



AJUNTAMENT DE VALENCIA

**INFORME SOBRE EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA REVISIÓN SIMPLIFICADA
DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

5.- ALEGACIONES RELATIVAS A SUELO NO URBANIZABLE

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

INDICE

- ZONA MASARROTJOS
- ZONA LA TORRE
- ZONA FAITANAR
- ZONA FUENTE LA PUNTA
- ZONA POBLE NOU
- ZONA PINEDO
- ZONA ZAL
- ZONA RONDA NORTE/LIMITE CON BURJASSOT
- ZONA CASAS DE BÁRCENA
- ZONA CASTELLAR-OLIVERAL
- ZONA CARPESA

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

ZONA MASSARROTJOS

583, 589, 624, 625) R.G.E.: 00113/2010/013154 (11), 00113/2010/0332, 00113/2010/011826, 00113/2010/001234, 00113/2010/001235, Interesado: Abelardo Sastre Rojas.

Como propietario de la vivienda situada en la calle Senent Ibañez nº 45 indica que existe una incongruencia entre la clasificación actual del suelo (SNU) y su realidad física, ya que justifica que está dotada de ciertos servicios básicos, solicitando que se corrija ese error material y que en virtud de la vigente legislación urbanística se clasifique como suelo urbano.

Contestación:

La regulación de qué suelo debe considerarse por el planeamiento suelo urbano se encuentra en los artículos 12.3 de la Ley estatal del Suelo 2/2008 (TRLR 2/2008), modificada por la Ley 8/2013 de 26 de junio, y 10 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (LUV).

Según el artículo 12.3 de la Ley estatal del Suelo 2/2008, el planeamiento debe reconocer la situación del suelo urbano a aquél que "estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forman parte, cumpla algunas de las siguientes condiciones:

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

En relación con el apartado b), el artículo 10 de la LUV (Ley Urbanística Valenciana) establece los casos en los que debe considerarse que un suelo es urbano:

"1. Son suelo urbano:

- a) Los solares.
- b) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que, sin tener la condición de solar, cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes y a los que prevea el planeamiento urbanístico sobre las mismas, siempre que se encuentren integradas en la malla urbana.
- c) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que tengan edificación construida conforme al planeamiento urbanístico en más de la mitad de su superficie".

Y el art. 11.2.a) de la LUV, que establece las condiciones para ser considerado solar, exige que la parcela tenga acceso rodado hasta ella por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente, sin que justifique "la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo."

Se constata, que tal como se indica en la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de julio de 2013, la nueva redacción del artículo 12.3 de la Ley estatal del suelo reconoce los criterios que el Tribunal Supremo viene defendiendo desde hace varios años: "La mera existencia en una parcela de los

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

servicios urbanísticos exigidos...no es suficiente para su clasificación como suelo urbano si aquella no se encuentra enclavada en la malla urbana. Se trata así de evitar el crecimiento del suelo urbano por la sola circunstancia de su proximidad al que ya lo es..."

En esta línea incide también la Sentencia del TS de 27 de junio de 2003 que señala que "si no cuenta con esos servicios urbanísticos un terreno no puede ser clasificado como suelo urbano, pero aun contando con ellos tampoco si, además, el terreno no se encuentra encuadrado dentro de la malla urbana, elemento que esta Sala pondera constantemente a fin de evitar el crecimiento incontrolado del suelo urbano con base en el simple criterio de su proximidad a los servicios ya establecidos por el esfuerzo urbanizador ajeno".

Por otra parte, la expresión "integración en la malla urbana", que se aduce en la alegación, no debe interpretarse como simple colindancia con el núcleo urbano, sino que la malla urbana viene conformada con un conjunto de suelo, en el que concurra una homogeneidad topográfica y en el que exista una urbanización básica constituida por una vías perimetrales y unas Redes de Suministros de Servicios, de que puedan servirse los terrenos (STS 12-5-2006 Aranzadi RJ 2006,6262).

En el caso que nos encontramos, no concurren las circunstancias que obligan al planeamiento a considerar una parcela como suelo urbano, pues:

- A pesar de la existencia en la parcela de servicios urbanísticos, no puede considerarse solar ni suelo urbanizado, pues el acceso a la parcela se obtiene por medio de una vía de comunicación entre núcleos de población, en este caso entre Massarrotjos y Bétera y los artículos 12.3.b) de la Ley estatal y 11.2 de la LUV indican que la conexión mediante vías de comunicación interurbanas no justifica la dotación del servicio de acceso rodado exigido por la legislación para entender que un suelo tiene la condición de solar.
- No se encuentra integrada en malla urbana, como se demuestra de la simple observación del plano de ubicación anterior adjunto.
- No dispone de edificación construida conforme al planeamiento en más de la mitad de la superficie de su manzana.

A la vista de lo relacionado se propone desestimar la alegación.

383) R.G.E.: 00110/2010/180136. Interesado: Francisco Casaña Castelló. Terrenos junto a cementerio de Massarrotjos.

Solicita el cambio de clasificación de 23.000 m² clasificados en el documento expuesto al público como SNUPE-H1, que se sitúan en las proximidades del cementerio de Massarrotjos, colindando con un sector de Moncada en proceso de urbanización, al entender que debe considerarse como suelo urbano de borde.

Indica que son terrenos sin valor agrícola ni paisajístico, y que se encuentran entre el barranco del Palmaret y el sector NPR-1 de Moncada, actualmente en desarrollo. Se plantea como de mejora para esta actuación, la remodelación del cementerio de Masarrotjos y la cesión al Ayuntamiento de Valencia de una parcela actualmente calificada como Parque Público de 15.000 m², situada junto al cementerio, que daría servicio a la pedanía.

Contestación:

Interesa hacer constar que el criterio de ordenación territorial del Plan expresado su Memoria Ambiental, ha sido el potenciar la creación de una red de corredores verdes con el fin de relacionar entre sí los diferentes espacios de huerta a preservar, y éstos con los espacios de mayor valor natural de entorno.

Este corredor verde, constituido por una lengua de terreno que separa los términos de Rocafort y Moncada, conectando los terrenos de la huerta norte de Valencia (zona del "Arc de Moncada") con otras zonas de huerta situadas al norte de Valencia, está integrado por unos suelos de valor paisajístico y que forman parte de la Infraestructura Verde del Estudio del Paisaje, como area de elevado valor ambiental, cultural y visual.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Se trata de suelos que presentan mayoritariamente cultivos de regadío para cítricos y en menor medida, cultivos de secano de frutales aunque, como afirma el alegante, el PATH de la Huerta no los ha incluido dentro del "ámbito estricto" de la huerta valenciana, ya que como indica el artículo 2 de la Normativa del PATH, este ámbito está constituido exclusivamente por el espacio dominado por el sistema de regadíos históricos de las Acequias del Tribunal de las Aguas, la Acequia Real de Moncada y el Canal del Turia.

Además de lo indicado, existen otras circunstancias que inciden en la no procedencia de la clasificación propuesta, como son la colindancia con el Cementerio de Massarotjos y las limitaciones previstas en el Decreto 29/2005 de 25 de febrero de Sanidad Mortuoria Valenciana, y las limitaciones derivadas de las zonas de Policía y Servidumbre de la Ley de Aguas, al cauce del Palmaret.

A la vista de lo relacionado, se propone estimar parcialmente la alegación presentada, en el sentido de la revisión de la calificación como huerta de este suelo, a la vista del PATH de la Huerta, y se propone desestimar el resto de los aspectos incluidos en la misma dado la necesaria protección paisajística de los terrenos objeto de la alegación.

459) R.G.E.: 00113/2010/015969. Interesado: Salmar Gestión, S.L.

Como propietario de parcela rústica en Masarotjos que se ha clasificado como SNUPE-H1, Salmar Gestión S.L. solicita que se modifique la clasificación a suelo urbanizable terciario o como mínimo a SNUPE-H2, justificando que el suelo ya no es productivo para el uso agrícola y está degradado medioambientalmente, y que además la zona requiere servicios terciarios y/o dotacionales.

Contestación:

Interesa hacer constar que el criterio de ordenación territorial del Plan expresado en su Memoria Ambiental, ha sido el potenciar la creación de una red de corredores verdes con el fin de relacionar entre sí los diferentes espacios de huerta a preservar, y éstos con los espacios de mayor valor natural de entorno.

Este corredor verde, constituido por una lengua de terreno que separa los términos de Rocafort y Moncada, conectando los terrenos de la huerta norte de Valencia (zona del "Arc de Moncada") con otras zonas de huerta situadas al norte de Valencia, está integrado por unos suelos de valor paisajístico y que forman parte de la Infraestructura Verde del Estudio del Paisaje, como área de elevado valor ambiental, cultural y visual.

Se trata de suelos que presentan mayoritariamente cultivos de regadío para cítricos y en menor medida, cultivos de secano de frutales aunque, como afirma el alegante, el PATH de la Huerta no los ha incluido dentro del "ámbito estricto" de la huerta valenciana, ya que como indica el artículo 2 de la Normativa del PATH, este ámbito está constituido exclusivamente por el espacio dominado por el sistema de regadíos históricos de las Acequias del Tribunal de las Aguas, la Acequia Real de Moncada y el Canal del Turia.

A la vista de lo relacionado, se propone estimar parcialmente la alegación presentada, en el sentido de la revisión de la calificación como huerta de este suelo, a la vista del PATH de la Huerta y se propone desestimar el resto de los aspectos incluidos en la misma dada la necesaria protección paisajística de los terrenos objeto de la alegación.

463) R.G.E.: 113/2010/015832 y 113/2013/34358. Interesado: Rafael Estañ Amador, en nombre propio y en representación de los herederos de D. Guillermo Estañ Amador

En una primera instancia, los propietarios de 5 parcelas rústicas situadas entre el Camí de la Cossa y la CV 308 solicitan que se delimite un sector urbanizable de uso residencial y terciario, cuya ejecución permita realizar las cesiones oportunas para enderezar el Camí de la Cossa (en el tramo en que se estrecha) y unir ambas carreteras mediante un vial de conexión. En una segunda instancia, los

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

propietarios renuncian a la delimitación del sector urbanizable, pero solicitan que atendiendo al grado de urbanización y su situación, se clasifiquen como suelo urbano.

Contestación:

La regulación de qué suelo debe considerarse por el planeamiento suelo urbano se encuentra en los artículos 12.3 de la Ley estatal del Suelo 2/2008 (TRLR 2/2008), modificada por la Ley 8/2013 de 26 de junio, y 10 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (LUV).

Según el artículo 12.3 de la Ley estatal del Suelo 2/2008, el planeamiento debe reconocer la situación del suelo urbano a aquél que "estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forman parte, cumpla algunas de las siguientes condiciones:

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

En relación con el apartado b), el artículo 10 de la LUV relaciona los casos en los que un suelo debe considerarse que es suelo urbano:

"1. Son suelo urbano:

- a) Los solares.
- b) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que, sin tener la condición de solar, cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes y a los que prevea el planeamiento urbanístico sobre las mismas, siempre que se encuentren integradas en la malla urbana.
- c) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que tengan edificación construida conforme al planeamiento urbanístico en más de la mitad de su superficie".

Mientras que el art. 11.2.a) de la LUV, que establece las condiciones para ser considerado solar, exige que la parcela tenga acceso rodado hasta ella por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente, sin que justifique "la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo."

Se constata, que tal como se indica en la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de julio de 2013, la nueva redacción del artículo 12.3 de la Ley estatal del suelo reconoce los criterios que el Tribunal Supremo viene defendiendo desde hace varios años: "La mera existencia en una parcela de los servicios urbanísticos exigidos...no es suficiente para su clasificación como suelo urbano si aquélla no se encuentra enclavada en la malla urbana. Se trata así de evitar el crecimiento del suelo urbano por la sola circunstancia de su proximidad al que ya lo es..."

En esta línea incide también la Sentencia del TS de 27 de junio de 2003 que señala que "si no cuenta con esos servicios urbanísticos un terreno no puede ser clasificado como suelo urbano, pero aun contando con ellos tampoco si, además, el terreno no se encuentra encuadrado dentro de la malla urbana, elemento que esta Sala pondera constantemente a fin de evitar el crecimiento incontrolado

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

del suelo urbano con base en el simple criterio de su proximidad a los servicios ya establecidos por el esfuerzo urbanizador ajeno".

Por otra parte, la expresión integración en la malla urbana, que se aduce en la alegación, no debe interpretarse como simple colindancia con el núcleo urbano, sino que la malla urbana viene conformada con un conjunto de suelo, en el que concurra una homogeneidad topográfica y en el que exista una urbanización básica constituida por una vías perimetrales y unas Redes de Suministros de Servicios, de que puedan servirse los terrenos (STS 12-5-2006 Aranzadi RJ 2006,6262).

En el caso en que nos encontramos, no concurren las circunstancias que obligan al planeamiento a considerar una parcela como suelo urbano, pues:

- No es solar ni debe considerarse suelo urbanizado, pues su frente da a una vía de comunicación entre núcleos de población, en este caso entre Rocafort y Massarrojos, y los artículos 12.3.b) de la Ley estatal y 11.2 de la LUV establecen que no justifica la dotación del servicio de acceso rodado por vía pavimentada por vía pública, la conexión mediante vías de comunicación interurbanas.
- No se encuentra integrada en malla urbana, como se demuestra de la simple observación del plano de ubicación anterior adjunto.
- No dispone de edificación construida conforme al planeamiento en más de la mitad de la superficie de su manzana.

Ahora bien, tiene razón el alegante en que esta lengua de terreno que separa los términos de Rocafort y Moncada no ha sido incluida por el PATH de la Huerta dentro de lo que se ha denominado "el ámbito estricto" de la huerta valenciana, ya que , tal como expresa el artículo 2 de la Normativa del PATH, su ámbito está constituido exclusivamente por el espacio dominado por el sistema de regadíos históricos de las Acequias del Tribunal de las Aguas, la Acequia Real de Moncada y el Canal del Turia.

