permitan acoger alumnos del municipio colindante (del denominado Barrio del Cristo, situado en Quart), pero, por estructura territorial, vinculados a Aldaia. Para ello se elimina el suelo destinado a equipamiento social y el suelo destinado a equipamiento como parque deportivo de la red secundaria, al igual que parte del suelo destinado a espacios libres de la red primaria y de la red secundaria, hasta alcanzar la superficie establecida por la Conselleria de Cultura en 22 000 m<sup>2</sup>.

F. Determinaciones sobre la protección de la chimenea de un antiguo ladrillar existente en el ámbito del sector.

Los citados cambios se concretan y se resumen, básicamente, en el siguiente cuadro:

	S. sector	Edif. total	R P. computable como secundaria
PGOU	104 210 m <sup>2</sup>	73 150 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup>
Homologación	109 257 m <sup>2</sup>	76 693 m <sup>2</sup> t	19 743 m <sup>2</sup>
Diferencia	+ 5 047 m <sup>2</sup>	+ 3 543 m <sup>2</sup> t	+ 19 743 m <sup>2</sup>

Seis

Aldaia cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la C.T.U. en fecha 5 de enero de 1990.

La justificación del cumplimiento del artículo 55.3 de la LRAU se debe plantear, no sólo respecto a las superficies dotacionales propuestas y adscritas a la red primaria, sino, también, las exigibles para el plan parcial de desarrollo, siendo más adecuado y conforme con la instrucción de planeamiento, haber aportado la ordenación pormenorizada. No obstante, se establece la ficha con las condiciones mínimas exigibles para tener en cuenta en el documento de desarrollo.

Respecto del expediente tramitado, hay que destacar que la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia ha adoptado diversos acuerdos que inciden y se vinculan con el Sector A (en concreto los de fecha 6 de octubre de 2000 y 2 de mayo de 2001).

El último acuerdo adoptado data de 31 de mayo de 2001, en el que se decidió suspender la aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial Sector A del Plan General de Ordenación Urbana de Aldaia, dada la existencia de deficiencias que, en síntesis, consisten en la falta de justificación de la descalificación de parte de los suelos dotacionales estructurales, el incumplimiento de lo establecido en el artículo 55.3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, y las observaciones realizadas en relación con los accesos y las carreteras. La ficha para el desarrollo del Sector A vigente, indica la clasificación del suelo, como suelo urbanizable programado, del segundo cuatrienio, de uso residencial, con una superficie de 104 210 m<sup>2</sup>, distribuida entre SAL (77 000 m<sup>2</sup>) y sistemas generales o red primaria (27 210 m<sup>2</sup>) que se divide, a su vez, entre viario (1 510 m<sup>2</sup>), jardines (19.700 m<sup>2</sup>) y equipamiento docente (6 000 m<sup>2</sup>).

La ficha para el desarrollo del Sector A propuesta indica una serie de cambios, pero manteniendo la clasificación y la calificación urbanística, adecuando las determinaciones del PGOU tanto por la nueva superficie establecida para ámbito de desarrollo, como por reajuste de aprovechamiento entre los sectores de suelo urbanizable que el PGOU mantiene, Sector A y Sector B. Así, el nuevo ámbito de 109 257 m<sup>2</sup>, se distribuye entre 3.019 m<sup>2</sup> de superficie destinada a red viaria de la red estructural y 22.000 m<sup>2</sup> con destino educativo de la red primaria, PED, no computables como red secundaria, 19.743 m<sup>2</sup> de superficie destinada a zona verde de la red estructural, P.J.L., computable como red secundaria, 38 627 m<sup>2</sup>, superficie dotacional a distribuir como red secundaria y, el resto, 25 868 m<sup>2</sup> es la superficie de suelo edificable que resulta, cuya superficie de techo se determina en 76.693 m<sup>2</sup>.

La superficie total computable, según se determina en el proyecto, es el resultado de sumar el dotacional determinado como red secundaria más la superficie de la red primaria considerada computable: 38 627 m<sup>2</sup> (RS) + 19 743 m<sup>2</sup> (RP), ascendiendo a 58 370 m<sup>2</sup>s.

Siete

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 26 de mayo de 2005, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 23 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Fundamentos de derecho

Primero

La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 27 y 28 de la LRAU y en la instrucción de homologación.

La nueva documentación remitida, tras conversaciones mantenidas, justifica los aspectos más importantes que fueron exigidos en acuerdos anteriores, aunque deberán corregirse algunas cifras que presentan errores aritméticos y someterse a nueva publicación y ratificación por el pleno municipal.

