

Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio

Servicio Territorial de Urbanismo

Anuncio de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio sobre la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior Terracanters II de Paterna. (Expte. 2015.0075.)

ANUNCIO

En relación con el Plan de Reforma Interior Modificativo "Terracanters 2", remitido por el Ayuntamiento de Paterna, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES

UNO.- TRAMITACIÓN MUNICIPAL.

Mediante sesión plenaria municipal de 30 de julio de 2014 se resolvió acordar la exposición al público del expediente, publicándose edictos en el DOCV nº 7.379 de 13 de octubre de 2014, periódico "Las Provincias" de 15 de octubre del mismo año, en la web municipal y en el tablón de anuncios de la Casa Consistorial. De acuerdo con el certificado aportado, en el periodo de información pública no se presentaron alegaciones, aprobándose provisionalmente el citado PRI Modificativo mediante acuerdo plenario de 17 de diciembre de 2014.

La documentación tuvo entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo el 9 de marzo de 2015 para su aprobación definitiva.

El 20 de septiembre de 2016 tuvo entrada informe de la arquitecta municipal, ratificado mediante Decreto de Alcaldía nº 3355, en el que se aporta información complementaria al Plan de Reforma Interior.

DOS.- DOCUMENTACIÓN.

El Proyecto consta de Plan de Reforma Interior Modificativo, compuesto por Memoria informativa, Memoria justificativa, Normas Urbanísticas y Planos de Información y Ordenación.

TRES.- OBJETO Y DETERMINACIONES

El Plan de Reforma Interior tiene por objeto la redelimitación del ámbito y modificación del modo de gestión establecido en el planeamiento vigente, que resulta ser la Homologación y Plan de Reforma Interior (PRI) de suelo urbano "Terracanters2", colindante con los sectores 2 y 8 de La Cañada, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 2 de marzo de 2006. Mediante el presente PRI Modificativo se propone lo siguiente:

- Redelimitación del ámbito del PRI (sector), extrayendo del mismo determinadas parcelas tras la modificación de las circunstancias iniciales en las mismas y las actuaciones que en ellas se han llevado a cabo.

- Establecer la gestión indirecta para el desarrollo urbanístico de la zona, a través de la figura de las actuaciones aisladas, de acuerdo con el art. 55 de la LUV.

- Dejar sin efecto las modificaciones urbanísticas desarrolladas en el PRI Terracanters2 aprobado el 2 de marzo de 2006, en dos de las parcelas que quedan fuera del ámbito de PRIM, como son el viario prolongación de la calle 421 que ahora se elimina por sentencia judicial, y la modificación de alineaciones en el encuentro de las calles 524 y 528. En ambos casos la ordenación que se propone recupera los parámetros urbanísticos establecidos directamente en el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna en fecha 15 de noviembre de 1990, por lo que se vuelve a la ordenación previa.

Se señala que la propuesta de PRIM no tiene carácter espacial, al no desarrollar condiciones de implantación urbana, sino sólo condiciones de gestión sobre un planeamiento espacial ya definido. En la actualidad, la gestión planteada par el ámbito era directa en Unidad de Ejecución (Actuación Integrada). Se propone la modificación de las citadas condiciones para facilitar el desarrollo de los suelos urbanos ya clasificados como tales.

Como se ha indicado, en un principio se previó gestión directa a través de la encomienda a la empresa pública SUMPA, (mediante acuerdo plenario de 26 de abril de 2006). El 28 de febrero de 2011, mediante acuerdo plenario municipal, se inició el trámite de exposición al público del documento "Modificación puntual del Plan de Reforma Interior y documento de Homologación de la UE en suelo urbano "Terracanters2" colindante a los sectores 2 y 8 de suelo urbanizable", no habiéndose producido la aprobación municipal del

documento. Posteriormente, la encomienda de gestión a SUMPA se dejó sin efecto mediante acuerdo plenario de 25 de enero de 2012, recuperando la administración municipal la tutela de dichas actuaciones urbanísticas. En la actualidad, no se ha iniciado la gestión de los sectores, ni del ámbito del PRI, no existiendo previsión al efecto.

