

Exped.: 11053/2019/17 E.Z

D. ALBERTO BUENDÍA MOYA Secretario del Ayuntamiento de Alaquàs, (Valencia).

CERTIFICA: Que el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria nº 17, celebrada el día 31 de octubre de 2019, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

“17.5 DICTAMEN SOBRE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA A TRAVÉS DEL SISTEMA DE GESTIÓN POR PARTICULARES PROPUESTO POR ALONDRA SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR VI.- RESULTADO DE LA EXPOSICIÓN PÚBLICA.- RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES Y PROPUESTA DE APROBACIÓN DE ALTERNATIVA TÉCNICA Y ADJUDICACIÓN.

El Concejal delegado Sr. Marqués da cuenta del dictamen del área de desarrollo sostenible:

Vista la solicitud de tramitación de Programa de Actuación Integrada del Sector de Suelo Urbanizable VI del PGOU formulada por la mercantil ALONDRA SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. mediante escrito con número de Registro de entrada 1061 de fecha 21 de enero de 2019, todo ello a través del sistema de gestión por particulares del art. 118 de la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat Valenciana; adjuntándose a la misma, tanto Programa de Actuación Integrada comprensivo de Proposición Jurídico Económica y borrador de Convenio, Plan Parcial, Programa de Paisaje, Estudio Acústico, Estudio de Tráfico y Movilidad, Proyecto de Urbanización; así como, Estudio de Integración Paisajística. E igualmente vista la solicitud de tramitación de procedimiento de Evaluación Ambiental y Estratégica del Sector formuladas mediante escrito con nº de registro de entrada 1057 de fecha 21 de enero de 2019, acompañada del pertinente Documento de Inicio.

RESULTANDO, que previa la emisión de los pertinente informes jurídico y técnicos que obran en el expediente. Por el Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el 11 de marzo de 2019, en base a distintos fundamentos, se adoptaron,





entre otros, y con las salvedades establecidas en los fundamentos previos, los siguientes acuerdos:

1) *Admitir a trámite la iniciativa de Programa de Actuación Integrada a través del Régimen de Gestión por Propietarios” formulado por la mercantil “ ALONDRA SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L.” relativa al Sector VI de Suelo Urbanizable del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Alaquàs aprobado en Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 1 de abril de 2015; exponiendo al público el mismo.*

2º) *Exponer al público y someter a consultas de las administraciones implicadas, la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada del Sector VI de Suelo Urbanizable delimitado por el PGOU de Alaquàs presentada por ALONDRA SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. ; todo ello, conforme al procedimiento establecido del art. 57 de la Ley 5/2014 de la Generalitat Valenciana LOTUP y por el plazo de 45 días; con publicación de edictos en diario de difusión corriente, Diario Oficial de la Comunidad Valenciana, tablón de Edictos, Web municipal; así como comunicación a todos los propietarios interesados y administraciones implicadas. Los documentos que se exponen al público, además de toda la documentación anexa a los mismos obrante en el expediente resultan ser: Plan Parcial, Programa de Paisaje, Estudio Acústico, Estudio de Tráfico y Movilidad, Proyecto de Urbanización; así como, Estudio de Integración Paisajística y Documento de Inicio para la tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Integrada.*

3º) *Exponer los citados documentos y en particular Documento de Inicio para la tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Integrada, a los efectos de tramitación de la Evaluación Ambiental y Estratégica por el procedimiento simplificado conforme a lo establecido en el art. 51 de la LOTUP, con solicitud de informe a la Dirección General de Evaluación Ambiental Estratégica, como paso previo a la adopción de la resolución del art. 51.2 de la LOTUP que proceda.*

4º) *Proceder a la apertura del plazo de participación pública conforme a lo establecido en el Estudio de Integración Paisajística por el plazo de 45 días, con publicación de este en la Web Municipal y los modelos de encuesta para este.*





RESULTANDO, que en cumplimiento de lo acordado, han sido efectuados los siguientes trámites de exposición pública, emplazando a aquellos que así lo estimaren pertinente, a formular cuantas alegaciones estimaren pertinentes. En los edictos, anuncios y comunicaciones, se ha dado trámite de audiencia, tanto de la Propuesta de Programa y documentos de la Alternativa Técnica del mismo; como del Estudio de Integración Paisajística y del Documento de Inicio relativo al procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial del que el Ayuntamiento resultaba ser órgano competente, tanto para su tramitación como para su resolución conforme lo manifestado en anterior acuerdo:

A.-Notificación individualizada a la totalidad de titulares catastrales incluidos dentro del ámbito de la actuación conforme a los datos obrantes en el Catastro de Urbana del municipio; con publicación subsidiaria a los efectos del art. 44 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre en el Boletín Oficial del Estado de fecha 27 de marzo de 2019 y Tablón de Edictos del Ayuntamiento, indicándose relación de propietarios.