En el proyecto redactado se aporta la nueva ficha del Sector A, donde podemos desprender un cuadro comparativo que indique el planeamiento vigente y las previsiones establecidas con las modificaciones planteadas:

Parámetros	Plan vigente	Total m <sup>2</sup> computable	Propuesta	Total m <sup>2</sup> computable	Diferencia
<b>Dotacional público</b>					
Red primaria	27 210 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup>	44 762 m <sup>2</sup> s	19 743 m <sup>2</sup> s	19 7430 m <sup>2</sup> s
Red secundaria	25 410 m <sup>2</sup> s	50 050 m <sup>2</sup> s	38 627 m <sup>2</sup> s	38 627 m <sup>2</sup> s	- 11 423 m <sup>2</sup> s
	24 640 m <sup>2</sup> s				
<b>Edificable</b>					
Residencial	26 950 m <sup>2</sup> s		22 868 m <sup>2</sup> s		
Terciario	0 m <sup>2</sup>	26 950 m <sup>2</sup> s	3 000 m <sup>2</sup> s	25 868 m <sup>2</sup> s	- 100 m <sup>2</sup> t
Techo edificable	73 150 m <sup>2</sup> t		76 693 m <sup>2</sup> t		+ 3 543 m <sup>2</sup> t
Ambito	104 210 m <sup>2</sup> s		109 257 m <sup>2</sup> s		+ 5 047 m <sup>2</sup> s
Totales	0 m <sup>2</sup>	77 000 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup>	84 238 m <sup>2</sup>	+ 7 238 m <sup>2</sup> s
		SAL		SAL	SAL

Las consecuencias más significativas, como resultado de la propuesta planteada, son:

1 El ámbito se amplía en 5.047 m<sup>2</sup> (por ajuste de la cartografía a la realidad) y el techo edificable debe mantener la proporción siguiendo las condiciones establecidas en el vigente plan general. La superficie de techo edificable será 76 693 m<sup>2</sup>t y no la determinada en el proyecto como consecuencia del equilibrio propuesto entre sectores A y B. No se necesita la vinculación a la presente propuesta del expediente que se tramita para la modificación del Sector B de Aldaia, por lo que el Ayuntamiento deberá solicitar el desistimiento de la aprobación definitiva de dicho expediente.

2 La zona verde de la red primaria, el PQL que ahora se establece, resulta ser ligeramente superior, y se propone su cómputo para los estándares de la red secundaria, cifrándose en una superficie de 19 743 m<sup>2</sup>, teniendo en cuenta que en el planeamiento vigente no se establece nada de superficie para el cómputo de estándares de la red secundaria y adscrito a la red primaria, la propuesta mejora las determinaciones del PGOU vigente, pero no computa la superficie mencionada para la justificación del artículo 36 del RPCV (5.000 m<sup>2</sup> de superficie para zonas verdes por cada millar de nuevos habitantes previstos).

3 Para compensar el posible déficit que supone mantener el PQL computable para la red secundaria, se justifica por la vinculación que se establece con el expediente 20000676, sobre la modificación número 11 del PGOU de Aldaia, donde se tramitan varios puntos, entre los que se encuentra el establecimiento en suelo no urbanizable de una superficie destinada a zona verde, como parque público de la red primaria, de más de 2,5 Ha. (al objeto de cumplir lo establecido en el artículo 34 del RPCV), aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 2 de mayo de 2001.

4 Aumento considerable de la superficie destinada a equipamiento de uso educativo-cultural, ED, por necesidades de la población y exigencias de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte. Resulta adecuado establecer dicho equipamiento como superficie dotacional adscrita a la red primaria por entender que su objeto es dar respuesta a un problema de escala supramunicipal.

5 El incremento de la red viaria se justifica, también, por el ajuste del viario a la nueva superficie del ámbito, tras resultado del levantamiento topográfico.

6 Existe un incremento general de la superficie dotacional, en proporción con el incremento del techo del sector, justificándose así el equilibrio exigido en reiteradas ocasiones que da cumplimiento a lo expresado en el artículo 55 3 de la LRAU.

7 Se plantea un ajuste general en las determinaciones del plan parcial de desarrollo del ámbito para dar cumplimiento a los estándares exigidos en el RPCV.

Segundo

La justificación por el equilibrio entre los dos sectores de suelo urbanizable programado del segundo cuatrienio no parece suficientemente claro. El vigente PGOU determina que los dos sectores, el Sector A y el Sector B, que constituyen el segundo cuatrienio, tienen excedentes de aprovechamiento. Teniendo en cuenta que el Sector B presenta una gestión para su desarrollo complicada, por la problemática económica y social que supone la existencia de una industria en funcionamiento y las posibles indemnizaciones que ello conlleva,

sería más conveniente mantener el aprovechamiento que plantea el PGOU para favorecer la gestión y desarrollo del ámbito determinado como Sector B, que reducir ese aprovechamiento en favor del otro sector que, ya de por sí se encuentra con excedente. El documento propone aplicar el valor del aprovechamiento medio del cuatrienio como aprovechamiento tipo de cada uno de las dos nuevas áreas de reparto, manteniendo el coeficiente de homogeneidad, para ello se tramita simultáneamente una homologación modificativa del Sector B (que no sería necesario si se deja el planeamiento según determinaciones vigentes y se plantean las posibles soluciones de desarrollo del Sector B en la revisión del plan general, resolviendo los problemas de estructura territorial e infraestructuras que actualmente presenta el municipio).

Por tanto, teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente manifestadas, sólo debe admitirse el aumento de aprovechamiento que, en proporción con el aumento de superficie del ámbito del Sector A, por exceso de cabida, se determina en 76 692 m<sup>2</sup>t, sin tener en cuenta la vinculación del presente expediente al presentado como Homologación Modificativa del Sector B, que deberá suspenderse su tramitación.