Durante el transcurso del tiempo, se han producido en el ámbito de PRI diversas circunstancias que han modificado las condiciones iniciales:

- 4 parcelas en las que se ha consolidado la urbanización
- 2 parcelas en las que se ha consolidado la edificación
- 3 parcelas en las que se ha solicitado licencia de edificación con actuaciones parciales de urbanización

- La influencia, sobre otra de las parcelas del ámbito, de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 18 de mayo de 2011, (procedimiento 652/2007) en la que se indica que se falla lo siguiente:

"Anular parcialmente la indicada resolución de 2 de marzo de 2006 en cuanto incluye la parcela de los actores -a excepción de los terrenos de la misma recayentes a la calle 426- en el Plan De Reforma Interior "Terra Canters" de suelo urbano contiguo a los sectores 2 y 8 de suelo urbanizable residencial, y en cuanto dispone la prolongación de la calle 421 dividiendo en dos la mazana configurada por las calles 15, 417, 419 y 426"

- Actuaciones municipales de urbanización: se ejecutó la urbanización íntegra de la calle 434 desde su intersección con la calle 8, hasta la vía del ferrocarril, y se completó la urbanización de la calle 7 y calle 8.

Se argumenta que, tras los cambios en las circunstancias iniciales, ha perdido vigencia el concepto de "área de reparto/unidad de ejecución" para la gestión urbanística de la zona, y por tanto, se propone eliminar las anteriores parcelas del PRI, y, en el ámbito resultante, establecer áreas de reparto uniparcelarias derivadas de la aplicación del art. 55 de la LUV, de gestión indirecta.

En cuanto al aprovechamiento tipo, que en el planeamiento vigente se establece en 0,239864 m²/m²s, se propone que sea el que resulte para cada área de reparto uniparcelaria, aplicando la edificabilidad neta en parcela definida en el Plan General para la clave U-I-05 "unifamiliar aislada" (0,40 m²/m²s, que coincide con la edificabilidad neta vigente) sobre el ámbito de la parcela, dividido por la superficie de la misma incrementada con el suelo dotacional viario integrante del ámbito vial de servicio necesario para alcanzar la condición de solar. En la documentación presentada el 20 de septiembre de 2016, se justifica el aprovechamiento tipo del ámbito tras la redelimitación, pasando de 0,239864 m²/m²s vigentes a 0,2440 m²/m²s, lo que significa prácticamente su conservación, aunque la edificabilidad máxima se mantiene en todo caso.

Además de las citadas condiciones de gestión, y de redelimitación del ámbito del PRI, la ordenación propuesta realiza un pequeño ajuste de las alineaciones en el encuentro viario de las calles 524 y 528, recuperándose la alineación inicial que se estableció en el Plan General. No obstante este ámbito no pertenecía al área de reparto, tan sólo se incluía en la Unidad de Ejecución.

Se justifica la no necesidad de redacción de Estudio de Integración Paisajística al o tener el PRI modificativo un carácter espacial, sino de gestión, así como la no necesidad de Estudio Acústico, o Plan de Movilidad, pues no se alteran las condiciones de ordenación. Asimismo, en cuanto a la necesidad de elaborar informe de sostenibilidad económica, en la documentación presentada el 20 de septiembre de 2016, se justifica la no necesidad de su redacción debido al objeto del PRIM, pues se trata de un suelo urbano con ordenación pormenorizada que se conserva, y no se trata de un nuevo planeamiento, ni tampoco una reforma o renovación de la urbanización.

CUATRO.- TRAMITACIÓN AUTONÓMICA.

Durante la tramitación autonómica se han solicitado los siguientes informes:

- Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica, Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, 19/02/2016.