B.-Notificación individualizada a las Asociaciones más representativas de la población, incluida la Asociación comarcal de Empresarios ACE

C.-Solicitud de informes a los siguientes organismos y empresas suministradoras.

- Consellería de Economía sostenible y Sector Productivo
- Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje
- Consellería de Cultura. Patrimonio Cultural, Servicios Territoriales
- Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Territorio. Servicio de Carreteras
- Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Territorio. Sección Planeamiento
- Dirección General del Medio Natural y Evaluación Ambiental. Servicio de Evaluación ambiental Estratégica
- Aguas de Valencia S.A.
- Iberdrola Distribución Eléctrica/Gas
- ADIF Administrador de Infraestructuras Ferroviarias
- Dirección General de Aviación Civil
- AESA Agencia Estatal de seguridad Aérea
- Confederación Hidrográfica del Júcar
- Gas Natural S.A.
- Movistar Telefónica

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org



Codi Validació: 3TAS5EKAGZJN2SS5T42A39GW | Verificació: <http://alaquas.sedelectronica.es/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 61



- Vodafone telefonía
- Jazztel telefonía
- Orange telefonía
- Ministerio de fomento.
- Ayuntamientos colindantes de Aldaia, Torrent, Picanya y Xirivella.

D.-Publicación del preceptivo anuncio en el Periódico Las Provincias de fecha 15 de marzo de 2019.

E.-Publicación del pertinente edicto en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, así como Web municipal; quedando incorporado en la misma los acuerdos, edictos y totalidad de documentación técnica comprensiva del Programa; al igual que el modelo en encuesta relativo al Estudio de Integración Paisajística.

F.-Publicación de edicto en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana de fecha 27 de marzo de 2019.

RESULTANDO.- Que como resultado del periodo de exposición pública de 45 día hábiles habido, han sido formulados los siguientes informes y alegaciones; siendo este el resultado:

INFORMES:

REGISTRO DE ENTRADA Nº 4646 DE FECHA 29-03-19.- INFORME FAVORABLE DE ADIF

REGISTRO DE ENTRADA Nº 5382 DE FECHA 11-04-2019. INFORME FAVORABLE DEL AJUNTAMENT DE PICANYA

REGISTRO DE ENTRADA Nº 5399 DE FECHA 11-04-2019 INFORME FAVORABLE DEL AJUNTAMENT DE TORRENT

REGISTRO DE ENTRADA Nº 5598 DE FECHA 16-04-2019. INFORME DE AGUAS DE VALENCIA, con requerimiento de introducción de distintas variables

REGISTRO DE ENTRADA Nº 5718 DE FECHA 18-04.2019. INFORME FAVORABLE DEMARCACIÓN CARRETERAS DEL MINISTERIO DE FOMENTO

REGISTRO DE ENTRADA Nº 6086 DE FECHA 02-05-2019.- INFORME FAVORABLE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL MEDIO NATURAL. SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

REGISTRO DE ENTRADA Nº 6738 DE FECHA 09-05-2019. INFORME FAVORABLE DE ADIF

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org





REGISTRO DE ENTRADA ELECTRÓNICO 910 DE FECHA 17-05-2019. INFORME DE IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA condicionado a la introducción de determinadas variables

REGISTRO DE ENTRADA 8585 DE FECHA 3 DE JUNIO DE 2019. INFORME DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

REGISTRO DE ENTRADA 12675 DE FECHA 7-8-2019. INFORME DE SERVICIO DE PLANIFICACION DE CARRETERAS DE LA GENERALITAT. Informe extemporáneo con carácter desfavorable contrario a las determinaciones del Plan General.

ALEGACIONES A LA PROPUESTA DE PROGRAMA Y PLAN PARCIAL.