De otra forma, si de 104 210 m<sup>2</sup>s del ámbito total, según el vigente PGOU, se determina un SAL de 77 000 m<sup>2</sup>, de los cuales el 95 por 100 corresponde al techo edificable (IEB = IER = 0,95) y cuyo resultado es 73.150 m<sup>2</sup>t de superficie de techo. Por ello, si el ámbito se ha demostrado que actualmente tiene una superficie de 109.257 m<sup>2</sup>s, se determina un SAL de 80.729 m<sup>2</sup>s, de los cuales, el 95 por 100 (manteniendo IEB = IER = 0,95), corresponderá al techo edificable, coincidiendo con los 76 693 m<sup>2</sup>t indicados. No obstante, el SAL determinado en la nueva documentación aportada, pendiente de aprobación municipal, es de 84 238 m<sup>2</sup>, siendo más coherente con la dotación que se plantea.

Tercero

La modificación de las dotaciones públicas se plantea tanto en el ámbito de la red estructural como en el ámbito de la red secundaria, así tenemos:

Red primaria

- PJL (red primaria de zonas verdes) se amplía ligeramente, de 19.700 m<sup>2</sup>s a 19 743 m<sup>2</sup>s y se computa como red secundaria. Para su justificación se vincula el expediente tramitado y aprobado por la CTU con fecha 2 de mayo de 2001 (modificación número 11 del PGOU), donde se plantea una reserva de 25.035 m<sup>2</sup> de suelo en el Parc de l'Horta, a efectos del cumplimiento del artículo 36 del RPCV.

- PED (red primaria de equipamiento educativo-cultural) se aumenta, de 6 000 m<sup>2</sup>s a 22.000 m<sup>2</sup>s. Esta determinación se considera procedente, ya que, al adscribir el equipamiento dotacional destinado a ED a la red primaria, supondrá que cualquier modificación que pueda derivarse de su desarrollo requerirá la previa aprobación autonómica, siendo que la justificación de la necesidad de establecer tanta superficie con destino al uso educativo se debe al servicio supramunicipal que este equipamiento establece, vinculándose con el Barrio del Cristo que pertenece, en parte, al municipio de Quart de Poblet.

Se incrementa principalmente, gracias a la desafección de la superficie adscrita a la red primaria de igual uso (6 000 m<sup>2</sup>), a la eliminación de superficie destinada a equipamiento social -1.500 m<sup>2</sup>s-, la elimi-

nación de la superficie destinada a parque deportivo -2 400 m<sup>2</sup>- y el resto -6 100 m<sup>2</sup>-, a parte de la superficie destinada a áreas de juego o jardines de la red secundaria y parte de superficie destinada a zonas verdes de la red primaria.

- PRV (red primaria de la red viaria) aumenta, se ajusta a las necesidades y realidad física de continuidad y preexistencias, estableciendo mayores dotaciones de los elementos complementarios, pasando de 1 510 m<sup>2</sup>s a 3 019 m<sup>2</sup>s. No se plantea computable a efectos del desarrollo del plan parcial.

Red secundaria

- SJI (zonas verdes de la red secundaria) disminuye, de 15 510 m<sup>2</sup> de áreas de juegos y jardines se deja en 4 243 m<sup>2</sup>, ya que se mantiene la superficie que sólo puede determinarse como JI, según el artículo 34 del Decreto 201/1998, de 5 de diciembre, del Gobierno Valenciano, RPCV, situándose en los extremos este y oeste del ámbito a desarrollar por el plan parcial.

- SRV+SAV (la superficie viaria de la red secundaria) aumenta, por añadirse a la superficie ya determinada como viario la que no puede computar a efectos de zona verde por no cumplir los requisitos establecidos en el mencionado artículo 34, siendo la superficie destinada a SRV+SAV de 30 300 m<sup>2</sup>s, 24 883 m<sup>2</sup> determinados para la red secundaria por la homologación más 5 417 m<sup>2</sup> que se exigirán como mínimo en el plan parcial que lo desarrolle.

- En la homologación no se plantea superficie dotacional para equipamiento de la red secundaria, por determinarse toda la superficie destinada a ED como red primaria, estableciendo una superficie mínima de red secundaria exigible en el plan parcial.

Cuarto

Para el cumplimiento de los estándares del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, si entramos en la tabla del artículo 4 del anexo al RPCV y tomamos IEB = 0.95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, tendremos los siguientes estándares de aplicación del sector residencial:

SD (59,50 por 100), implica una superficie en proyecto de 50 122 m<sup>2</sup>s, siendo 58 370 m<sup>2</sup> la superficie que se establece.

SD-RV-AV (31,50 por 100), implica una superficie de 26 535 m<sup>2</sup>, como mínimo, siendo que en el proyecto se determina 28 070 m<sup>2</sup>, como mínimo.

ZV (13,50 por 100), implica una superficie de 11 373 m<sup>2</sup>, estableciendo en el proyecto una superficie de 23 986 m<sup>2</sup>, mínimo.

RV+AV0 (28 por 100), supone una superficie de 23 587 m<sup>2</sup>, habiendo establecido en el documento una superficie mínima de 30 300 m<sup>2</sup>.