Pero este suelo contiene mayoritariamente cultivos de regadío para cítricos y en menor medida, cultivos de secano de frutales, tal como concreta el documento medioambiental que acompaña al Plan.

Por lo tanto, se propone estimar parcialmente la alegación y rectificar la calificación de este suelo que el PATH de la Huerta no integra en el ámbito estricto de la huerta valenciana, para dotarle de una clasificación más acorde con los valores que le son propios y se propone desestimar el resto de los aspectos contenidos en ella.

480, 481, 629 R.G.E.: 00113/2010/016007, 00113/2010/016009. Interesados: José Ramón Calabuig Alborch, Dolores Porta Casanova y Cinta Bello Porta.

Como propietarios de las parcelas números 12 y 15 del Polígono 16 del catastro de rústica, en Masarrojos entre la zona UFA-3 "Hort de Ridaura" y la CV-308, clasificada como SNUPE por el Plan, solicitan que se amplíe la zona UFA-3 hasta la mencionada carretera incluyendo como suelo urbano sus parcelas, considerando que cuentan con algunos servicios urbanísticos.

Contestación:

La regulación de qué suelo debe considerarse por el planeamiento suelo urbano se encuentra en los artículos 12.3 de la Ley estatal del Suelo 2/2008 (TRLR 2/2008), modificada por la Ley 8/2013 de 26 de junio, y 10 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (LUV).

Según el artículo 12.3 de la Ley estatal del Suelo 2/2008, el planeamiento debe reconocer la situación del suelo urbano a aquél que "estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forman parte, cumpla algunas de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación".

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente".

En relación con el apartado b), el artículo 10 de la LUV establece los casos en los que un suelo debe considerarse que es suelo urbano:

"1. Son suelo urbano:

a) Los solares.

b) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que, sin tener la condición de solar, cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes y a los que prevea el planeamiento urbanístico sobre las mismas, siempre que se encuentren integradas en la malla urbana.

c) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que tengan edificación construida conforme al planeamiento urbanístico en más de la mitad de su superficie".

Mientras que el art. 11.2.a) de la LUV, que regula las condiciones para ser considerado solar, exige que la parcela tenga acceso rodado hasta ella por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente, sin que justifique "la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo."

Se constata, que tal como se indica en la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de julio de 2013, la nueva redacción del artículo 12.3 de la Ley estatal del suelo reconoce los criterios que el Tribunal Supremo viene defendiendo desde hace varios años: "La mera existencia en una parcela de los servicios urbanísticos exigidos...no es suficiente para su clasificación como suelo urbano si aquélla no se encuentra enclavada en la malla urbana. Se trata así de evitar el crecimiento del suelo urbano por la sola circunstancia de su proximidad al que ya lo es..."

En esta línea incide también la Sentencia del TS de 27 de junio de 2003 que señala que "si no cuenta con esos servicios urbanísticos un terreno no puede ser clasificado como suelo urbano, pero aun contando con ellos tampoco si, además, el terreno no se encuentra encuadrado dentro de la malla urbana, elemento que esta Sala pondera constantemente a fin de evitar el crecimiento incontrolado del suelo urbano con base en el simple criterio de su proximidad a los servicios ya establecidos por el esfuerzo urbanizador ajeno".

Por otra parte, la expresión integración en la malla urbana, que se aduce en la alegación, no debe interpretarse como simple colindancia con el núcleo urbano, sino que la malla urbana viene conformada con un conjunto de suelo, en el que concurra una homogeneidad topográfica y en el que exista una urbanización básica constituida por una vías perimetrales y unas Redes de Suministros de Servicios, de que puedan servirse los terrenos (STS 12-5-2006 Aranzadi RJ 2006,6262).

En el caso que nos encontramos, no concurren las circunstancias que obligan al planeamiento a considerar una parcela como suelo urbano, pues:

- Aunque el alegante justifica que estos suelos tiene varios servicios, no son solar a efectos urbanísticos, ni deben considerarse suelo urbanizado, pues su frente da a una vía de comunicación entre núcleos de población, en este caso entre Massarrotjos y Bétera, y los

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

artículos 12.3.b) de la Ley estatal y 11.2 de la LUV establecen que no justifica la dotación del servicio de acceso rodado por vía pavimentada, la conexión mediante *vías de comunicación interurbanas*.

- No se encuentra integrada en malla urbana, como se demuestra de la simple observación del plano de ubicación anterior adjunto.

- No dispone de edificación construida conforme al planeamiento en más de la mitad de la superficie de su manzana.

Ahora bien, tiene razón el alegante en que esta lengua de terreno que separa los términos de Rocafort y Moncada no ha sido incluida por el PATH de la Huerta dentro de lo que se ha denominado "el ámbito estricto" de la huerta valenciana, ya que, tal como expresa el artículo 2 de la Normativa del PATH, su ámbito está constituido exclusivamente por el espacio dominado por el sistema de regadíos históricos de las Acequias del Tribunal de las Aguas, la Acequia Real de Moncada y el Canal del Turia.

Pero este suelo contiene mayoritariamente cultivos de regadío para cítricos y en menor medida, cultivos de secano de frutales, tal como concreta el documento medioambiental que acompaña al Plan.

Por lo tanto, se propone estimar parcialmente la alegación y rectificar la calificación de este suelo que el PATH de la Huerta no integra en el ámbito estricto de la huerta valenciana, para dotarle de una clasificación más acorde con los valores que le son propios y se propone desestimar el resto de los aspectos contenidos en ella.

569) R.G.E.: 00110/2010/015773. Interesado: Fundación Mainel

Como propietaria de parcela catastral 18 del Polígono 17 con 25.820 m² (zona Masarrotjos-Crta Betera Próxima al By-Pass) clasificada como SNU PE H1, solicita que se tenga en consideración que la finca no reúne las condiciones físicas para ser considerada huerta y que, en consecuencia, se modifiquen las Normas Urbanísticas que regulan el régimen jurídico del suelo SNUPEH-H1 para permitir construir una vivienda unifamiliar en fincas de cierta superficie que, "sin ser huerta, exigen la radicación de algún uso de positiva valoración a los efectos de impedir la degradación del medio".

Contestación:

Interesa hacer constar que el criterio de ordenación territorial del Plan expresado en su Memoria Ambiental, ha sido el potenciar la creación de una red de corredores verdes con el fin de relacionar entre sí los diferentes espacios de huerta a preservar, y éstos con los espacios de mayor valor natural de entorno.

Este corredor verde, constituido por una lengua de terreno que separa los términos de Rocafort y Moncada, conectando los terrenos de la huerta norte de Valencia (zona del "Arc de Moncada") con otras zonas de huerta situadas al norte de Valencia, está integrado por unos suelos de gran valor paisajístico y que forman parte de la Infraestructura Verde del Estudio del Paisaje, como área de elevado valor ambiental, cultural y visual.

Se trata de suelos que presentan mayoritariamente cultivos de regadío para cítricos y en menor medida, cultivos de secano de frutales aunque, como afirma el alegante, el PATH de la Huerta no los ha incluido dentro del "ámbito estricto" de la huerta valenciana, ya que como indica el artículo 2 de la Normativa del PATH, este ámbito está constituido exclusivamente por el espacio dominado por el sistema de regadíos históricos de las Acequias del Tribunal de las Aguas, la Acequia Real de Moncada y el Canal del Turia.

Asimismo, conviene indicar que la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable regula los supuestos y condiciones en que se puede edificar una vivienda aislada y familiar en SNU, y excluyen al suelo no urbanizable de especial protección de la posibilidad de este uso, ya que a tenor de sus artículos 16 y 17, los planes generales pueden prever construcciones y obras en este tipo de suelo solamente en la medida en que sean necesarias y compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Por lo tanto, se propone estimar parcialmente la alegación y rectificar la calificación de este suelo que el PATH de la Huerta no integra en el ámbito estricto de la huerta valenciana, para dotarle de una clasificación más acorde con los valores que le son propios, y se propone desestimar en lo que se refiere a la posibilidad de construir una vivienda por tratarse de un suelo no urbanizable de especial protección.

570) R.G.E.: 00113/2010/015774. Interesado: Fundación Mainel

La Fundación Mainel es propietaria de la parcela catastral nº 16 Polígono nº 17 de 53.500 m2 de superficie clasificada como SNUPE-H1 e indica que en el año 2005 se inició un expediente de Declaración de Interés Comunitario (DIC) para construir un edificio socio-cultural para la sede de la Fundación.

Según el alegante, la clasificación del suelo propuesta y el régimen de usos permitidos harían incompatible el uso pretendido en la DIC, por lo que solicita que se recoja en una Disposición Transitoria en las NNUU la posibilidad de proseguir la tramitación de expedientes de DIC referidos a usos que por su carácter, no solo no están en contra de las determinaciones del Plan General, sino que constituyen la única alternativa posible para que el territorio no se degrade.

Contestación:

Efectivamente, mediante Resolución de 27 de mayo de 2011, el Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda aprobó declarar de Interés Comunitario la solicitud formulada por la Fundación Mainel para una actividad consistente en un centro socio-cultural con instalaciones deportivas complementarias al aire libre, en la parcela 16 del Polígono 17, Partida Tos Pelat.

En consecuencia, se propone estimar la alegación en el sentido de modificar las normas urbanísticas e incluir una disposición transitoria que ampare los usos autorizados mediante Declaraciones de Interés Comunitario aprobadas antes de la aprobación de la Revisión Simplificada del Plan General.

ZONA LA TORRE

454) R.G.E.: 00113/2010/015846. Interesado: Ismael Luís Chulia Lafora.

Solicita que se amplíe el sector Urbanizable de La Torre hasta el camino de Sabaner para evitar que sus propiedades dispongan de una doble clasificación al ser cortadas por el límite del sector. También solicita que al aumentarse la superficie del sector, éste pague el soterramiento de la línea eléctrica de alta tensión existente actualmente en la zona y que se reserve con cargo al sector lo necesario para ubicar la plataforma del futuro metro ligero.

Contestación:

La decisión de la Corporación en el documento expuesto al público, ha sido limitar este nuevo desarrollo al este del Camino Real de Madrid y dejar al oeste una zona de huerta integrada en el sistema de espacios abiertos, por lo que de la información aportada en la alegación parece deducirse que no afectaría a las propiedades del alegante.

En cuanto al soterramiento de la línea de alta tensión, será en el momento de programación de ese suelo cuando se defina en su caso, la aportación a esta actuación. Del mismo modo, en la fase de planificación del sector, la Generalitat establecerá caso que proceda, las reservas de suelo para que resulten compatibles sus previsiones en materia de transporte metropolitano.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

A la vista de lo relacionado se propone desestimar la alegación presentada.

ZONA FAITANAR

21) R.G.E.: 00113/2010/013753. Interesado: Fernando Muñoz-Pomer Valdes- CANTIDEL, SL.

Solicita se le dé a los suelos SNU de la zona de ZAFRANAR la calificación de SNUPE-H2 ARD, área de reserva con destino a usos dotacionales privados o públicos.

Contestación:

Los artículos 3.4 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, de la Generalitat Valenciana (en adelante LOT) y 43 de la LUV, obligan a los Ayuntamientos a ajustarse a la política territorial de la Generalitat y a garantizar la coordinación con las distintas políticas sectoriales. Consultado el Plan de Acción Territorial de la Huerta, se ha constatado que clasifica tanto esta zona de huerta como la colindante perteneciente al término municipal de Xirivella, como H2, por lo que, tratándose de un planeamiento territorial más específico, se propone estimar la alegación y establecer la clasificación como SNUPE-H2.

226) R.G.E.: 00113/2010/015610. Interesado: José Ferrandis Baixauli:

Como propietario de parcelas clasificadas como SNUPE-H2 ARD, cuestiona las condiciones de edificabilidad que las NNUU establecen en esta clase de suelo, proponiendo modificaciones al régimen establecido.

Contestación:

Las actuaciones que permite el Plan en este suelo son actuaciones de carácter estratégico, que deberán afectar a una superficie mínima de 15 has y corresponderse con la totalidad de los ámbitos ARD 1, 2 y 4, y para el ARD 3, y que estarán vinculadas a la recuperación o revitalización de la huerta. En ningún caso, se trata de aprovechamientos con parámetros propios de suelo urbano, que son los que propone el alegante.

Las Normas Urbanísticas del Planson coherentes con el artículo 54 "Usos y actividades permitidas en la Huerta de Protección Especial Grado 2 (H2)" del PAT de la Huerta, y establecen que el resto del ámbito de ordenación del Plan Especial no afecto a la dotación, deberá dedicarse a la explotación rural y efectiva de la huerta tradicional, vinculando su gestión a la actuación dotacional pública o privada. Es decir, la parcela donde se pretenda implantar la dotación estará vinculada a una superficie adicional que se destinará a la conservación y/o restauración de los cultivos de huerta.

Las condiciones de edificabilidad que establece el Plan resultan por tanto, coherentes con el tipo de equipamiento estratégico que se permite implantar, por lo que se propone desestimar la alegación presentada.

370) R.G.E.: 00113/2010/016074. Interesado: Jorge Anglada Such: Suelos entre Río Turia-Línea Termino Paiporta-Oeste FGV-Este Barrio de la Torre.