El 18 de abril de 2016, la Subdirección de Evaluación Ambiental de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, emite informe en el que indica que, examinada

la documentación presentada y los antecedentes que obran en ese Servicio se comprueba que:

1º. La Homologación, Plan de Reforma Interior de suelo urbano colindante con los sectores 2 y 8 Terracanters II y Plan Parcial de los sectores 2 y 8 del PGOU de 1990 del municipio de Paterna, se sometieron a evaluación ambiental (expt. 480-2002-AIA) y se emitió Declaración de Impacto ambiental por Acuerdo del Director General de Gestión del Medio Natural de 6 de octubre de 2003.

2º. La Modificación del PRI que ahora se plantea afecta únicamente a determinaciones relativas a la gestión urbanística de suelo urbano del PGOU-1990 de Paterna, sustituyendo la Gestión Directa por la Indirecta del ámbito.

Por todo ello hay que indicar que el cambio en la modalidad de gestión urbanística de un suelo urbano, ya evaluado ambientalmente, no introduce nuevas condiciones sustanciales, ni de incremento de la población prevista ni de consumo de recursos, por las cuales haya de someterse de nuevo a evaluación ambiental el Plan de Reforma Interior.

CINCO.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

Paterna cuenta con Plan General, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 15 de noviembre de 1990, y publicado en el BOP nº282 de 27 de noviembre del mismo año.

Como se ha indicado, el 2 de marzo de 2006, por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda, se aprobó definitivamente la Homologación y Plan de Reforma Interior (PRI) de suelo urbano "Terracanters2", colindante con los sectores 2 y 8 de La Cañada.

SEIS.- INFORME DE LA COMISION INFORMATIVA DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2016

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 23 de septiembre de 2016, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los arts. 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- ASPECTOS FORMALES

De conformidad con la Disposición Transitoria Primera apartado primero de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP), la aprobación definitiva de este expediente ha de resolverse de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente en el momento del inicio de la información pública del mismo, por lo tanto es de aplicación la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (en adelante LUV) y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, (en adelante ROGTU).

La documentación, está completa y se considera correcta a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el art. 68 de la LUV en atención a la envergadura del PRI planteado. La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en los arts. 90 y 83 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana.

SEGUNDO.- VALORACIÓN GLOBAL.

Entrando en el fondo del asunto, a continuación se analizan las determinaciones propuestas en el PRI Modificativo, que son:

- Redelimitación del ámbito del PRI (sector), extrayendo del mismo determinadas parcelas tras la modificación de las circunstancias iniciales en las mismas y las actuaciones que en ellas se han llevado a cabo.
- Establecer la gestión indirecta para el desarrollo urbanístico de la zona, a través de la figura de las actuaciones aisladas, de acuerdo con el art. 55 de la LUV.
- Dejar sin efecto las modificaciones urbanísticas desarrolladas en el PRI Terracanters2 aprobado definitivamente el 2 de marzo de 2006, en dos de las parcelas que quedan fuera del ámbito de PRI, como son el viario prolongación de la calle 421 que se elimina ahora por sentencia judicial, y la modificación de alineaciones en el encuentro de las calles 524 y 528. En ambos casos la ordenación que se propone recupera los parámetros urbanísticos establecidos directamente en el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna en fecha 15 de noviembre de 1990, por lo que se vuelve a la ordenación previa.

De conformidad con el informe de la Subdirección de Evaluación Ambiental de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, de 18 de abril de 2016, el expediente no ha sido objeto de nueva evaluación ambiental debido a que las determinaciones del mismo, según se indica (cambio en la modalidad de gestión urbanística de un suelo urbano, ya evaluado ambientalmente) no introduce nuevas condiciones sustanciales, ni de incremento de la población prevista ni de consumo de recursos, por las cuales haya de someterse de nuevo a evaluación ambiental.