EQ (18 por 100), implica una superficie mínima de 15 163 m<sup>2</sup> y se establecen 4 084 m<sup>2</sup>, inferior a la requerida pero justificado por lo que resulta de incremento en el resto de superficies destinado a dotacional público y por determinar una superficie de equipamiento de carácter supramunicipal en el Sector A, según necesidades y exigencias de la Conselleria de Cultura.

La determinación que supone la reserva de 22 000 m<sup>2</sup> de suelo para equipamiento educativo-cultural como elemento de la red primaria, implica la no existencia de suelo con destino a equipamiento de la red secundaria, justificándose por considerar que, en general, el suelo dotacional público sí que cumple con los estándares exigibles, aumentando el resto de elementos de la red secundaria, red viaria y zonas verdes.

La justificación del artículo 17 del anexo del RPCV, plantea la exigencia en el cumplimiento de la relación entre el índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la ordenación nueva planteada sea superior a la misma relación en la ordenación vigente, de modo que:

$$ISD_a = 50\,050\,m^2/104\,210\,m^2 = 0,48028$$

$$IEB_a = 73\,150\,m^2/104\,210\,m^2 = 0,7019\,m^2/m^2s$$

$$ISD_n = 58\,370\,(19\,743 + 38\,627)\,m^2/109\,257\,m^2 = 0,5342$$

$$IEB_n = 76\,693\,m^2/109\,257\,m^2 = 0,7019\,m^2/m^2s$$

Así, la relación  $ISD_n/IEB_n > ISD_a/IEB_a$ , se cumple por ser 0,7610 mayor que 0,6842.

Las superficies dotacionales públicas cumplen lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, así como el artículo 17 del anexo del mismo reglamento, por lo que pueden mantenerse en condiciones similares a las planteadas.

La reserva de red primaria destinada a zona verde, en virtud del artículo 2 del anexo del RPCV, se computa para cumplimiento de estándares exigibles en la red secundaria y, en consecuencia, no computa para cumplimiento del artículo 36 del RPCV.

La red primaria no computa a efectos de aumento de edificabilidad. Puede computar hasta el 100 por 100 a efectos del cumplimiento de estándares y serán cedidos y ejecutados a cargo del sector.

Quinto

En resumen, se deberá aportar un documento refundido que contenga:

- La modificación de la página 14 del proyecto presentando incorporando la superficie destinada a terciario y que ha sido establecida en 3 000 m<sup>2</sup>, a determinar en las plantas bajas de la edificación con uso residencial.

- Se podrá mantener la superficie de suelo destinada a uso residencial (consecuencia del resultado del nuevo ámbito determinado por el reciente levantamiento topográfico), pero el techo edificable se deberá limitar a 76 693 m<sup>2</sup>, incluyendo los 3 000 m<sup>2</sup> destinados a uso terciario. Por tanto, la superficie computable, será el resultado de deducir a la superficie del sector de 109 257 m<sup>2</sup> la superficie de los elementos de la red primaria, tanto el que se destina a equipamiento educativo-cultural 22 000 m<sup>2</sup> (ED), como la superficie adscrita a red viaria, 3 019 m<sup>2</sup> (RV + AV), es decir, en total 84 238 m<sup>2</sup> de superficie computable.

- Todos los elementos de la red primaria que computen como secundaria deberán ser cedidos y ejecutados con cargo al mismo. En este caso, pueden ser determinados como red primaria, que computan a efectos de las exigencias del artículo 4, la superficie establecida como JI, de 19 743 m<sup>2</sup>.

- Deberá modificarse la ficha de desarrollo del Sector A, según las nuevas determinaciones que se desprenden del informe y que sean consideradas por la Comisión Territorial de Urbanismo.

Sexto

La Comisión Informativa de Urbanismo debe emitir informe sobre los instrumentos de planeamiento que hayan de ser aprobados por la Comisión Territorial de Urbanismo o el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de conformidad con lo establecido en el artículo 11.A del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Séptimo

Tal y como se ha ido expresando en diferentes informes, es necesario hacer constar que el Plan General de Ordenación Urbana de Aldaia ha sufrido variadas modificaciones desde su entrada en vigor, tanto de carácter puntual como de carácter estructural. Es significativo que gran parte de los sectores de suelo urbanizable han tenido que ser modificados para adecuar sus aprovechamientos a nuevas situaciones, resquebrajándose con ello la unidad que el citado instrumento de planeamiento establecía para cada uno de los cuatrienios previstos. Lo anterior, unido a la nueva realidad jurídica del urbanismo y las nuevas situaciones generadas, hacen necesario el recomendar, una vez más, la revisión del instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Aldaia.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 2 de junio de 2005, acuerda: Aprobar definitivamente la homologación modificativa Sector A, de Aldaia, supeditado a la remisión de un nuevo proyecto refundido que contemple las determinaciones indicadas en el fundamento de derecho quinto, debiendo incluir en la ficha del sector la exigencia de informe del Servicio de Explotación de Vías de la Excelentísima Diputación Provincial, previo al desarrollo de la zona verde PQL, situada al norte del sector y lindante con el Camí del Pont Nou, se someta a nueva información pública y se apruebe por el pleno municipal aportando, para su visado, dos copias del mismo debidamente diligenciado.