Esta alegación se formula por los propietarios del suelo delimitado al norte por el cauce del Turia, al Sur por el término municipal del Paiporta, al Oeste por los terrenos pertenecientes al FGV y al Este por el Barrio de la Torre. Los argumentos de la alegación son distintos en función de la calificación concreta de cada suelo y se refieren en esencia, a los siguientes aspectos:

- Falta de justificación de los valores del suelo que el Plan clasifica como Suelo no urbanizable de protección especial Huerta Grado 2 (S.N.U.P.E- H2), invocando su estado

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

de degradación al estar rodeado de infraestructuras, solicitando su clasificación como suelo urbanizable de uso residencial, o subsidiariamente, la modificación de los parámetros urbanísticos previstos para la implantación de las actuaciones que permite el Plan en el suelo protegido, al objeto de que resulte viable el mantenimiento del suelo de huerta vinculado a estas actuaciones.

- Falta de justificación de la necesidad de la reserva ITR prevista junto a la Estación de Valencia Sud y ausencia de concreción de las fórmulas para su gestión.
- Revisión del trazado de la PRV-Faitanar dada su afección a viviendas ocupadas, lo que dificultaría la gestión del suelo correspondiente.

Contestación:

Como indica el alegante, la Ley 10/2004 subordina la clasificación de un suelo como de especial protección a que los suelos estén protegidos o a que alberguen valores naturales, paisajísticos o culturales cuya restauración, conservación o mantenimiento convenga al interés público local.

Sin perjuicio de indicar que los documentos medioambientales y paisajísticos del Plan justifican sobradamente la existencia en estos suelos de huerta, de valores agrícolas, culturales y paisajísticos, coincide en esta clasificación con el PAT de la Huerta de Valencia, instrumento de ordenación territorial más específico, que viene a ordenar el ámbito de la Huerta tradicional de Valencia y cuyas determinaciones obligan al planeamiento municipal.

Tal como indica el PAT, se trata de suelo de huerta que ha sufrido transformación, tanto en el sistema de riego como en el de cultivos y requiere acciones de conservación y de recuperación de su paisaje, proponiéndose la protección de ese ámbito como espacios rurales con actividad agraria, pero admitiéndose además de los usos agrícolas, usos dotacionales compatibles con la preservación y recuperación de la actividad agraria o que adopten medidas compensatorias que favorezcan la recuperación o mejora de la huerta y la actividad agraria.

En cuanto a la modificación del régimen previsto en las NNUU del Plan, resultan coherentes con el artículo 54 "Usos y actividades permitidas en la Huerta de Protección Especial Grado 2 (H2)" del PAT de la Huerta y establecen las condiciones de ocupación de parcela y los límites de edificabilidad.

Respecto a la reserva ITR prevista para la ampliación de la Estación de Valencia Sud, y considerando la legislación de obras públicas y el artículo 51 de la Ley Urbanística Valenciana, que indican que los Planes Generales deben reflejar las previsiones de construcción de dotaciones e infraestructuras que estén "en fase de ejecución o de proyecto", el Ayuntamiento ha realizado una consulta a la administración autonómica respecto de la necesidad de esta ampliación, sin que hasta la fecha se haya recibido respuesta, por lo que de conformidad con la disposición adicional segunda de la Ley 13/2003, reguladora del contrato de concesión de obra pública, procede eliminar la reserva del documento.

Por último, en lo relativo al trazado de la red viaria de carácter estructural, que inicialmente se adaptaba a la reserva ITR prevista, una vez adoptada la decisión de su eliminación, se revisará el trazado de la infraestructura viaria para minimizar su impacto en los suelos de huerta y en la edificación existente.

A la vista de lo relacionado, se propone estimar parcialmente la alegación en los aspectos relativos a la supresión de la reserva ITR y la revisión del trazado de la PRV-Faitanar, y se propone desestimar el resto de los aspectos incluidos en ella.

390) R.G.E.: 00115/2010/001503. Interesado: Ramón Roberto Expósito Marco

Es propietario de una parcela incluida en el sector de Faitanar afectada por la expropiación de terrenos para la construcción del Centro de Reinserción Social de Valencia, tramitado por la Delegación del Gobierno en la C.V. y solicita que la RSPG prevea dicho centro y lo incluya en la Red

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Primaria Servicio Público. También pide que se adscriban los terrenos que lo integran a alguna Área de Reparto del PGOU, participando así del reparto equitativo de beneficios y cargas.

Contestación:

Aunque el Ayuntamiento conoce la intención del Ministerio de ubicar en esta zona el Centro de Reinserción y en su momento presentó alegaciones a esta propuesta, por prever el Plan un suelo urbanizable industrial, no tiene constancia de la aprobación del proyecto ni el Ministerio de Defensa ha solicitado su inclusión en el Plan.

En todo caso, los terrenos están incluidos dentro del sector de suelo urbanizable por lo que la solicitud de que se adscriba al sector carece de sentido. Será en la fase de gestión del planeamiento, cuando se tramite el Programa de Actuación Integrada y la correspondiente reparcelación, cuando se decida el tratamiento del suelo objeto de esta alegación en función de su situación.

A la vista de lo relacionado se propone desestimar la alegación presentada.

379) R.G.E.: 00113/2010/016069. Interesado: Inmaculada de Juan Calvo.

Como propietaria de un suelo clasificado como SNUPE-H2 (ARD-1), entre la V-30, la Autovía de Torrente y el acceso ferroviario de la línea del AVE, y albergar instalaciones industriales en funcionamiento, solicita que se clasifique como Suelo Urbanizable Industrial, invocando que el conjunto de infraestructuras de la zona y la degradación de la misma la privan de todo valor y contradicen cualquier especial protección. Para el caso de que no se admita esta petición, solicita de manera subsidiaria que se revisen los parámetros edificatorios previstos.

Contestación:

Como indica la alegante, la Ley 10/2004 subordina la clasificación de un suelo como de especial protección a que los suelos estén protegidos o a que alberguen valores naturales, paisajísticos o culturales cuya restauración, conservación o mantenimiento convenga al interés público local.

Sin perjuicio de indicar que los documentos medioambientales y paisajísticos del Plan justifican sobradamente la existencia en estos suelos de huerta, de valores agrícolas, culturales y paisajísticos, coincide en esta clasificación con el PAT de la Huerta de Valencia, instrumento de ordenación territorial más específico, que viene a ordenar el ámbito de la Huerta tradicional de Valencia y cuyas determinaciones obligan al planeamiento municipal.

Tal como indica el PAT, se trata de suelo de huerta que ha sufrido transformación, tanto en el sistema de riego como en el de cultivos y requiere acciones de conservación y de recuperación de su paisaje, proponiéndose la protección de ese ámbito como espacios rurales con actividad agraria, pero admitiéndose además de los usos agrícolas, usos dotacionales compatibles con la preservación y recuperación de la actividad agraria o que adopten medidas compensatorias que favorezcan la recuperación o mejora de la huerta y la actividad agraria.

En cuanto a la modificación del régimen previsto en las NNUU del Plan, resultan coherentes con el artículo 54 "Usos y actividades permitidas en la Huerta de Protección Especial Grado 2 (H2)" del PAT de la Huerta y establecen las condiciones de ocupación de parcela y los límites de edificabilidad.

En consecuencia, se propone desestimar la alegación presentada.

440) R.G.E.: 00110/2010/180817. Interesado: Promociones Nederval, S.A.

Los alegantes son propietarios de una finca en Camino Nuevo de Picaña nº 14, donde existen dos naves industriales que ocupan 2.360 m². Solicita se clasifique como suelo urbano o subsidiariamente

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

como suelo no urbanizable común que admitiría la explotación existente de acuerdo a la licencia en vigor.

Contestación:

La bolsa de huerta donde se enclava esta actividad está catalogada como de calidad media por el Estudio del Paisaje y por el Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan. El PAT de la Huerta de Valencia por su parte, califica esta huerta como de grado H2, definiéndola como huerta que ha sufrido una transformación significativa tanto en el sistema de riegos como en el de cultivos y que requiere acciones de conservación y de recuperación de su paisaje.

En todo caso, el planeamiento debe estar adaptado, en aplicación de los artículos 3.4 de la LOT y 43 de la LUV, a los criterios establecidos en la política territorial de la Generalitat y en este caso, adaptarse al contenido del Plan de Acción Territorial de la Huerta de la Generalitat Valenciana.

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la LSNU y en los valores reconocidos por el Estudio del Paisaje, el ISA y el PAT de la Huerta, no es posible atribuir a este suelo otra clasificación que la de suelo no urbanizable de especial protección, sin que el hecho de que exista una industria en funcionamiento y de que la parcela esté parcialmente urbanizada pueda influir en esta decisión.

En relación a la actividad industrial, tanto la Ley del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana, como el propio PAT de la Huerta, declaran la incompatibilidad del uso industrial con la especial protección del suelo, por lo que las industrias existentes quedarán en situación de fuera de ordenación, con los efectos previstos en la vigente legislación.

Por otro lado, se informa que las NNUU del PATH y las del propio Plan General, incentivan el derribo de instalaciones de uso industrial o ganadero impropias de la huerta, permitiendo que se sustituyan por edificaciones de nueva planta que reúnan determinadas condiciones y se destinen a actividades directamente relacionadas con los usos y aprovechamientos de los recursos de la huerta.

Por todo lo relacionado se propone desestimar esta alegación.

475) Fecha 7/12/2010. R.G.E.: 00110/2010/182839. Interesado: Luís Estelles Nogueras, en representación de varios propietarios.

Los alegantes son propietarios de la parcelas catastrales números 12, 13, 14, 16 y 17 del Polígono 58, situadas en el margen derecho de la Autovía de Torrent. Indican que estos suelos estaban clasificados como SNUPE-H2 en la versión preliminar del Plan, y que la documentación expuesta al público los ha pasado a SNUPE-H1. Consideran que el cambio de clasificación es una decisión arbitraria y dictada en desviación de poder, y solicitan que se clasifiquen esos suelos como urbanizables industriales, o en su defecto, como SNUPE-H2, como ya estaban en la versión preliminar.

Contestación:

Cabe señalar, en primer lugar, que la decisión de ordenación territorial tomada en base a las necesidades futuras de la ciudad respecto de los suelos industriales y terciarios, es la clasificación del sector urbanizable denominado "Faitanar".

Los terrenos objeto de la alegación inicialmente estaban clasificados como SNPE-H2 y en el documento expuesto al público pasaron a SNUPE-H1, como consecuencia de la estimación de una sugerencia presentada durante el trámite de participación pública. Ahora bien, los artículos 3.4 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, de la Generalitat Valenciana (en adelante LOT) y 43 de la LUV, obligan a los Ayuntamientos, en sus Planes Generales, a ajustarse a la política territorial de la Generalitat y a garantizar la coordinación con las distintas políticas sectoriales. En este sentido, el PAT de la Huerta de Valencia incluye toda la zona, incluso la huerta ubicada en el término de Xirivella con la calificación H2, dados sus similares valores medioambientales.

En consecuencia, en coherencia con las categorías establecidas en el PAT de la Huerta, se debe restablecer la clasificación en el conjunto de terrenos de la zona como SNUPE-H2, por lo que se propone estimar la alegación presentada.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

573) R.G.E.: 00113/2010/015760. Interesado: Deogracias Candel

Como propietario de determinadas parcelas en el Camí Molino de la Campaneta, en la que existen instalaciones industriales con licencia de actividad anterior al PG vigente, solicita que se cambie la clasificación a SNUPE-H3 /ARD-3 para que tras realizar medidas compensatorias de recuperación y mejora de la huerta, se autorice la construcción de una Planta de Reciclaje y Tratamiento Sostenible de Residuos No Peligrosos y no Orgánicos.

Contestación:

El presente escrito es una reiteración del presentado a durante el trámite de consulta y participación pública de la Versión Preliminar del Plan, que no fue tomada en consideración por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento.

La bolsa de huerta donde se enclava la parcela del alegante está catalogada como de calidad media por el Estudio del Paisaje y por el Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan. El PAT de la Huerta de Valencia por su parte, califica esta huerta como de grado H2, definiéndola como huerta que ha sufrido una transformación significativa tanto en el sistema de riegos como en el de cultivos y que requiere acciones de conservación y de recuperación de su paisaje.

El planeamiento debe estar adaptado, en aplicación de los artículos 3.4 de la LOT y 43 de la LUV, a los criterios establecidos en la política territorial de la Generalitat y en este caso, adaptarse al contenido del Plan de Acción Territorial de la Huerta de la Generalitat Valenciana. En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la LSNU y en los valores reconocidos por el Estudio del Paisaje, el ISA y el PAT de la Huerta, no es posible atribuir a este suelo otra clasificación que la de suelo no urbanizable de especial protección.

En cualquier caso, las instalaciones relacionadas con la gestión y tratamiento de residuos están expresamente prohibidas por el PATH en las zonas de huerta.

Por todo lo relacionado, se propone desestimar la alegación presentada.

ZONA LA PUNTA

59) A 484) R.G.E.: 00110/2010/178027 y 00110/2010/183294 Interesado: Manuel Sancho LLuesa

El interesado presenta un escrito particular y más tarde un segundo escrito que no es sino reproducción de las alegaciones formuladas por la Asociación de Vecinos L'Unió de la Punta, que se analizan en el punto siguiente.

Alega que es propietario de varias parcelas de la zona; que esta zona ha sido calificada como SNUPH1 cuando no estaba antes protegida, que no queda justificado los valores de ese suelo para su protección especial y que está completamente rodeada por áreas desarrolladas urbanísticamente.

Solicita se clasifique como Suelo Urbanizable o SNUPE-H2/ARD y para el caso que se mantenga la clasificación de H1, se prevean las necesarias compensaciones por generar una vinculación singular.

Contestación:

El PG88 clasificaba estos suelos como PA1 (protección especial para la huerta), por lo que la Revisión de este Plan no altera su clasificación, ya que siempre ha sido de suelo de especial protección.