En cuanto a la redelimitación del ámbito, se recuerda que la delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento de reforma interior es una determinación de la ordenación estructural, de conformidad con el art. 36 de la LUV. En el presente Plan de Reforma Interior Modificativo se redelimita el ámbito vigente en la Homologación y Plan de Reforma Interior aprobado definitivamente el 2 de marzo de 2006, planteando como nuevo ámbito del PRI las superficies que resultan tras eliminar determinadas parcelas, configurándose 4 zonas denominadas A, B, C y D, con una superficie total de 14.480,07 m²s, frente a los 36.812,80 m²s vigentes. Los motivos para la extracción de las citadas parcelas se detallan en la documentación presentada, no entrando a valorar el presente informe las actuaciones de consolidación de la urbanización y/o edificación y licencias de obra que motivan la extracción de las mismas, ni tampoco la adecuación del plan a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 18 de mayo de 2011. No obstante, cabe apreciar que dichas actuaciones justificarían que las parcelas ahora eliminadas del ámbito de PRI queden fuera del mismo.

En cuanto al régimen de actuaciones aisladas propuesto, éste quedaría justificado de acuerdo con el art. 15 de la LUV, dada la entidad del ámbito de planeamiento definido.

Cabe observar que el resultado del PRI Modificativo propuesto es el establecimiento de un ámbito que mantiene la ordenación anterior y que únicamente determina el régimen de actuaciones aisladas por gestión indirecta, conservándose el Índice de Edificabilidad Neta, por lo que no implica variaciones sustanciales respecto del régimen urbanístico anterior, ni del aplicable al resto del suelo urbano no incluido en el PRI.

Las modificaciones en la ordenación pormenorizada propuesta que se contemplan, --una de ellas motivada por sentencia judicial, y la segunda un ajuste de alineaciones--, y que serían de competencia municipal, recuperan la ordenación anterior a la Homologación y PRI Terracanters2 aprobada definitivamente el 2 de marzo de 2006, y vuelven a reflejar lo establecido inicialmente en el del Plan General, quedan fuera de la nueva delimitación del PRIM propuesta, por lo que no se considerarían significativas.

Se destaca que en el ámbito del PRI Modificativo se mantiene la edificabilidad máxima vigente, al conservarse el Índice de Edificabilidad Neta de 0,4m²/m²s y mantenerse la ordenación. En cuanto al aprovechamiento tipo, será el resultante de aplicar dicha edificabilidad neta sobre el ámbito de la parcela más el ámbito vial de servicio, de acuerdo con el art. 55 de la LUV.

Como se ha señalado, en la documentación presentada el 20 de septiembre de 2016, se justifica el aprovechamiento tipo del ámbito tras la redelimitación, pasando de 0,239864 m²/m²s vigentes a 0,2440 m²/m²s, lo que significa prácticamente su conservación, aunque se insiste en destacar que la edificabilidad máxima se mantiene en todo caso. Debería observarse lo indicado en el art. 122.5 del ROGTU, en cuanto a que no existan diferencias en el aprovechamiento del sector.

Asimismo, en la documentación presentada el 20 de septiembre de 2016, se justifica la no necesidad de informe de sostenibilidad económica debido al objeto del PRIM, pues se trata de un suelo urbano con ordenación pormenorizada que se conserva, y no se trata de un nuevo planeamiento, ni tampoco una reforma o renovación de la urbanización. Sin embargo, esta documentación justificativa no se ha presentado con la aprobación del órgano municipal, y deberá presentarse aprobada provisionalmente por el órgano municipal competente.

La resolución autonómica sobre aprobación definitiva del planeamiento, de conformidad con el art. 85.3 de la LUV, nunca cuestionará la interpretación del interés público local formulado por el municipio desde la representatividad que le confiere su legitimación

democrática. Por todo lo anterior, se considera que el PRI Modificativo “Terracanters2” propuesto cumple con las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, por lo que se considera correcto.

TERCERO.- ÓRGANO COMPETENTE.

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, es el órgano competente para aprobar definitivamente los instrumentos de planeamiento que sean de competencia autonómica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.3 de la LUV en relación los artículos 5.1, y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 5 de octubre de 2016, por unanimidad, ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan de Reforma Interior Modificativo “Terracanters2” de Paterna.

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 los artículos 16.2 y 17.7 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Valencia, a 5 de octubre de 2016.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Emilio M. Argente Hernández.