Asimismo, dada la no necesidad de vinculación a la presente propuesta del expediente que se tramita para la modificación del Sector B de Aldaia, el Ayuntamiento deberá solicitar el desistimiento de la aprobación definitiva de dicho expediente.

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 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, atribuye a la directora general de Planificación y Ordenación Territorial la facultad de verificar el cumplimiento del acuerdo adoptado y, verificado éste, ordenar la publicación de la aprobación definitiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3 c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la administración de la Generalitat, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación

Todo ello sin perjuicio de que se pueda 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) »

Con fecha 8 de marzo de 2006, por los Servicios Técnicos del Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial es examinada la documentación presentada por el Ayuntamiento de Aldaia y se informa favorablemente la misma, considerándose cumplimentado el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 2 de junio 2005.

Vistos la legislación urbanística aplicable, así como la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y demás preceptos de concordante aplicación, El director general de Planificación y Ordenación Territorial considera aprobada definitivamente la Homologación Modificativa Sector A Plan General de Aldaia.

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3 c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la administración de la Generalitat, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la fecha de su publicación. En su caso, las administraciones públicas pueden formular requerimiento de anulación o revocación según dispone el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, por analogía con el artículo 74.3 c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX, del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la administración de la Generalitat, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a la fecha de su publicación. El citado artículo 44 de la Ley 29/1998, establece literalmente:

Artículo 44.1. En los litigios entre administraciones públicas no cabrá interponer recurso en vía administrativa. No obstante, cuando una administración interponga recurso contencioso administrativo contra otra, podrá requerirla previamente para que derogue la disposición, anule o revoque el acto, haga cesar o modifique la actuación material, o inicie la actividad a que esté obligada.

En el supuesto de no formular el requerimiento indicado, las administraciones públicas podrán interponer, en el plazo de dos meses,

En el PGOU vigente el sector pertenece al área de reparto del 2.º cuatrienio que está integrada por el sector A y el sector B. El aprovechamiento tipo del área de reparto es según el PGOU vigente:

a contar desde la publicación, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, conforme a lo previsto en el artículo 46.1 de la citada Ley 29/98.

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

Valencia, a 17 de marzo de 2006 —El director general de Planificación y Ordenación Territorial, Pedro Grimalt Ivars

Parte con eficacia normativa Determinaciones

#### 4. Ordenación estructural del Sector A.

##### 4.1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

Están definidas por el PGOU. Consisten básicamente en la delimitación del sector, que se mantiene. La programación para el segundo cuatrienio y la indicación de preferencia de ejecución por compensación quedan anuladas por efecto de la Ley 6/94, de la Generalitat, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística

##### 4.2. Clasificación del suelo

Se mantiene la clasificación de urbanizable para el sector. La categoría de programado desaparece por efecto de dicha Ley 6/94, aunque se entenderá otorgada la clasificación como suelo urbanizable programado a los efectos previstos por la disposición transitoria cuarta, apartado 1, de la Ley 6/94.

##### 4.3. División del territorio en zonas de ordenación urbanística

El sector, al destinarse al uso residencial, debe constituir una zona única. No obstante, el plan parcial que lo desarrolle podrá establecer diferentes subzonas que se regulen por normativas que contemplen diferencias, debidas al uso de diferentes tipologías de edificación de vivienda, o de variantes de éstas. No se establecen tipologías predefinidas, pero se sugiere la edificación en bloque adosado o en volumen específico que conforme manzanas con patios interiores cerrados o abiertos.

##### 4.4. Ordenación del suelo no urbanizable

Todo el ámbito afectado por el presente documento corresponde a suelo urbanizable, por lo que no procede que aborde la ordenación del suelo no urbanizable.

##### 4.5. Delimitación de sectores

La presente homologación afecta a un ámbito territorial cuya delimitación es la del Sector A establecida en el PGOU. Se ajusta la medición de su superficie total, corrigiendo la medición del PGOU con el levantamiento topográfico, resultando 109.257 m².

##### 4.6. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal

No se conoce la existencia de bienes de dominio público no municipal en el ámbito del sector.

##### 4.7. Establecimiento de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento tipo correspondiente

Se establece una única área de reparto coincidente con el ámbito total del sector, incluidos los elementos de la red estructural.

El aprovechamiento tipo del área de reparto se obtiene del cociente entre el aprovechamiento objetivo y la superficie total del sector: El aprovechamiento objetivo del sector es la cantidad máxima de metros cuadrados edificables de destino privado cuya materialización permite el planeamiento en dicha área y que en este caso se ha fijado en 76.693 m².

El aprovechamiento tipo del sector resulta:

$$76.693 / 109.257 = 0.7019 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$$

Que expresado en unidades de aprovechamiento es:

$$0.7019 \times 0,55 = 0.3860 \text{ ua/m}^2\text{s}$$

Siendo 0,55 el valor del coeficiente de homogeneización del sector.