Esta zona de huerta H1 forma parte de la denominada UA6 "Horta de Rovella-Franc" y está catalogada por el Estudio del Paisaje del Plan y en el Informe de Sostenibilidad Ambiental como de calidad alta. Del mismo modo, el Plan de Acción Territorial de la Huerta califica esta zona como huerta de protección especial por sus importantes valores paisajísticos y medioambientales.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la LSNU, los valores reconocidos por los documentos ambientales y paisajísticos del Plan, y su consideración por el PAT, no es posible atribuir a este suelo otra clasificación que la de suelo no urbanizable de especial protección H1.

En cuanto al derecho a compensación, tratándose de un suelo con valores a proteger, la clasificación como suelo no urbanizable protegido es un imperativo legal.

La legislación regula el estatuto de la propiedad del suelo, cuyo contenido está siempre subordinado a su función social, y este principio se expresa hoy en el artículo 3 del TR de la Ley del Suelo aprobado por RDL 2/2008, que dispone que:

“La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes”.

A este respecto, las leyes no prevén que la protección de un suelo comporte indemnizaciones ni suponga vinculación singular alguna. El artículo 35 de esta misma ley, que regula los supuestos indemnizatorios, limita las vinculaciones y limitaciones singulares que pueden generar indemnización a aquellas “que exceden de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o uso que no sea susceptible de distribución equitativa”.

Ninguno de estos supuestos concurren en un suelo que habiendo sido siempre huerta protegida, continúa siendo huerta protegida, y cuyos propietarios tienen todos los derechos y deberes que la legislación urbanística regula para este tipo de suelo.

A la vista de lo relacionado, se propone desestimar la alegación.

310 a 342 (R.G.E.: 00113/2010/015809 - 00113/2010/015976), 484 (00113/2010/0183294) y 634. Interesados: Asociación de Vecinos de la Punta y propietarios de suelos incluidos en el ámbito.

Las alegaciones presentadas por la AAVV de la Punta, y aproximadamente 50 vecinos propietarios de terrenos en la zona de la Punta, cuestionan en esencia la clasificación como SNUPE-H1 que otorga el Plan a estos suelos.

Alegan que se trata de una zona aislada por infraestructuras y suelos urbanos de difícil conexión con la huerta real, que las justificaciones incluidas en la Memoria Ambiental y el Estudio de Paisaje son meras intenciones abstractas al no haber ningún Programa de Actuación ni de Paisaje para la zona, ni profundizarse en su recuperación o en las actuaciones que se han de realizar para conseguirla, y que la zona dispone de numerosas actividades en funcionamiento y nada se dice en el documento de su reconversión y del coste social y económico que conllevaría erradicarlas.

Por ello demandan la clasificación del suelo como Suelo Urbanizable y/o como SNUPE-ARD dentro de H-2 para poder darle a esta zona una ordenación de transición y borde entre un ámbito urbano residencial e industrial y los espacios abiertos. También se solicita la inclusión de dos viales paralelos a la Calle Jesús Morante y Borrás para posibilitar la edificación en la parte trasera de las parcelas existentes y atraer más gente a la pedanía.

Contestación:

Respecto a la falta de justificación de la clasificación de dicha zona como suelo no urbanizable de protección especial grado H1, conviene indicar que el PGOU vigente clasificaba ya estos suelos como PA1 (protección especial para la huerta), por lo que la presente Revisión no altera su clasificación, que ha sido siempre de suelo no urbanizable de especial protección.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

La zona situada al oeste de Jesús Morante y Borrás, forma parte de la denominada UA6 "Horta de Rovella-Franc" y está catalogada por el Estudio del Paisaje del Plan como de calidad alta y por el Informe de Sostenibilidad Ambiental de calidad muy alta, por lo que la Versión Preliminar del Plan la calificaba como de protección especial grado H1.

Del mismo modo considera estos espacios el Plan de Acción Territorial de la Huerta, cuyas determinaciones vinculan al planeamiento municipal, al incluir la zona de Rovella-Franc como huerta de protección especial de grado 1, en atención a sus importantes valores paisajísticos y medioambientales.

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la LSNU, los valores reconocidos por los documentos medioambientales y paisajísticos que acompañan al Plan y en el PAT de la Huerta, no es posible atribuir a este suelo otra clasificación que la de suelo de especial protección H1.

Respecto al resto de huerta existente entre la Calle Jesús Morante Borrás y la línea ferroviaria, la Versión Preliminar del Plan propuso su clasificación como parques públicos, pero que se eliminó del proyecto a instancia de los propios vecinos de la Punta, que en la fase de participación pública de la Revisión presentaron 258 correos electrónicos manifestando su oposición a tal clasificación y solicitando el mantenimiento de la clasificación como huerta.

Una vez decidida la eliminación en estos suelos de la clasificación como parque público, el Plan ha decidido clasificarlo como huerta de protección especial grado H1, en coherencia con los valores que le confieren el Estudio del Paisaje y el Informe de Sostenibilidad Ambiental, de forma que este suelo quede preservado de cualquier desarrollo urbanístico para garantizar una conexión verde que enlace, por esa zona sur de la ciudad, el jardín del Turia con el Parque Natural de la Albufera.

Por lo que hace referencia a la falta de accesos a los terrenos de huerta traseros a la calle Jesus Morante Borrás y a la solicitud de viales perimetrales a ambos lados de la franja de 50 mts prevista en el Plan Especial de la Punta, se indica que no procede admitir esta propuesta porque con ello se podría generar una ampliación de la zona urbana a costa del terreno no urbanizable colindante, lo que va en contra de las DEUP de esta Revisión, que pretenden preservar este tipo de suelos del proceso urbanizador, protegiendo los activos ambientales y los suelos con valor agrícolas y paisajísticos que rodean la ciudad.

Por todo lo expuesto, se propone desestimar la alegación en su totalidad.

46, 461, 462 y 463 , A 650 R.G.E. R.G.E.: 00113/2010/014912, 00113/2010/015784, 00113/2010/0115753, 00113/2010/021227, 00113/2013/029815, 156/213/75 Interesado: AAVV. FONT D'EN CORTS

Estos escritos se presentan por el presidente de la AAVV Font d'en Corts, Vicente Tomás Soler y van acompañadas de escrito con 100 firmas de apoyo. Su contenido es similar y se refiere en esencia, a los siguientes aspectos:

- Solicitan un Plan específico en el marco del PAT de la Huerta, para la zona de Font d'en Corts, que regule la situación de barracas y alquerías, permita su rehabilitación y la obtención de los permisos administrativos necesarios.
- Demandan que el Plan genere además nuevos asentamientos a ambos lados del Camí de Font d'en Corts vinculados al cultivo de la huerta, para atracción de personas jóvenes, reclasifique el suelo en urbano dándole el mismo tratamiento que al núcleo de viviendas de La Punta y que establezca ordenanzas sobre tratamiento de fachadas, ornamentación e integración paisajística.
- Admisión de actividades culturales, recreativas, terciarias y de ocio, siempre que estén vinculadas al mantenimiento de la huerta y establecimiento de medidas para evitar el abandono de las viviendas.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

- Soluciones al problema de los aparcamientos indebidos en el entorno del Oceanográfico y tráfico de vehículos por los caminos de la huerta.
- Plan de inversión específico que prevea subvenciones para actividades relacionadas con la huerta y rehabilitación de vivienda tradicional.
- Piden también disponer de agua de riego para el cultivo y soluciones para el problema de escombros, fumigación de insectos y limpieza de acequia.

Contestación:

El planeamiento municipal siempre ha reconocido los valores patrimoniales y culturales y las particularidades de la zona denominada L´Hort de Rovella. El Plan General de 1988 contiene dos fichas de características de los ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelo no urbanizable: la del sector La Punta y la del Sector En Corts. Ambos núcleos rurales de viviendas tradicionales forman parte del ámbito denominado L´Hort de Rovella.

Para ambos sectores, se preveía la elaboración de un Plan Especial del Mejora del Medio Rural, que compatibilizase las necesidades del núcleo de población residente con el respeto de la actividad agrícola, ordenado el núcleo rural y regulando su acondicionamiento de infraestructuras (red eléctrica, alcantarillado, agua, pavimentación y diseño del espacio público).

Es cierto que el Ayuntamiento no ha aprobado un Plan Especial para la zona de En Corts, pero también que existen mecanismos suficientes para asegurar en la zona la protección del patrimonio, y por otro lado, el mantenimiento de las viviendas y actividades de la huerta.

El PGOU de 1988 establecía un régimen urbanístico para las edificaciones existentes en el medio rural, permitiendo obras de restauración, acondicionamiento y reforma si su tipología respondía a la tradicional del lugar. La Revisión del Plan General expuesta al público otorga la máxima protección a esta bolsa de huerta en coherencia con los establecido por el PAT de la Huerta Valenciana; y en cuanto a la protección de su patrimonio, el Catálogo Estructural de Espacios Protegidos de Naturaleza Rural ha identificado aquellos elementos que tienen valores de naturaleza histórica, artística y cultural (BIC y BRL), como la acequia de Francos, Marjales y Extremales, y una serie de casas y barracas. Esta catalogación y las Normas de Protección del Catálogo que regulan el régimen de intervención en estos edificios protegidos ofrecen suficiente protección para garantizar la continuidad en el tiempo de los procesos y actividades propios de esta zona

Por otro lado, recientemente, se ha modificado el TRLS 2/2008 mediante la Ley 8/2013, de 27 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Esta legislación presta una especial atención a los núcleos rurales tradicionales, e introduce en los artículos 12.4 y 14.3 la posibilidad de que las leyes autonómicas los asimilen al suelo urbano, a efectos de regular para los mismos las dotaciones, infraestructuras y servicios que les ha de ser exigibles y las condiciones en que se puede edificar o rehabilitar las construcciones existentes.

Esta nueva regulación no hace más que reconocer una realidad existente y de la cual la zona de L´Hort de Rovella constituye una muestra clara: en muchos municipios existen núcleos tradicionales no integrados en el suelo urbano que merecen un régimen de intervención y protección propio, sea cual sea su clasificación. La morfología de la huerta valenciana ha fomentado la existencia de viviendas diseminadas, agrupadas en mayor o menor medida en torno a caminos de acceso o vías rurales de comunicación o en torno a iglesias, pozos y enclaves.

Por lo que, en atención a las alegaciones presentadas, el Ayuntamiento ha procedido a analizar las circunstancias de estas zonas rurales, para regular con más detalle en las Normas Urbanísticas las obras, actividades y usos que se pueden admitir a fin de asegurar la preservación de este tipo de asentamientos tradicionales, fomentando la implantación de actividades encaminadas a la recuperación del patrimonio existente y el mantenimiento económico y social de las actividades agrícolas tradicionales. En el marco del PATH, se admitirán ciertos usos culturales, recreativos, terciarios

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

y de ocio en edificaciones preexistentes, siempre que sirvan a su objetivo principal: la revitalización, mantenimiento y puesta en valor de la huerta.

También se han de regular las infraestructuras y servicios mínimos que se les ha de exigir para permitir la rehabilitación y reutilización de las viviendas y del resto de las edificaciones existentes.

El régimen que se prevé en las normas urbanísticas será de aplicación a todo tipo de construcción, instalación o urbanización emplazada en el los suelos de huerta, sin perjuicio de que se analice la posibilidad de identificar zonas o enclaves cuyas particularidades, como la mayor condensación o la cercanía y relación con el suelo urbano, recomienden la delimitación de un asentamiento rural y la aprobación, mediante Plan Especial, de un régimen de usos, actividades u obras admisibles, más específico.

Por otro lado, se hace referencia en estas instancias a varios problemas relacionados con la zona de L'Hort de Rovella que superan el alcance de este documento urbanístico, como la necesidad de subvenciones, la calidad y caudal del agua de riego, la acumulación de residuos y el abandono y deterioro de las parcelas privadas, por lo que desde este informe no es posible entrar a su valoración. La Asociación de Vecinos puede dirigirse a los Servicios municipales Residuos Sólidos, del Ciclo Integral del Agua y de Disciplina Urbanística en relación con las cuestiones relativas al agua de riego y a la acumulación de residuos en parcelas.

Respecto a los aparcamientos indebidos en el entorno del Parque Oceanográfico, únicamente cabe indicarr que este uso está prohibido en la huerta. Por otra parte y en relación con el incremento del tráfico de vehículos que podrá generar la implantación de alguna de las nuevas actividades permitidas en la huerta, se procederá a incorporar para estos usos la justificación de condiciones de accesibilidad adecuadas, fomentando soluciones más sostenibles para la huerta.

A la vista de lo relacionado, se propone estimar parcialmente la alegación en el sentido de incorporar en las normas urbanísticas del Plan una regulación específica de las obras, actividades y usos admisibles en la huerta, de las infraestructuras y servicios mínimos que se les ha de exigir para garantizar la concesión de las autorizaciones administrativas correspondientes, así como de la posibilidad de delimitar mediante Plan Especial asentamientos rurales que merezcan un régimen urbanístico particular.

418) R.G.E.: 00110/2010/180028. Interesado: Inmuebles Geriátricos "La Punta CB.

Como propietario de una parcela en suelo clasificado SNUP-H1, solicita que se permitan todos los usos que estén al servicio de los permitidos en la zona urbana, ya que en las normas del Plan aparecen como compatibles los salones de fiesta, banquetes hoteles y albergues, mercadillos...etc. y no aparecen otros, como los centros geriátricos, mucho más pacíficos y compatibles con el uso residencial urbano. Además solicita que se prohíban las actividades calificadas que sean incompatibles con el uso residencial.