REGISTRO DE ENTRADA Nº 8508 DE FECHA 31-05-2019. ALEGACIONES DE D.AGUSTÍN MORERA MARTINEZ SOBRE EL PLAN PARCIAL SECTOR VI

REGISTRO DE ENTRADA Nº 8500 DEL FECHA 31-05-2019. ALEGACIONES DE D. SEBASTIAN PASCUAL ALOS MIQUEL

REGISTRO DE ENTRADA Nº 8619 DE FECHA 3-6- 2019. ALEGACIONES FORMULADAS POR MARIA DOLORES ALOS MIQUEL Y OTROS

REGISTRO DE ENTRADA Nº 8735 DE FECHA 4 -6-2019. ALEGACIONES FORMULADAS POR MARIA DEL CARMEN ALOS MIQUEL

REGISTRO DE ENTRADA Nº 8742 DE FECHA 4-6-2019. ALEGACIONES FORMULADAS POR MARIA DOLORES ALOS MIQUEL Y OTRO (Presentadas por correo el 3-6-2019).

REGISTRO DE ENTRADA Nº 8726 DE FECHA 4-6-2019. ALEGACIONES FORMULADAS POR ASOCIACION COMARCAL DE EMPRESARIOS

Ha sido presentada el día siguiente al vencimiento del plazo la siguiente alegación que no obstante se analiza:

REGISTRO DE ENTRADA Nº 8781 DE FECHA 5 DE JUNIO DE 2019. ALEGACION FORMULADA POR D. SALVADOR JUAN LATORRE Y OTRO

ESTUDIO DE PAISAJE.

No ha sido presentada cuestión alguna relativa al Estudio de Integración Paisajística. Con todo ello, el Estudio de Integración Paisajística expuesto al público se eleva a definitivo, haciendo constar el resultado de la participación pública.

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org



Codi Validació: 3TAS5EGKAGZJN2SS5T42A39GW | Verificació: <http://alaquas.sedelectronica.es/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 61



EVALUACION AMBIENTAL INTEGRADA

No ha sido formulada alegación o consideración alguna al respecto. El proponente deberá de emitir informe proponiendo al amparo del art. 51.2 de la LOTUP, la resolución que procede adoptar a la vista del Documento de Inicio y el resultado de la tramitación del expediente. Para ello ha sido cumplimentado y emitido informe al amparo de la letra B) del antes mencionado precepto, entendiendo que el Plan propuesto no tiene aspectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, como ya apuntaba la memoria ambiental del PGOU que delimita el Sector

RESULTANDO.- Que una vez finalizado el periodo de exposición pública el día 4 de junio, concluido el mismo; se ha dado traslado al proponente del resultado del mismo; al efecto de que emitiera informe al respecto; lo cual tuvo lugar mediante sendos escritos con nº de Registro de entrada 2019-E-RE-116 y 2019-E-RE-1278 incorporado al expediente; informe en el sentido de formular las cuestiones formuladas relativas a parcela mínima e inclusión de las cuestiones planteadas por las compañías suministradoras en el Proyecto de Urbanización. En relación a alegaciones e informes extemporáneos, también se ha dado trámite de audiencia al proponente, emitiendo los pertinentes informes que obran en el expediente.

RESULTANDO.- Que tras el periodo de exposición pública, analizadas las alegaciones formuladas y los informes recibidos, fueron emitidos los siguientes informes municipales que se reproducen en sus apartados sustanciales; informes técnico de fecha 31 de julio y jurídico de fecha 2 de agosto:

INFORME JURIDICO

“En relación a la propuesta de Programa de Actuación Integrada del Sector VI de Suelo Urbanizable del PGOU, cuya exposición pública fue acordada en sesión plenaria celebra el pasado día 11 de marzo de 2019; en el periodo de exposición pública, han sido presentadas las siguientes alegaciones.....

Que por este Ayuntamiento, se dio traslado, tanto de informes como de alegaciones al proponente Alondra Servicios Inmobiliarios S.L. al efecto de que emitiera informe al respecto. Mediante escrito con nº de RE 1136/2019 y complementario a requerimiento municipal con RE 1278/2019 por la citada mercantil ha sido emitido informe de contestación de las alegaciones que queda incorporado al

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org





expediente, acompañado de informe de valoración del suelo y justificante de ejecución de opciones de compra y suscripción de nuevas opciones.

Seguidamente, se procede a su análisis e informe.

ALEGACIONES

PRIMERA.- REGISTRO DE ENTRADA Nº 8508 DE FECHA 31-05-2019. ALEGACIONES DE D.AGUSTÍN MORERA MARTINEZ SOBRE EL PLAN PARCIAL SECTOR VI.

Alega el compareciente, sobre anchura de vial peatonal.