		Sector A	Sector B	Total cuatrienio
Superficie bruta total	m²s	104.210	121.600	225.810
Techo edificable	m²t	73.150	55.180	
Coefficiente de homogeneización	—	0,55	1,00	
Aprovechamiento total	ua	40.233	55.180	95.413
Aprovechamiento medio	ua/m²s			0,42253

El derecho de los propietarios (hoy aprovechamiento subjetivo) y el excedente que corresponde al Ayuntamiento se detalla, expresado en unidades de aprovechamiento, en el cuadro siguiente:

		Sector A	Sector B	Total cuatrienio
Aprovechamiento subjetivo	ua	39 629	46 242	85 871
Excedente de aprovechamiento	ua	603	8 938	9 541
Total aprovechamiento	ua	40 233	55 180	95 413

Al resultar una mayor superficie del Sector A en 109 257 – 104 210 = 5 047 m<sup>2</sup>s, para mantener el mismo valor del aprovechamiento tipo es necesario incrementar el aprovechamiento del área de reparto en  $5\,047 \times 0,42253 = 2\,132$  ua, que según los coeficientes del PGOU son equivalentes a 3 876 m<sup>2</sup>t residencial del Sector A, o 2.132 m<sup>2</sup>t industrial del Sector B. El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 2 de junio de 2005, fija en 76 693 m<sup>2</sup>t la edificabilidad máxima del Sector A. Esto es, un incremento sobre el PGOU vigente de  $76\,693 - 73\,150 = 3\,543$  m<sup>2</sup>t, por lo que restan  $3\,876 - 3\,543 = 333$  m<sup>2</sup>t, equivalentes a 603 ua para mantener el valor del aprovechamiento tipo determinado por el PGOU. Esto puede conseguirse aumentando en 333 m<sup>2</sup>t la edificabilidad del Sector A, o aumentando en 605 m<sup>2</sup>t la edificabilidad del Sector B, o parte en cada uno de ellos. Por ello, es prudente mantener el aprovechamiento subjetivo que el PGOU reconoce a los propietarios del sector. Por lo tanto debe quedar:

	Sector A	ud
Aprovechamiento tipo	0,42253	ua
Superficie del sector	109 257	m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento subjetivo	38.886	ua
Coefficiente de homogeneización del sector	0,55	—
Aprovechamiento subjetivo	75 542	m <sup>2</sup> t

Si se ha fijado en 76 693 m<sup>2</sup>t la edificabilidad máxima del sector y el aprovechamiento subjetivo que fija el PGOU es de 75 542 m<sup>2</sup>t, el excedente resultante habrá de ser de  $76\,693 - 75\,542 = 1\,151$  m<sup>2</sup>t.

4.8. Expresión de los objetivos a considerar en la redacción del plan parcial de desarrollo del plan general

1 Función territorial del desarrollo del sector respecto de los núcleos urbanos.

El desarrollo del sector tiene que cumplir la función de aproximar física y funcionalmente los dos núcleos urbanos existentes en el municipio: Aldaia y el Barrio del Cristo. También tiene que cumplir la función de generar oferta de suelo apto para la construcción de áreas residenciales

2 Usos principales e incompatibles

Uso principal del sector: Residencial.

En principio se admite el uso residencial intensivo, extensivo y colectivo, tal como lo define el artículo 46.1 de las normas del PGOU. El plan parcial de desarrollo podrá restringir alguno de estos usos en todo o parte del ámbito del sector.

Usos compatibles: Se admiten en principio como compatibles los usos permitidos en los artículos 90 y 91 de las normas del PGOU. El plan parcial de desarrollo podrá restringir alguno de estos usos, en todo o parte, del ámbito del sector.

Usos prohibidos: Se determinan como prohibidos, en principio, los prohibidos por los artículos 90 y 91 de las normas del PGOU. El plan parcial de desarrollo podrá ampliar alguna de estas limitaciones, en todo o parte, del ámbito del sector.

3. Tipologías admisibles en el sector.

En principio se admiten todas las tipologías edificatorias definidas en el capítulo II del título III del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (RZCV). Será el plan parcial de desarrollo el que propondrá cuales de éstas se admiten, sin que pueda exceder de tres tipologías el número de las admisibles. En cada manzana sólo se admitirá una tipología.

4. Índice de edificabilidad máximo

Índice de edificabilidad máximo: 0,7019 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de suelo bruto

Podrá admitirse que hasta un 20 por 100 de la edificabilidad del sector se dedique a los usos no residenciales compatibles. Como mínimo el plan parcial destinará una edificabilidad de, al menos, 3 000 m<sup>2</sup>t a usos terciarios cuyo destino, calificación y régimen urbanístico pormenorizará en función de las necesidades del municipio y que se localizarán en planta baja de las manzanas con aprovechamiento objetivo

5 Normas sobre la necesidad de implantación de equipamientos.

Los terrenos señalados con las siglas PED en los planos de ordenación deben destinarse obligatoriamente a equipamientos de carácter educativo-cultural de tipo docente, salvo informe de la Conselleria competente en materia de planificación educativa que autorice su destino a otros usos. El plan parcial de desarrollo del sector deberá mantener obligatoriamente la reserva señalada de 22.000 m<sup>2</sup> en la situación determinada por esta homologación. Opcionalmente podrá establecer nuevas reservas para la red secundaria de equipamientos.