Contestación:

El Plan fomenta en la zona de huerta clasificada como SNUP-H1, además de los usos agrícolas, una serie de actividades encaminadas a la recuperación del patrimonio existente. Ha buscado fórmulas que permitan el mantenimiento económico y social de las actividades agrícolas tradicionales, permitiendo una serie de usos que dinamicen la huerta, incrementen el uso público y generen rentas complementarias a las agrarias. Posibilita así la implantación de una serie as actividades culturales, recreativas, terciarias y de ocio en edificaciones preexistentes, siempre que sirvan a su objetivo principal: la revitalización, mantenimiento y puesta en valor de la huerta.

En ningún caso, ha pretendido posibilitar la implantación de todos los usos compatibles en suelo urbano, lo que afectaría al mantenimiento y pervivencia de este medio natural. Así lo ha entendido

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

también el PAT de la Huerta de Valencia, que junto a los usos agrícolas, declara compatibles otros usos de carácter terciario que deben aportar valor añadido a la actividad de cultivo, dinamizar la huerta y generar rentas adicionales, sin que ello suponga la admisión del elenco de usos permitidos en los suelos urbanos residenciales.

Además, comprobadas las ordenanzas del Plan Especial vigente, se constata que el uso asistencial tampoco está incluido dentro de los usos tolerados y admisibles en el "área de protección agrícola especial" que se asimila al régimen del Suelo No Urbanizable PA1 del PG 88.

Por otro lado, se ha de constatar que el PATH y las normas del Plan solamente permiten la reutilización para nuevos usos de las construcciones existentes de tipología tradicional, por lo que en ningún caso, cabría rehabilitar ni cambiar el uso de una nave industrial que se encuentre en situación de fuera de ordenación sustantivo. Dado que una nave industrial es considerada como elemento impropio de la huerta, se deberá erradicar, o en su caso, sustituir en los términos previstos en el PATH y en nuestras normas urbanísticas.

Por todo lo relacionado, se propone desestimar la alegación presentada.

456) R.G.E: 00110/2010/180571. Interesado: Majil Plus, S.L.

Solicita que se reclasifique la zona de huerta ubicada entre la autopista del Saler, el Bulevar Sureste, la Fonteta y el trazado de la línea férrea Valencia-Tarragona.

Aducen la importante consolidación de la zona y el agravio corporativo con otras zonas similares de la ciudad que se incluyen en desarrollos (aunque sea como PQLs).

También se habla de la parcialidad en los planteamientos del Estudio del Paisaje; en la unidad visual nº 20 "Horta de Rovella y Franc" se ha excluido una superficie de 50.000 m² donde se ubican las industrias, talleres y almacenes.

Denuncian, así mismo, la inexistencia de compensación y consecuente vulneración del principio de igualdad, solicitando el mismo tratamiento que el PQL de San Miguel de los Reyes (Calificación como SUBLE-PQL para ser adscrito a un sector urbanizable) o que el Ayuntamiento imponga su cesión como suelo no urbanizable protegido a los efectos previstos en el artículo 13.6 de la LOTPP.

Y por último, solicitan un régimen para las industrias allí implantadas desde los años 70 (solo se ha resuelto el problema de los usos residenciales de la Punta).

Contestación:

Se cuestiona la clasificación como Suelo No Urbanizable Protegido Huerta H1 de los terrenos comprendidos entre el entorno de la carrera de San Luis, la autopista de El Saler, el Bulevar Sureste, la Fonteta de San Lluís y el trazado de la Línea ferroviaria Valencia-Tarragona".

En cumplimiento de los artículos 3.4 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, de la Generalitat Valenciana, y 43 de la LUV, la RSPG debe ajustarse a la política territorial de la Generalitat garantizándose la coordinación con las distintas políticas sectoriales, y en este caso con el Plan de Acción Territorial de la Huerta de la Generalitat Valenciana. El ámbito objeto de discusión se corresponde con la Unidad de Paisaje nº 21, conocida como Huerta de Robella i Francs, Marjals i Extremals, prevista en el Plan de Acción Territorial de La Huerta como de Alto Valor paisajístico y medioambiental, y está clasificado como H1.

En consecuencia, procede desestimar esta parte de la alegación.

Respecto a lo indicado sobre la equidistribución de beneficios y cargas, se informa que, tratándose de un suelo con valores medioambientales, la clasificación como suelo no urbanizable protegido es un imperativo legal.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

La legislación regula el estatuto de la propiedad del suelo, cuyo contenido está siempre subordinado a su función social, y este principio se expresa hoy en el artículo 3 del TR de la Ley del Suelo aprobado por RDL 2/2008, que dispone que:

1. La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes”.

En cuanto a los casos establecidos en las leyes, no está previsto que la protección de un suelo comporte indemnizaciones ni suponga vinculación singular alguna. El artículo 35 de esta misma ley, que regula los supuestos indemnizatorios, limita las vinculaciones y limitaciones singulares que pueden generar indemnización a aquellas “que exceden de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o uso que no sea susceptible de distribución equitativa”.

Ninguno de estos tres supuestos concurren en un suelo que habiendo sido siempre huerta protegida, continúa siendo huerta protegida, y cuyos propietarios tienen todos los derechos y deberes que la legislación urbanística regula para este tipo de suelo.

Respecto a la desigualdad entre los suelos de L’Hort de Rovella y los suelos próximos a San Miguel de los Reyes reclasificados como PQL, se informa que las decisiones urbanísticas se adoptan en función de los intereses públicos y criterios de ordenación, siendo la elección de implantarlo en la zona de San Miguel, resultado de la Participación Pública, en la que se mostró una fuerte oposición a destinar a PQL determinados tramos de la Huerta de Rovella. La RSPG ha optado por un sistema de parques periurbanos a lo largo del límite norte del término que proteja zonas de huerta del crecimiento urbano y que sirva de espacio de transición con los municipios limítrofes.

Respecto a las industrias existentes, considerando que, en aplicación de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana y de acuerdo con las previsiones del PAT de la Huerta, el uso industrial es incompatible con la clasificación de suelo no urbanizable de especial de protección, la RSPG las deja en situación de fuera de ordenación sustantivo con los efectos previstos en el artículo 111.1 de la LUV (se autorizarán solamente obras de mera conservación). No puede ser de otro modo cuando el artículo 60 del PATH dice que “1.Todas las construcciones contrarias a las determinaciones de este Plan serán declaradas fuera de ordenación, no pudiendo realizarse en ellas más obras que las estrictamente necesarias para su mantenimiento. (...)

Por otro lado se informa que los artículos 53.4 (H1) y 54.2 (H2) del PATH, y las normas urbanísticas de la RSPG incentivan el derribo de instalaciones de uso industrial o ganadero impropias de la huerta, permitiendo que se sustituyan por edificaciones de nueva planta que reúnan determinadas condiciones y se destinen a actividades directamente relacionadas con los usos y aprovechamientos de los recursos de la huerta.

Por ello, se propone desestimar la alegación en su totalidad.

503) R.G.E.: 00110/2010/179495. Interesado: José Ignacio Berenguer Rodrigo (Harinas “Belenguer, S.A.”).

Alega que es propietario de unos terrenos en Camino Caminot nº 21 (zona SNUPE Fuente San Luis- La Punta) donde existe un silo para cereales.

Solicita o bien modificar la clasificación de los terrenos sitos en Camino Caminot, reconociendo el carácter eminentemente industrial de este ámbito, o bien permitir mediante las ordenanzas, la ampliación de la actividad existente, toda vez que es propietario de un Molino Harinero en C/ San Vicente 271 (incluido en la actuación urbanística del PAI “Parque Central”) y pretende trasladar la

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

actividad de la C/ San Vicente y llevársela al Camino Caminot. (con el objetivo de disminuir la indemnización que le correspondería en el PAI de Parque Central y facilitar su viabilidad).

Situación fábrica (Cuatro Carreres, entre Font d'en Corts y la Punta).

Contestación:

El Ayuntamiento tiene la obligación, en aplicación de los artículos 3.4 de la LOT y 43 de la LUV, de ajustar su Plan General a la política territorial de la Generalitat y garantizar la coordinación con las distintas políticas sectoriales. Esa política territorial, en este caso, viene definida por el Plan de Acción Territorial de la Huerta de la Generalitat Valenciana, el cual incluye la zona de Rovella-Franc como huerta de protección especial por sus importantes valores paisajísticos y medioambientales, en referencia al concepto de huerta.

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la LSNU, y los valores reconocidos por tanto por el Estudio del Paisaje y el ISA de la Revisión del Plan General como por el PAT de la Huerta, no se puede clasificar este suelo como suelo industrial pues no es posible atribuir a este suelo otra clasificación que la de suelo no urbanizable de especial protección H1 (incluido en la Unidad de Paisaje nº 21, conocida como Huerta de Robella i Francs, Marjals i Extremals).

Respecto a la posibilidad de legalizar y ampliar la industria harinera se informa que, considerando que, en aplicación de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana y de acuerdo con las previsiones del PAT de la Huerta, el uso industrial es incompatible con la clasificación de suelo no urbanizable de especial de protección, la RSPG deja las industrias en H1 en situación de fuera de ordenación sustantivo con los efectos previstos en el artículo 111.1 de la LUV (se autorizarán solamente obras de mera conservación). No puede ser de otro modo cuando el artículo 60 del PATH dice que "1.Todas las construcciones contrarias a las determinaciones de este Plan serán declaradas fuera de ordenación, no pudiendo realizarse en ellas más obras que las estrictamente necesarias para su mantenimiento. (...)

Por otro lado se informa que los artículos 53.4 (H1) y 54.2 (H2) del PATH, y el artículo de las Normas Urbanísticas incentivan el derribo de instalaciones de uso industrial o ganadero impropias de la huerta, permitiendo que se sustituyan por edificaciones de nueva planta que reúnan determinadas condiciones y se destinen a actividades directamente relacionadas con los usos y aprovechamientos de los recursos de la huerta.

Por tanto se propone desestimar la alegación.

ZONA PINEDO

228) y complementaria R.G.E.: 00113/2010/015617 y 00113/2010/016657 Interesado: Francisca Martínez de Diego

Como propietaria de terrenos colindantes con la EDAR de Pinedo que están clasificados como SNUPH1, cuestiona que el suelo tenga valores paisajísticos o naturaleza de huerta, por lo que solicita que se clasifique como Red Primaria de Dotaciones Públicas o SNUP H2-ARD para evitar que estos terrenos queden condenados entre infraestructuras.

Contestación:

Los interesados tienen razón en cuanto que en la Versión Preliminar del Plan tales terrenos fueron propuestos como de Red Primaria) con destino a Parque Periurbano. El PATH de la Huerta, en coherencia con la decisión municipal, los clasificó como "Dotacional-Zonas Verdes".

Sin embargo, dicha propuesta fue suprimida como consecuencia de tomar en consideración los 258 escritos de ciudadanos, que la rechazaron durante el proceso de consulta y participación pública de dicho documento.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Una vez decidida la eliminación del Parque Público, el Plan expuesto al público en 2010 decidió clasificarlo como SNUP H1, clasificación que resulta coherente con los valores que le confieren el Estudio del Paisaje y el Informe de Sostenibilidad Ambiental, y que responde a la necesidad de que, de conformidad con el resultado de la Participación Pública, este suelo quede preservado de cualquier desarrollo urbanístico para garantizar una conexión verde que enlace, por esa zona sur de la ciudad, el jardín del Turia con el Parque Natural de la Albufera.

A la vista de lo relacionado se propone desestimar la alegación presentada.

51) R.G.E. de fecha: 24-11-2010. Interesado: Isidro Navarro Navarro.

Solicita que estando su parcela colindante con suelo edificado, se le permita edificar modificando la clasificación de este terreno que actualmente es no urbanizable a urbano.

Contestación:

La delimitación de los suelos urbanos y su separación con el suelo no urbanizable obedece a criterios urbanísticos y a lo establecido por las Directrices de Evolución Urbana del Territorio que pretenden preservar los suelos con algún valor agrícola o paisajístico del proceso urbanizador, protegiendo los activos ambientales y los suelos con estos valores que rodean la ciudad.

Por tanto se propone desestimar la alegación

ZONA POBLE NOU

376, 377 y 457) R.G.E.: 00110/2010/181934, R.G.E.: 00110/2010/181883 y 00110/2010/180152. Interesados PRECVAL, AVA-ASAJA y Club Ecuestre Boquera.

Solicitan que se amplíen los usos permitidos en el SNUPE-H1 dando compatibilidad en edificaciones existentes a la instalación de Centros Hípicos ya que es una actividad recreativa, terciaria y de ocio, y que muchas de estas instalaciones preexistentes ya eran cuadras.

También piden que se autoricen pequeñas explotaciones ganaderas equinas de pequeña capacidad no comercial, reguladas por la Consellería de Agricultura, pudiendo ser utilizadas como punto de parada o descanso para jinetes o excursionistas de cualquier disciplina que recorran las rutas identificadas en el PAT de la huerta.

El Club ecuestre Boquera, indica que viene desarrollando su actividad 15 años y solicita que se autorice la implantación de estos usos en los suelos de Huerta, independientemente de su grado de protección.

Contestación:

A pesar de los argumentos citados por el alegante, la Ley 12/2010 de 21 de julio de la Generalidad Valenciana, de Medidas Urgentes para agilizar el ejercicio de Actividades Productivas y la creación de empleo, no modifica la Ley del Suelo No urbanizable en el sentido de eliminar el requisito legal de que las Declaraciones de Interés Comunitario sean en suelo No Urbanizable Común, ni permite implantar mediante ningún procedimiento actividades deportivas en suelo no urbanizable protegido. Aunque cupiera aprobar un uso en suelo no urbanizable protegido mediante un DIC, sería en todo caso un uso permitido por el Plan General, cosa que no ocurre en este caso.