6 Elementos de la red primaria que pueden contabilizarse como red secundaria

Ninguno de los elementos de la red primaria viaria del sector podrá contabilizarse como red secundaria, ya que no concurren en ellos los motivos a que se refiere el artículo 2 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana

Todos los elementos de la red primaria de zonas verdes podrán contabilizarse como red secundaria, ya que sí concurren en ellos los motivos a que se refiere el artículo 2 del anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana

7. Ancho mínimo del viario y mínimos en infraestructuras y urbanización.

Son de aplicación los artículos 99 y 130 al 134, inclusive, de las normas del PGOU, con las siguientes excepciones:

—Las intersecciones entre alineaciones se podrán resolver sin achafanar

4.9 Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso

El sector no está situado en el centro cívico de ningún núcleo urbano, sino que desde el punto de vista de la estructura urbana del municipio se sitúa en la zona intersticial entre los dos núcleos existentes. Se trata de un sector residencial que no debe producir ninguna complicación relativa a la afluencia de vehículos

Desde el punto de vista de la estructura interna del sector los usos del suelo que pueden producir una mayor afluencia de vehículos son los dotacionales, aunque en el caso del equipamiento docente serán vehículos de dos ruedas los mayoritarios. En ese caso el amplio desarrollo de fachadas de la parcela reservada para equipamiento educativo-cultural a viales amplios y a zonas ajardinadas permitirá resolver fácilmente los aparcamientos necesarios de bicicletas y velomotores.

4.10 Red primaria de reservas de suelo dotacional público.

Las reservas para dotaciones de la red estructural quedan como se resume en el siguiente cuadro:

Tipo de dotación	Superficie (m <sup>2</sup> )
PJL - Parques públicos (computable como secundaria)	19 743
PRV + PAV - Viarios de la red de transporte	3 019
PED - Equipamiento educativo-cultural	22.000
Total dotaciones red estructural	44 762

4.11 Condiciones de conexión para el desarrollo de las actuaciones.

En este apartado se establecen las condiciones de conexión de las infraestructuras y redes de servicio del sector con las respectivas redes generales que tienen que abastecerle.

Red viaria: El sector es colindante por el norte, este y oeste con viales de la red estructural. Los accesos a la red estructural están previstos por dos puntos:

—Por el este, desde la calle de Coladors.

—Por el oeste, desde la avenida Miguel Hernández.

No se considera necesario imponer condiciones al desarrollo del sector, si bien es deseable que los movimientos de acceso y salida del sector por vehículos se realicen exclusivamente mediante giros a derecha

Desde el punto de vista administrativo será preceptivo a la ejecución de la zona verde PJL el informe favorable de la administración titular



de la vía conocida como Camí del Pont Nou o Ronda del Pont Nou y que constituye el límite norte del sector

**Red de alcantarillado:** Se establece como requisito para el desarrollo del sector la conexión de la red a los colectores generales que discurren por el norte de la Ronda del Pont Nou (borde norte del sector): El de la red Quart-Bennàger y el del proyecto del programa POMAL.

**Red de agua potable:** En principio se propone el suministro por conexión a la red del servicio municipal de agua potable, por lo que se requerirá informe favorable de la empresa concesionaria del servicio de aguas potables del municipio.

**Otras redes:** No se plantean otras condiciones respecto de las redes de servicios de energía eléctrica y telefonía, dada la proximidad de sus tendidos actuales. La instalación de red de gas natural tampoco resulta problemática por el mismo motivo.

5 A. Nueva ficha de desarrollo del Sector A

Denominación: P.P.A.

Clase de suelo: Urbanizable

Tipo de documento de desarrollo: Plan parcial.

Ambito: Grafiado en planos: 109 257 m<sup>2</sup>s

Dotaciones de la red estructural (no computables como secundaria):

— PRV + PAV: red viaria y aparcamientos: 3.019 m<sup>2</sup>s.

— PED: Equipamiento educativo-cultural: 22 000 m<sup>2</sup>

Dotaciones de la red estructural (computables como secundaria):

— P.J.L.: Red zonas verdes: 19 743 m<sup>2</sup>.

— Todos los elementos de la red estructural del sector que computen como red secundaria deberán ser cedidos y ejecutados con cargo al mismo (artículo 2 anexo del RPCV).

Uso: Residencial

Zona de ordenación urbanística: Residencial múltiple bloque adosado (sugerida, no vinculante)

Aprovechamiento objetivo máximo: 76 693 m<sup>2</sup>t edificables (0,7019 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s referidos a la superficie del sector), incluyendo, como mínimo, 3 000 m<sup>2</sup>t en planta baja dedicados a uso terciario.

Aprovechamiento tipo del sector: 0,42253 U A /m<sup>2</sup>

Coefficiente de homogeneización: 0,55

Aprovechamiento subjetivo del sector: 75 542 m<sup>2</sup>t edificables (0,6914 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s referidos a la superficie del sector).

Características de ordenación:

— La ordenación del PP respetará, como mínimo, las reservas de suelo para la red complementaria siguientes:

- SJL + SRV + SEQ: jardines + viario + equipamiento □ 38 627 m<sup>2</sup>s
- SJL: Jardines □ 4 243 m<sup>2</sup>s.
- SRV + SAV: viario + aparcamiento □ 30.300 m<sup>2</sup>s.
- SEQ: equipamiento 4 084 m<sup>2</sup>s.

— Las parcelas privadas ocuparán como máximo 25 867 m<sup>2</sup>

Condicionantes de la ordenación: Será obligatoria la delimitación grafiada para las reservas PRV+PAV, P.J.L., PED y SRV+SAV. También será obligatoria la continuidad funcional de los viales de suelo urbano indicada en el plano correspondiente.

El carácter indicativo de las reservas SJL se refiere a que la localización de las mismas debe tener una presencia notable en los bordes este y oeste del sector, que son vías de penetración principales al centro urbano, pero no se pretende imponer su perímetro para no condicionar excesivamente la ordenación pormenorizada.

No serán obligatorias las determinaciones del artículo 99.2 de las normas urbanísticas del PGOU en cuanto a la obligatoriedad de formación de chaflanes. El plan parcial evitará la disparidad o contradicción de sus normas urbanísticas con las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana HD-91, dando prevalencia a éstas sobre las del PGOU vigente.

La ordenación pormenorizada deberá contemplar como elemento arquitectónico protegido a la chimenea del ladrillar existente cuidando que resulte emplazada en un espacio adecuado y catalogándola.

Estudios de detalle: Se permiten los estudios de detalle para manzanas completas, salvo que el plan parcial lo impida.

Condiciones de desarrollo:

Servidumbres aeronáuticas: Por estar afectado el término municipal de Aladía por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto, será preceptivo el informe de la autoridad competente en planificación y navegación aérea para la tramitación del plan parcial de desarrollo.

**Red de alcantarillado:** Se establece como requisito para el desarrollo del sector la conexión de la red a los colectores generales que discurren por el norte de la Ronda del Pont Nou (borde norte del sector): el de la red Quart-Bennàger y el del proyecto del Programa POMAL.

**Red de agua potable:** En principio se propone el suministro por conexión a la red del servicio municipal de agua potable, por lo que se requerirá informe favorable de la empresa concesionaria del servicio de aguas potables del municipio.

**Zona verde P.J.L.** situada al norte del sector y lindante con el Camí del Pont Nou: se establece como requisito previo al desarrollo de esta zona verde el informe del Servicio de Explotación de Vías de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia, por ser esta entidad la titular del tramo de la Ronda Norte, conocido como Camí del Pont Nou.

12950

### Conselleria de Territorio y Vivienda

*Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre Resolución del conseller de Territorio y Vivienda, de fecha 19 de abril de 2006, por la que se aprueba definitivamente la Modificación número 14 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent*

#### ANUNCIO

Resolución del conseller de Territorio y Vivienda, de fecha 19 de abril de 2006, por la que se aprueba definitivamente la Modificación número 14 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Torrent, referido a la Modificación número 14 del Plan General de Ordenación Urbana de ese municipio, y de conformidad con los siguientes:

Antecedentes de hecho

Primero

El proyecto se sometió a información pública mediante publicación del correspondiente edicto en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 4.892, de fecha 26 de noviembre de 2004, así como en el diario «Levante», de fecha 7 de noviembre de 2004. Transcurrido el período de información pública, se presentó una única alegación que fue estimada por la Corporación. En fecha 7 de marzo de 2005, mediante acuerdo del pleno se aprueba provisionalmente la Modificación número 14 del PG propuesta, acordándose la remisión del proyecto a esta Conselleria Territorial de Urbanismo para su aprobación definitiva.

Segundo

El proyecto consta de memoria informativa y justificativa, normas urbanísticas, así como planos de información y de ordenación.

Tercero

Durante la tramitación del expediente, por parte de ese municipio se solicitaron informes a la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, División de Carreteras; a la Dirección General de Transportes, Puertos y Costas y a Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana.

En fecha 11 de enero de 2005, se emite informe favorable por parte de la Dirección General de Transportes.

En fecha 23 de noviembre de 2004, se emite igualmente informe favorable por parte de la División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

En fecha 14 de febrero de 2005, se emite informe por parte de FGV, indicando al respecto que «el muro del aparcamiento subterráneo en la zona de la rampa de entrada al centro de ocio, se sitúa junto al muro pantalla de la infraestructura ferroviaria (...), no se permite ninguna construcción en la zona de dominio público, por lo que el muro del aparcamiento subterráneo se retirará como mínimo 5 m del muro de cerramiento del ferrocarril». En este sentido se informa favorablemente, condicionado a que se contemple en el proyecto definitivo lo manifestado con respecto al retiro del muro que delimita el aparcamiento subterráneo. No se recoge en el proyecto de modificación referencia alguna a dicho requerimiento.

En fecha 23 de septiembre de 2004 se emite informe por parte de la Dirección General de Industria y Comercio, sobre la ampliación de usos terciarios en el sector Parc Central de Torrent. En dicho informe se indica lo siguiente: «atendiendo al equipamiento ya existente en zonas próximas, sólo por razones de proximidad y para atender los requerimientos de nuevos núcleos de población en áreas residenciales, sería admisible la instalación de los usos comerciales previstos».