De conformidad con lo indicado en el Plan de Acción Territorial de la Huerta, documento supramunicipal que viene a definir la política autonómica medioambiental en el ámbito delimitado de la huerta de Valencia, en el suelo no urbanizable protegido, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de su legislación o planeamiento sectorial determinante de su protección, solo se podrán realizar instalaciones, construcciones u obras que tenga previstas el planeamiento por ser necesarias y compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo.

En concreto, para la zona de huerta H1 el artículo 53.3 del PATH dice que "En esta zona también se admitirá la implantación de nuevos usos que contribuyan a la dinamización, conocimiento, disfrute público y aprovechamiento colectivo del paisaje de la huerta, tales como establecimientos de restauración, hoteles rurales, tiendas de artesanía y de productos agrícolas, mercadillos al aire libre o similares, siempre y cuando sean en cumplimiento de los objetivos del plan". Además, estos usos solo serán admisibles sobre construcciones existentes o sobre nuevas construcciones que vengan a sustituir a edificaciones impropias de la huerta y recuperen el carácter tradicional de las construcciones de la zona.

Esta regulación de los usos en huerta se ha trasladado a las Normas Urbanísticas de la RSPG, por lo que se autorizarán o no los usos ecuestres o deportivos en la medida en que se consideren compatibles con las Normas de la RSPG, indicando que éstas sí que permiten, de manera complementaria a usos propios de la huerta, la tenencia de animales vinculados a usos agrícolas o recreativos.

Por tanto se propone estimar parcialmente la alegación.

486) R.G.E.: 00114/2010/001086. Interesado: Amparo Cuñat Cuñat.

Propietaria de 2 parcelas rústicas y 2 viviendas en Poble Nou clasificadas como SNUPE, solicita que se incluyan como suelo urbano consolidado, y que en caso de no ser posible, se permita en las Ordenanzas su ampliación.

Contestación:

La propiedad de la alegante se encuentra fuera del casco consolidado de la pedanía de Poble Nou, por lo que la clasificación de suelo urbano que se solicita no puede ser admitida, por lo que el suelo no reúne los requisitos mínimos para ser considerado suelo urbano, de acuerdo con la legislación aplicable. (artículos 12 de la ley del suelo estatal y 10 de la Ley Urbanística Valenciana). Por tanto no procede estimar la alegación, al suponer una ampliación del casco urbano sin ninguna justificación urbanística.

Respecto de la posibilidad de modificar las ordenanzas para posibilitar la ampliación de viviendas en suelo no urbanizable, sólo sería admisible en construcciones vinculadas a actividad agraria concreta y que dispusieran de características edificatorias tradicionales de la zona, en los términos previstos en el PATH y en las Normas Urbanísticas del Plan.

Por todo ello se propone desestimar esta alegación.

509) R.G.E.: 00113/2010/015678. Interesado: ALTALL, S.A.

Como propietaria de nave en Poble Nou, que en la actualidad se destina a Depósito de Vehículos abandonados, gestionado por la concesionaria municipal del servicio y arrendataria de las instalaciones, solicita que su parcela se incluya como Red Primaria Equipamiento General, a adscribir a algún sector de suelo urbanizable.

Contestación:

Ni el hecho de que el interesado tenga la propiedad de la instalación donde se desarrolla la concesión de un servicio público municipal ni tampoco las razones que aduce como ventajosas para el interés municipal constituyen, desde el punto de vista técnico, argumentación alguna que permita acceder a lo solicitado.

Además, el concesionario del servicio público de grúa pone a disposición del Ayuntamiento las instalaciones donde almacenar los vehículos y este servicio puede cambiar de empresa concesionaria por lo que se propone desestimar la alegación.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

585) Fecha: 18/05/2011. R.G.E.: 00113/2011/012850. Interesado: Francisco Roig Alfonso en rep. de la SOCIEDAD AGRARIA DE TRANSFORMACIÓN Nº 3944 LABOR DE CABALLERO.

Como propietaria se determinadas parcelas en las que desarrolla actividad de cría de caballos, solicita ampliar los usos permitidos en SNUPE-H1, permitiendo el deportivo y ecuestre y del mismo modo, admitirlos en la pedanía de Poble Nou.

Contestación:

A pesar de los argumentos citados por el alegante, la Ley 12/2010 de 21 de julio de la Generalidad Valenciana, de Medidas Urgentes para agilizar el ejercicio de Actividades Productivas y la creación de empleo, no modifica la Ley del Suelo No urbanizable en el sentido de eliminar el requisito legal de que las Declaraciones de Interés Comunitario sean en suelo No Urbanizable Común, ni permite implantar mediante ningún procedimiento actividades deportivas en suelo no urbanizable protegido. Aunque cupiera aprobar un uso en suelo no urbanizable protegido mediante un DIC, sería en todo caso un uso permitido por el Plan General, cosa que no ocurre en este caso.

De conformidad con lo indicado en el Plan de Acción Territorial de la Huerta, documento supramunicipal que viene a definir la política autonómica medioambiental en el ámbito delimitado de la huerta de Valencia, en el suelo no urbanizable protegido, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de su legislación o planeamiento sectorial determinante de su protección, solo se podrán realizar instalaciones, construcciones u obras que tenga previstas el planeamiento por ser necesarias y compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo.

En concreto, para la zona de huerta H1 el artículo 53.3 del PATH dice que "En esta zona también se admitirá la implantación de nuevos usos que contribuyan a la dinamización, conocimiento, disfrute público y aprovechamiento colectivo del paisaje de la huerta, tales como establecimientos de restauración, hoteles rurales, tiendas de artesanía y de productos agrícolas, mercadillos al aire libre o similares, siempre y cuando sean en cumplimiento de los objetivos del plan". Además, estos usos solo serán admisibles sobre construcciones existentes o sobre nuevas construcciones que vengán a sustituir a edificaciones impropias de la huerta y recuperen el carácter tradicional de las construcciones de la zona.

Esta regulación de los usos en huerta se ha trasladado a las Normas Urbanísticas de la RSPG, por lo que se autorizarán o no los usos ecuestres o deportivos en la medida en que se consideren compatibles con las Normas de la RSPG, indicando que éstas sí que permiten, de manera complementaria a usos propios de la huerta, la tenencia de animales vinculados a usos agrícolas o recreativos.

Por tanto se propone estimar parcialmente la alegación.

586) Fecha: 20/06/2011. R.G.E.: 00110/2011/071006. Interesado: Roig Alfonso, Francisco.

A pesar de los argumentos citados por el alegante, la Ley 12/2010 de 21 de julio de la Generalidad Valenciana, de Medidas Urgentes para agilizar el ejercicio de Actividades Productivas y la creación de empleo, no modifica la Ley del Suelo No urbanizable en el sentido de eliminar el requisito legal de que las Declaraciones de Interés Comunitario sean en suelo No Urbanizable Común, ni permite implantar mediante ningún procedimiento actividades deportivas en suelo no urbanizable protegido. Aunque cupiera aprobar un uso en suelo no urbanizable protegido mediante un DIC, sería en todo caso un uso permitido por el Plan General, cosa que no ocurre en este caso.

De conformidad con lo indicado en el Plan de Acción Territorial de la Huerta, documento supramunicipal que viene a definir la política autonómica medioambiental en el ámbito delimitado de la huerta de Valencia, en el suelo no urbanizable protegido, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de su legislación o planeamiento sectorial determinante de su protección, solo se podrán realizar instalaciones, construcciones u obras que tenga previstas el planeamiento por ser necesarias y

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo.

En concreto, para la zona de huerta H1 el artículo 53.3 del PATH dice que "En esta zona también se admitirá la implantación de nuevos usos que contribuyan a la dinamización, conocimiento, disfrute público y aprovechamiento colectivo del paisaje de la huerta, tales como establecimientos de restauración, hoteles rurales, tiendas de artesanía y de productos agrícolas, mercadillos al aire libre o similares, siempre y cuando sean en cumplimiento de los objetivos del plan". Además, estos usos solo serán admisibles sobre construcciones existentes o sobre nuevas construcciones que vengán a sustituir a edificaciones impropias de la huerta y recuperen el carácter tradicional de las construcciones de la zona.

Esta regulación de los usos en huerta se ha trasladado a las Normas Urbanísticas de la RSPG, por lo que se autorizarán o no los usos ecuestres o deportivos en la medida en que se consideren compatibles con las Normas de la RSPG, indicando que éstas sí que permiten, de manera complementaria a usos propios de la huerta, la tenencia de animales vinculados a usos agrícolas o recreativos.

Por tanto se propone estimar parcialmente la alegación.

ZONA ZAL

236) R.G.E.: 00110/2010/178182. Interesado: Juan Palau Ballester.

Propietario de viviendas situadas entre el acceso aéreo de la Autovía del Saler y el acceso ferroviario al puerto. Quedaron sin expropiar en la actuación de la ZAL.

En la RSPG están como suelo urbano sin uso concreto. Solicitan que se clasifique como suelo urbano con uso industrial-terciario.

Contestación:

Efectuadas las comprobaciones oportunas, cabe señalar que efectivamente existen unas viviendas en el emplazamiento de referencia pero ello no significa que en su conjunto tengan la entidad y características suficientes ni que reúnan los requisitos exigidos por la legislación urbanística para ser considerados como suelo urbano, y mucho menos otorgarles el uso pretendido. Esta situación se mantiene desde el PGOU de 1988, por lo que tampoco cabe argumentar la existencia de la ZAL como justificación de tal petición.

Se constata, por otro lado, que tanto el número 8 como el número 10 de la calle Entrada Vázquez están situados dentro de la servidumbre de protección de ferrocarriles, cuyo límite se fija en 70 metros desde la vía de ferrocarril por la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

Ello implica que el régimen de aplicación a estas construcciones sea el previsto en los artículos 14 y 15 esta Ley, disponiendo el artículo 15 que:

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas.

Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.

No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado (.....).

2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria.

Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo.

3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explotación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

4. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

5. Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en los artículos precedentes para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discorra dicha línea (...).

Por otra parte hemos de añadir que la clasificación como suelo no urbanizable de especial protección grado 1 Huerta (SNUPE-H1) no cercena el derecho de los propietarios a seguir disfrutando de sus respectivas viviendas, de conformidad con lo previsto en la normativa correspondiente.

Además, debe considerarse la relación de usos tolerados y permitidos que contempla las Normas Urbanísticas de la RSPG para el suelo no urbanizable de especial protección H1 y que admite determinados usos terciarios en esta clase de suelo.

Por todo ello se propone desestimar la alegación, sin perjuicio de los usos que siendo compatibles con la clasificación del suelo, sean autorizados por la Administración ferroviaria.

RONDA NORTE LÍMITE BURJASOT

388 y 460) R.G.E.: 00110/2010/180879 y 00113/2010/015827. Interesado: Francisco Llorens Granell. Terrenos junto a límite término municipal Burjassot.

La alegación se refiere a varias parcelas en Burjassot, situadas junto a la salida de la Ronda Norte y clasificadas como SNUPE Agrícola. Solicitan que se cambie su clasificación a Suelo Urbanizable Terciario para que sea coherente con Burjassot, ya que sus propiedades son colindantes con un sector terciario de ese municipio.

Contestación:

La situación actual de los terrenos, se corresponden con la Partida del Pla de Sant Bernat, ámbito perteneciente el Ayuntamiento de Valencia, pero colindante con el término municipal de

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Burjasot.

Los suelos actualmente clasificados por el planeamiento vigente como suelo no urbanizable de protección agrícola-PA-1 han quedado separados del conjunto de suelos del término municipal de Valencia por la Ronda Norte –CV-30- de la ciudad.

La presente Revisión propone una ordenación de los suelos colindantes con el término de Burjasot que dispongan de coherencia urbanística con los mismos.

Por tanto se propone estimar la alegación y se concreta en esta Revisión una ordenación coherente para los suelos objeto de la alegación, respecto de los suelos colindantes ordenados por Burjasot.

577) Fecha 26/01/2011. R.G.E.: 00113/2011/001679. Interesado: M^a Pilar Hidalgo Ortega.

Propietaria de la parcela catastral 001900200YJ27E0001UY, junto a suelos terciarios de Burjasot, en Camino Empalme nº 52 de superficie 884 m2. Esta clasificada como Red Primaria PQL adscrita a suelo urbanizable.

Se solicita se clasifique como suelo urbano uso terciario al estar colindante con parcelas de este uso en el término de Burjasot.

Contestación:

Efectuadas las comprobaciones oportunas resulta ser ciertas las manifestaciones del interesado, pues los suelos colindantes se destinan por el Plan General de Burjasot a uso terciario (aprobado provisionalmente).

La presente Revisión propone una ordenación de los suelos colindantes con el término de Burjasot que dispongan de coherencia urbanística con los mismos.

Por tanto se propone estimar la alegación y se concreta en esta Revisión una ordenación coherente para los suelos objeto de la alegación, respecto de los suelos colindantes ordenados por Burjasot.

CASAS DE BÁRCENA

549 y 44 R.G.E.: 00113/2010/015987 y 00110/2010/184022. Interesado: Salvador Gil Alcayde: en representación de PETROURBE, S.L. 6976302YJ2767F0001DO2FP.

Es titular de una parcela en Casa de Bárcena. En ella se ubica una gasolinera con licencia del año 1991. Se indica que dispone de la condición de solar (en la actualidad hay una gasolinera- Tiene abierto un expte por el Servicio de Disciplina Urbanística).

El terreno está clasificado como urbanizable en el PGOU de Bonrepós en el año 2000 y el propietario solicita que se clasifique el suelo como urbano (residencial plurifamiliar).

La parcela objeto de la alegación forma parte del término de Valencia.

La parcela está en Casas de Bárcena pero no se incluyó en el ámbito del PRI aprobado el por el Ayuntamiento el 29 de abril de 1999, y anulado mediante Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana el 9 de diciembre del 2003. Se ha comprobado que en el curso de la tramitación de este Plan, los propietarios del suelo objeto de esta alegación alegaron la extensión de

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

la calificación IS6 (primera parcela lado derecho carretera) a su parcela. Ésta alegación se desestimó por encontrarse la parcela fuera del ámbito del sector.

La regulación de qué suelo debe considerarse por el planeamiento suelo urbano se encuentra en los artículos 12.3 de la Ley estatal del Suelo 2/2008 (TRLR 2/2008), modificada por la Ley 8/2013 de 26 de junio, y 10 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (LUV).

Según el artículo 12.3 de la Ley estatal del Suelo 2/2008, el planeamiento debe reconocer la situación del suelo urbano a aquél que "estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forman parte, cumpla algunas de las siguientes condiciones:

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

En relación con el apartado b), el artículo 10 de la LUV (Ley Urbanística Valenciana) establece los casos en los que debe considerarse que un suelo es urbano:

"1. Son suelo urbano:

- a) Los solares.
- b) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que, sin tener la condición de solar, cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes y a los que prevea el planeamiento urbanístico sobre las mismas, siempre que se encuentren integradas en la malla urbana.
- c) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que tengan edificación construida conforme al planeamiento urbanístico en más de la mitad de su superficie".

Y el art. 11.2.a) de la LUV, que establece las condiciones para ser considerado solar, exige que la parcela tenga acceso rodado hasta ella por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente, sin que justifique "la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo."

Se constata, que tal como se indica en la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de julio de 2013, la nueva redacción del artículo 12.3 de la Ley estatal del suelo reconoce los criterios que el Tribunal Supremo viene defendiendo desde hace varios años: "La mera existencia en una parcela de los servicios urbanísticos exigidos...no es suficiente para su clasificación como suelo urbano si aquella no se encuentra enclavada en la malla urbana. Se trata así de evitar el crecimiento del suelo urbano por la sola circunstancia de su proximidad al que ya lo es..."

En esta línea incide también la Sentencia del TS de 27 de junio de 2003 que señala que "si no cuenta con esos servicios urbanísticos un terreno no puede ser clasificado como suelo urbano, pero aun contando con ellos tampoco si, además, el terreno no se encuentra encuadrado dentro de la malla urbana, elemento que esta Sala pondera constantemente a fin de evitar el crecimiento

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

incontrolado del suelo urbano con base en el simple criterio de su proximidad a los servicios ya establecidos por el esfuerzo urbanizador ajeno".

Por otra parte, la expresión "integración en la malla urbana", que se aduce en la alegación, no debe interpretarse como simple colindancia con el núcleo urbano, sino que la malla urbana viene conformada con un conjunto de suelo, en el que concurra una homogeneidad topográfica y en el que exista una urbanización básica constituida por una vías perimetrales y unas Redes de Suministros de Servicios, de que puedan servirse los terrenos (STS 12-5-2006 Aranzadi RJ 2006,6262).

En el caso que nos encontramos, no concurren las circunstancias que obligan al planeamiento a considerar una parcela como suelo urbano, pues:

- Aunque la parcela tiene muchos servicios urbanísticos, no puede considerarse solar ni suelo urbanizado, pues el acceso a la parcela se obtiene por medio de vías de comunicación entre núcleos de población y los artículos 12.3.b) de la Ley estatal y 11.2 de la LUV indican que la conexión mediante *vías de comunicación interurbanas* no justifica la dotación del servicio de acceso rodado exigido por la legislación para entender que un suelo tiene la condición de solar.

- No se encuentra integrada en malla urbana, como se demuestra de la simple observación del plano de ubicación anterior adjunto.

- No dispone de edificación construida conforme al planeamiento en más de la mitad de la superficie de su manzana.

Por otro lado, se ha comprobado que la gasolinera ya no está en funcionamiento. La RSPG ha decidido no extender el núcleo urbano de Casas de Bárcena (en coherencia con el PRI anulado) y clasificar todo el suelo colindante como H1, decisión coherente con el PAT de la Huerta y con el Estudio del Paisaje de la RSPG.

En consecuencia, se propone desestimar esta alegación.

441) R.G.E.: 00110/2010/180394. Interesado: Creaciones, diseños y patentes, S.L.

Los alegantes son propietarios de una nave en el poblado de Casas de Bárcena con fachada a la carretera de Barcelona que dispone de licencia municipal de obras y actividad. Indican que parte de la parcela ha sido expropiada para una rotonda ya ejecutada y que tiene todas las condiciones necesarias para ser considerada suelo urbano. Solicita se desclasifique la parcela como SNUPE Huerta y se clasifique como suelo urbano con calificación de uso terciario.

Aportan dos certificados de los Ayuntamientos de Foios y Meliana solicitando que se le otorgue un uso terciario o dotacional (público o privado) para evitar que el deterioro de la nave cause perjuicio a los vecinos.

Contestación:

Efectuadas las comprobaciones oportunas cabe señalar que, efectivamente, existe una edificación industrial aislada, con una cierta entidad y dotada de ciertos servicios para su normal funcionamiento en el emplazamiento indicado.

Ahora bien, como se observa en el plano en planta de situación la antigua carretera de Barcelona ha marcado históricamente en esa zona la separación del núcleo urbano, en este caso de Meliana, con la huerta de la zona, huerta de importante valor.

La regulación de qué suelo debe considerarse por el planeamiento suelo urbano se encuentra en los artículos 12.3 de la Ley estatal del Suelo 2/2008 (TRLR 2/2008), modificada por la Ley 8/2013 de 26 de junio, y 10 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (LUV).

Según el artículo 12.3 de la Ley estatal del Suelo 2/2008, el planeamiento debe reconocer la situación del suelo urbano a aquél que "estando legalmente integrado en una malla urbana

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forman parte, cumpla algunas de las siguientes condiciones:

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

En relación con el apartado b), el artículo 10 de la LUV (Ley Urbanística Valenciana) establece los casos en los que debe considerarse que un suelo es urbano:

"1. Son suelo urbano:

- a) Los solares.
- b) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que, sin tener la condición de solar, cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes y a los que prevea el planeamiento urbanístico sobre las mismas, siempre que se encuentren integradas en la malla urbana.
- c) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que tengan edificación construida conforme al planeamiento urbanístico en más de la mitad de su superficie".

Y el art. 11.2.a) de la LUV, que establece las condiciones para ser considerado solar, exige que la parcela tenga acceso rodado hasta ella por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente, sin que justifique "la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo."

Se constata, que tal como se indica en la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de julio de 2013, la nueva redacción del artículo 12.3 de la Ley estatal del suelo reconoce los criterios que el Tribunal Supremo viene defendiendo desde hace varios años: "La mera existencia en una parcela de los servicios urbanísticos exigidos...no es suficiente para su clasificación como suelo urbano si aquella no se encuentra enclavada en la malla urbana. Se trata así de evitar el crecimiento del suelo urbano por la sola circunstancia de su proximidad al que ya lo es..."

En esta línea incide también la Sentencia del TS de 27 de junio de 2003 que señala que "si no cuenta con esos servicios urbanísticos un terreno no puede ser clasificado como suelo urbano, pero aun contando con ellos tampoco si, además, el terreno no se encuentra encuadrado dentro de la malla urbana, elemento que esta Sala pondera constantemente a fin de evitar el crecimiento incontrolado del suelo urbano con base en el simple criterio de su proximidad a los servicios ya establecidos por el esfuerzo urbanizador ajeno".

Por otra parte, la expresión "integración en la malla urbana", que se aduce en la alegación, no debe interpretarse como simple colindancia con el núcleo urbano, sino que la malla urbana viene conformada con un conjunto de suelo, en el que concurra una homogeneidad topográfica y en el que exista una urbanización básica constituida por una vías perimetrales y unas Redes de Suministros de Servicios, de que puedan servirse los terrenos (STS 12-5-2006 Aranzadi RJ 2006,6262).

En el caso que nos encontramos, no concurren las circunstancias que obligan al planeamiento a considerar una parcela como suelo urbano, pues:

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

- Aunque la parcela tiene muchos servicios urbanísticos, no puede considerarse solar ni suelo urbanizado, pues el acceso a la parcela se obtiene por medio de vías de comunicación entre núcleos de población y los artículos 12.3.b) de la Ley estatal y 11.2 de la LUV indican que la conexión mediante *vías de comunicación interurbanas* no justifica la dotación del servicio de acceso rodado exigido por la legislación para entender que un suelo tiene la condición de solar.

- No se encuentra integrada en malla urbana, como se demuestra de la simple observación del plano de ubicación anterior adjunto.

- No dispone de edificación construida conforme al planeamiento en más de la mitad de la superficie de su manzana.

Por todo ello, se propone desestimar la alegación en su totalidad, sin perjuicio de informar al alegante de la posibilidad de que, en aplicación de los artículos 53.4 (H1) y 54.2 (H2) del PATH, y de las Normas Urbanísticas de la RSPG, se admita el derribo de instalaciones de uso industrial o ganadero impropias de la huerta, permitiendo que se sustituyan por edificaciones de nueva planta que reúnan determinadas condiciones y se destinen a actividades directamente relacionadas con los usos y aprovechamientos de los recursos de la huerta.

CASTELLAR OLIVERAL

55 y 56 y A 67) R.G.E.: 00113/2010/015302, 00113/2010/015303 y 00110/2010/178638. Interesados: Vicente Salvador, M^a Amparo Tatay Soler y Carmen Ballester Salcedo.

Esta alegación corresponde a los propietarios de varias viviendas situadas en el Camino Tremolar nº 40, 39 y 47, en Castellar Oliveral. Solicitan que se clasifique el suelo como suelo urbano, ya que la parcela tiene todas las condiciones para ser considerada solar.

Contestación:

La regulación de qué suelo debe considerarse por el planeamiento suelo urbano se encuentra en los artículos 12.3 de la Ley estatal del Suelo 2/2008 (TRLR 2/2008), modificada por la Ley 8/2013 de 26 de junio, y 10 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (LUV).

Según el artículo 12.3 de la Ley estatal del Suelo 2/2008, el planeamiento debe reconocer la situación del suelo urbano a aquél que "estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forman parte, cumpla algunas de las siguientes condiciones:

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

En relación con el apartado b), el artículo 10 de la LUV (Ley Urbanística Valenciana) establece los casos en los que debe considerarse que un suelo es urbano:

1. Son suelo urbano:
 - a) Los solares.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

b) *Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que, sin tener la condición de solar, cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes y a los que prevea el planeamiento urbanístico sobre las mismas, siempre que se encuentren integradas en la malla urbana.*

c) *Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que tengan edificación construida conforme al planeamiento urbanístico en más de la mitad de su superficie".*

Y el art. 11.2.a) de la LUV, que establece las condiciones para ser considerado solar, exige que la parcela tenga acceso rodado hasta ella por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente, sin que justifique "la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo."

Se constata, que tal como se indica en la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de julio de 2013, la nueva redacción del artículo 12.3 de la Ley estatal del suelo reconoce los criterios que el Tribunal Supremo viene defendiendo desde hace varios años: "La mera existencia en una parcela de los servicios urbanísticos exigidos...no es suficiente para su clasificación como suelo urbano si aquélla no se encuentra enclavada en la malla urbana. Se trata así de evitar el crecimiento del suelo urbano por la sola circunstancia de su proximidad al que ya lo es..."

En esta línea incide también la Sentencia del TS de 27 de junio de 2003 que señala que "si no cuenta con esos servicios urbanísticos un terreno no puede ser clasificado como suelo urbano, pero aun contando con ellos tampoco si, además, el terreno no se encuentra encuadrado dentro de la malla urbana, elemento que esta Sala pondera constantemente a fin de evitar el crecimiento incontrolado del suelo urbano con base en el simple criterio de su proximidad a los servicios ya establecidos por el esfuerzo urbanizador ajeno".

Por otra parte, la expresión integración en la malla urbana, que se aduce en la alegación, no debe interpretarse como simple colindancia con el núcleo urbano, sino que la malla urbana viene conformada con un conjunto de suelo, en el que concurra una homogeneidad topográfica y en el que exista una urbanización básica constituida por una vías perimetrales y unas Redes de Suministros de Servicios, de que puedan servirse los terrenos (STS 12-5-2006 Aranzadi RJ 2006,6262).

En el caso en que nos encontramos, se considera que efectivamente existen una serie de viviendas diseminadas situadas entorno al Camino de Tremolar. No pueden considerarse suelo urbano pues no están integradas en la malla urbana y la carretera que constituye su acceso rodado es una vía de comunicación entre núcleos que conecta las poblaciones de Castellar y Pinedo, por lo que no le confiere por sí misma la condición de solar.

Por otra parte, hay que añadir que la clasificación como suelo no urbanizable de especial protección (SNUPE-H1) no merma los derechos de los propietarios en cuanto a seguir disfrutando de sus respectivas viviendas de conformidad con lo previsto en la normativa correspondiente.

Sin embargo, se informa que la modificación del TRLS 2/2008 aprobada por Ley 8/2013, de 27 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas presta una especial atención a los núcleos rurales tradicionales, regulando en los artículos 12.4 y 14.3 la posibilidad de que las leyes autonómicas los asimilen al suelo urbano, a efectos de regular para los mismos las dotaciones, infraestructuras y servicios que les ha de ser exigibles y las condiciones en que se puede edificar o rehabilitar las construcciones existentes.

Esta nueva regulación no hace más que reconocer una realidad existente y de la cual la zona de Castellar constituye una muestra clara: en muchos municipios existen núcleos tradicionales no integrados en el suelo urbano que merecen un régimen de intervención y protección propio, sea cual sea su clasificación. La morfología de la huerta valenciana ha fomentado la existencia de viviendas diseminadas, agrupadas en mayor o menor medida en torno a caminos de acceso o vías rurales de comunicación o en torno a iglesias, pozos y enclaves.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Por lo que, en atención a las alegaciones presentadas, el Ayuntamiento ha procedido a analizar las circunstancias de estas zonas rurales, para regular con más detalle en las Normas Urbanísticas las obras, actividades y usos a admitir para asegurar la preservación de este tipo de asentamientos tradicionales, y las infraestructuras y servicios mínimos que se les ha de exigir para poder conceder Cédulas de Habitabilidad. El régimen que se prevé en las normas urbanísticas será de aplicación a todo tipo de construcción, instalación o urbanización emplazada en el los suelos de huerta, sin perjuicio de que se analice la posibilidad de identificar zonas o enclaves cuyas particularidades, como la mayor concentración o la cercanía y relación con el suelo urbano, recomienden la aprobación de un régimen de usos, actividades u obras admisibles, más específico.

En consecuencia se propone desestimar esta alegación, indicando que las Normas Urbanísticas cuya aprobación se propone establecen para los núcleos rurales un régimen de intervención y usos a fin de garantizar su pervivencia en el tiempo.

172) R.G.E.: 00115/2010/001416. Interesado: Vicente Esteve Asensi.

El alegante es propietario de edificación en C/ Font de la Masía nº 44, al este del Núcleo urbano de Castellar y tiene una industria de carpintería. Indica que si la industria desapareciera, no tendría sustento familiar, por lo que solicita la paralización de la Revisión del PG por los perjuicios que le causaría.

Contestación:

La parcela se encuentra con fachada al Camino de la Font de la Masía, camino de huerta con asfaltado deficiente y que viene a ser reflejo de la parcelación propia de la zona. Situado en la zona este del casco urbano de Castellar, donde el criterio de ordenación territorial ha marcado la especial protección del suelo por su valor agrícola y como zona de amortiguación para el Parque Natural de la Albufera, dada su proximidad al ámbito delimitado de dicho parque.

En el caso en que nos encontramos, se considera que efectivamente existen una serie de viviendas que constituyen un "núcleo poblacional" propio del mundo rural. No pueden considerarse suelo urbano pues no están integradas en la malla urbana y la carretera que constituye su acceso rodado es una vía de comunicación entre núcleos que conecta las poblaciones de Castellar y Pinedo, por lo que no le confiere por sí misma la condición de solar.

Por otra parte, hay que añadir que la clasificación como suelo no urbanizable de especial protección (SNUPE-H1) no merma los derechos de los propietarios en cuanto a seguir disfrutando de sus respectivas viviendas de conformidad con lo previsto en la normativa correspondiente.

Efectivamente, las previsiones relativas a estas áreas clasificadas como Suelo no urbanizable de Especial Protección Huerta grado 1 (SNUPE-H1) vienen apoyadas en el Estudio de Paisaje y en el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), documentos que justifican tal clasificación y ponen de manifiesto el valor medioambiental y paisajístico. Aunque el PATH clasifique este suelo como H2, el Ayuntamiento ha decidido clasificarlo como H1 dada su proximidad al Parque Natural de la Albufera y la conveniencia de impedir implantación de actividades dotacionales de gran tamaño en sus proximidades.

Sin embargo, se informa que la modificación del TRLS 2/2008 aprobada por Ley 8/2013, de 27 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas presta una especial atención a los núcleos rurales tradicionales, regulando en los artículos 12.4 y 14.3 la posibilidad de que las leyes autonómicas los asimilen al suelo urbano, a efectos de regular para los mismos las dotaciones, infraestructuras y servicios que les ha de ser exigibles y las condiciones en que se puede edificar o rehabilitar las construcciones existentes.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Esta nueva regulación no hace más que reconocer una realidad existente y de la cual la zona de Castellar constituye una muestra clara: en muchos municipios existen núcleos tradicionales no integrados en el suelo urbano que merecen un régimen de intervención y protección propio, sea cual sea su clasificación. La morfología de la huerta valenciana ha fomentado la existencia de viviendas diseminadas, agrupadas en mayor o menor medida en torno a caminos de acceso o vías rurales de comunicación o en torno a iglesias, pozos y enclaves.

Por lo que, en atención a las alegaciones presentadas, el Ayuntamiento ha procedido a analizar las circunstancias de estas zonas rurales, para regular con más detalle en las Normas Urbanísticas las obras, actividades y usos a admitir para asegurar la preservación de este tipo de asentamientos tradicionales, y las infraestructuras y servicios mínimos que se les ha de exigir para poder conceder Cédulas de Habitabilidad. El régimen que se prevé en las normas urbanísticas será de aplicación a todo tipo de construcción, instalación o urbanización emplazada en el los suelos de huerta, sin perjuicio de que se analice la posibilidad de identificar zonas o enclaves cuyas particularidades, como la mayor concentración o la cercanía y relación con el suelo urbano, recomienden la aprobación de un régimen de usos, actividades u obras admisibles, más específico.

En consecuencia se propone desestimar esta alegación, al margen de que en el futuro se establezca una ordenación particularizada para este ámbito y se pueda permitir en él actividades terciarias de tamaño menor u otros usos compatibles con sus características.

173) R.G.E.: 00102/2010/008649. Interesado: Vanesa y Daniel Ferrandis Ciprián:

En concepto de propietario de un inmueble sito en la calle Font de Masía 30 y 32 y de un terreno de huerta situado en la parcela 284 del polígono 48 del término de Valencia, situado al este del casco urbano de Castellar. Indica que la prolongación propuesta para al calle Pintor Gisbert, Avda. del DR. Ruiz y Comes y su enlace con la calle de la Gloria va a suponer deterioro de las relaciones sociales y de comunicación entre los vecinos, polución y contaminación acústica y destrucción de la huerta.

Contestación:

Una de ellas -C/ Font de la Masia nº 30-32-, está afectada por la circunvalación de la población dibujada por el PGOU de 1988 mientras que la otra queda situada al este de la población sin afección alguna.

En todo caso, en la zona este del casco urbano de Castellar el criterio de ordenación territorial ha marcado la especial protección del suelo por su valor agrícola y como zona de amortiguación para el Parque Natural de la Albufera, dada su proximidad al ámbito delimitado de dicho parque.

Por ambas razones el criterio municipal es no permitir suelos urbanos o urbanizables al este del casco de Castellar.

Se informa también que tras el análisis de los informes sectoriales presentados durante la tramitación de la RSPG se ha eliminado este viario de conexión al este de Castellar, por lo que se propone estimar la alegación.

196) R.G.E.: 00110/2010/180568. Interesado: M^a José Arce Tomás:

Propietaria de inmueble ubicado en Camino Ribas nº 45 que la RSPG clasifica como SNUPE-H1 (próximo al nudo de la V-31 con Castellar en su lado este). Alega que en la parcela tiene una casa familiar y que el PGOU no respeta las construcciones de la huerta de Castellar, solicitando que la RSPG se ajuste al PATH.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Contestación:

En todo caso en la zona este del casco urbano de Castellar, el criterio de ordenación territorial ha marcado la especial protección del suelo por su valor agrícola y como zona de amortiguación para el Parque Natural de la Albufera, dada su proximidad al ámbito delimitado de dicho parque.

Por ambas razones el criterio municipal es no permitir suelos urbanos o urbanizables al este del casco de Castellar.

Respecto a la parcela del alegante, que está clasificada como suelo no urbanizable de especial protección (SNUPE-H1), indicar que este hecho no va a suponer la obligación para el propietario de dejar de disfrutar de su vivienda de conformidad con lo previsto en la normativa correspondiente. Es más, la RSPG ha constatado las particularidades de estas zonas rurales, para regular con más detalle en las Normas Urbanísticas las obras, actividades y usos a admitir para asegurar la preservación de este tipo de núcleos tradicionales, y las infraestructuras y servicios mínimos que se les ha de exigir para poder conceder Cédulas de Habitabilidad.

Por otro lado, tras el análisis de los informes sectoriales presentados durante la tramitación de la RSPG se ha eliminado este viario de conexión al este de Castellar, por lo que se propone estimar la alegación.

587) Fecha: 30/6/2011. R.G.E.: 00113/2011/016626. Interesado: Enrique Alapont Gisbert.

Solicita que su parcela, situado junto a la ronda de Castellar y actualmente clasificada como SNUPE H1, se clasifique como SNUPE H2 ARD.

Contestación:

En efecto, como se observa en el plano e clasificación del suelo de la RSPG, la huerta situada al oeste del casco de Castellar aparece con la clasificación de SNUPE-H2 (ARD), mientras que el ámbito que queda entre la ronda de Castellar y el límite sur del término municipal queda como SNUPE-H1.

Comprobado el Plan de Acción Territorial de la Huerta, documento de referencia a efectos de la valoración paisajística y medioambiental de la huerta de Valencia, se constata que la valoración de ambas zonas es similar -en dicho documento se incluyen como H1- por lo que no procede la distinción en sus clasificaciones, y se propone estimar la alegación y modificar la clasificación del suelo de la zona indicada pasando de SNUPE-H2 a SNUPE-H1.

467) Fecha: 26 /11/2010. Interesado: Carmen Ballester Salcedo, y 654) Fecha: 16/04/2014. R.G.E.: 00113/2014/013367. Interesado: Juan Manuel Bertomeu Valero.

Se trata de dos alegaciones distintas presentadas por propietarios suelo y viviendas en la Cra. del Tremolar. La primera es propietaria de una parcela (sin edificar) ubicada en los números 39 y 47 y el segundo es propietario de dos parcelas contiguas en el número 57, que pretende edificar (o legalizar una construcción realizada ilegalmente). Ambos solicitan que estas parcelas, que disponen de todos los servicios propios del suelo urbano pero están clasificadas como suelo no urbanizable, se clasifiquen como suelo urbano.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Contestación:

Las parcelas se encuentran con fachada al Camino del Tremolar, camino de huerta con asfaltado deficiente y que viene a ser reflejo de la parcelación propia de la zona. Situado en zona de huerta, al este del casco urbano de Castellar, próximo al Parque Natural de la Albufera, donde el criterio de ordenación territorial ha marcado la especial protección del suelo por su valor agrícola y como zona de amortiguación, dada su proximidad al ámbito delimitado de dicho parque.

En el caso en que nos encontramos, se considera que efectivamente existen una serie de viviendas dispersas que se acumulan junto al Camino del Tremolar, eje histórico de la huerta que conecta las poblaciones de Castellar y Pinedo.

En el caso de edificios existentes, la clasificación como suelo no urbanizable de especial protección (SNUPE-H1) no merma los derechos de los propietarios en cuanto a seguir disfrutando de sus respectivas viviendas de conformidad con lo previsto en la normativa correspondiente.

En atención a las alegaciones presentadas, el Ayuntamiento ha procedido a analizar las circunstancias de estas zonas rurales, para regular con más detalle en las Normas Urbanísticas las obras, actividades y usos a admitir para asegurar la preservación de este tipo de asentamientos tradicionales, y las infraestructuras y servicios mínimos que se les ha de exigir para poder conceder Cédulas de Habitabilidad. El régimen que se prevé en las normas urbanísticas será de aplicación a todo tipo de construcción, instalación o urbanización emplazada en el los suelos de huerta, sin perjuicio de que se analice la posibilidad de identificar zonas o enclaves cuyas particularidades, como la mayor concentración o la cercanía y relación con el suelo urbano, recomienden la aprobación de un régimen de usos, actividades u obras admisibles, más específico.

No parece probable que estas regulaciones comprendan la posibilidad de construir nuevas edificaciones, ni aspiren a homogeneizar los frentes edificados como si se tratase de un suelo urbano. No obstante, y solo en el caso de que se considere adecuado dotar a esta área de un régimen específico, será en el marco de ese procedimiento dónde se analizarán estas posibilidades.

57) R.G.E.: 00110/2010/177104. Interesado: Francisca Gimeno Mocholí.

En este escrito se formulan varias alegaciones referentes al sector de Castellar. Además, en relación con el suelo no urbanizable, se indica a necesidad de prever espacios para estacionamientos junto a dos colegios de la Pedanía, ambos colindantes al suelo no urbanizable.

Contestación:

Analizada la situación, se constata que efectivamente, existen dos colegios en la pedanía en los que se producen problemas de viabilidad y aparcamiento en momentos puntuales. Se propone tener en cuenta esta alegación y proceder a notificar la alegación al Servicio Municipal de Circulación y Transportes para buscar soluciones coordinadas, indicando que en última instancia, las DEUP consideran compatible con sus determinaciones, la reclasificación como suelo urbano de suelo no protegido de uso agrícola, en zonas de borde de esas pedanías, siempre que se trate de actuaciones de pequeña entidad superficial que permita completar las tramas urbanas existentes u obtener suelos dotacionales.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

CARPESA

270) R.G.E. 00113/2010/015599, Nuevo Cementerio Parroquia Carpesa.

Se solicita que se recoja en esta Revisión el cementerio parroquial de Carpesa, ubicado en las parcelas catastrales 46900A020001400000FY y 46900A020003900000FU, como Equipamiento con ese uso ya que en la actualidad no está recogido como dotación.

Contestación:

Habiendo comprobado que en la actualidad se viene desarrollando sobre las parcelas indicadas esta actividad, ofreciendo un servicio público a la citada población que además permite descongestionar las instalaciones municipales, y en aras a regularizar su situación, se propone estimar la presente alegación, reflejándose en la parte gráfica de esta Revisión, para las citadas parcelas, la calificación de Red Primaria de Servicio Urbano Privado-Cementerio-PSR2*.