La presente cuestión, resulta ser única y exclusivamente de índole técnico. El Proponente manifiesta en su escrito de alegaciones, no tener la misma transcendencia alguna, dado que versa sobre el incremento del ancho de la acera; y en ningún supuesto en el ancho de un vial rodado, que por imperativo de la LOTUP, si debe poseer unas dimensiones mínimas.

Con todo ello, no existe inconveniente para su admisión y ser reflejada la misma en el documento de Proyecto de Urbanización final.

SEGUNDA.- REGISTRO DE ENTRADA Nº 8500 DEL FECHA 31-05-2019. ALEGACIONES DE D. SEBASTIAN PASCUAL ALOS MIQUEL

A.- Se formula alegación imputando a la Alternativa Técnica, la modificación sustancial del uso del suelo e incumplimiento de los estándares urbanísticos, así como otras cuestiones

En relación a dicha imputación que queda debidamente contestada en el informe de alegaciones emitido por el proponente del Programa, debe hacerse constar que la modificación de usos imputada resulta de forma categórica incierta. Tanto en la memoria justificativa del Plan General de Ordenación Urbana que desarrolla el Plan Parcial expuesto al público, como en la ficha de Planeamiento y Gestión del citado documento relativa al Sector VI de suelo Urbanizable; se asigna al citado sector un doble uso Industrial/Terciario

En cuanto a la imputación de que el documento de Plan Parcial, incumple los estándares urbanísticos; esta, no deja de ser una mera afirmación gratuita, no sustentada por dato alguno. Conforme fue debidamente supervisado por el Sr. Arquitecto Municipal, el Plan Parcial formulado cumple todas y cada una de las

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org



Codi Validació: 3TAS5EKAGZJN2SS5T42A39GW | Verificació: <http://alaquas.sedelectronica.es/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 7 de 61



determinaciones del Plan sobre aprovechamiento susceptible de consolidar, el porcentaje exigido por el Plan General en su ficha del 12,5% de zonas verdes; y lo que es más, todas las consideraciones contenidas en la LOTUP en cuanto a reserva de dotaciones y características de las mismas (zonas verdes, ancho de viales según su sentido, etc.). Con ello, resulta improcedente igualmente la afirmación de que la propuesta de planeamiento de desarrollo formulada, sea objeto de aprobación definitiva autonómica. El documento de planeamiento formulado no hace más que desarrollar las previsiones del actual PGOU de 1 de abril de 2015, sin introducir variación alguna. Desarrolla un Sector delimitado, fijando la ordenación pormenorizada del mismo; constituye por lo tanto un documento de planeamiento pormenorizado que no modifica ni un ápice la ordenación estructural del municipio y que de conformidad con lo establecido en el art 44.5 de la LOTUP, no resulta ser de competencia autonómica su aprobación; todo ello, sin perjuicio de que en trámite de información pública se tengan evacuadas consultas a todas las administraciones implicadas, incluso a la dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, que por otro lado nada ha manifestado al respecto. Invoca el alegante preceptos tales como el art. 20 de la LOTUP, que hacen referencia a la ordenación estructural de los municipios y en ningún caso, al tipo de documento que nos ocupa

Argumenta el alegante la falta de legitimación del proponente para formular Propuesta de Programa a través del sistema de gestión de particulares. Respecto a esta cuestión, en el acuerdo de inicio y exposición pública, ya quedo debidamente justificada la existencia de dicha legitimación que deriva del art. 114.1.c) de la LOTUP. Dicho precepto en su última redacción en vigor a fecha de adopción del acuerdo, establece que "Los propietario de Terrenos" o las entidades mercantiles que dispongan del 50% de la superficie de la actuación descontados los suelos de uso y dominio público, así como que representen el 40% de número de parcelas, tendrán dicha legitimación. Y esas condiciones ya se cumplían con la acreditación documental de opciones de compra, escrituras de compra y adhesiones a la Propuesta de Programa suscrita por titulares que representaban dichos porcentajes, al representar la propuesta a una superficie de 80.312m² de 144.473m² del sector una vez deducido el suelo de dominio público; es decir, un porcentaje del **55,59%** de la propiedad del que un 21,46% constituían compras u opciones de compra y un 34,13% adhesiones; excediéndose del 40% del número de parcelas en su conjunto.

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, el proponente ha justificado con documentación adjunta al informe de alegaciones, no solo que ha ejecutado las opciones de compra que en su día presento en el plazo fijado en los títulos presentados; sino que además ha adquirido u opcionado sobre 10.653m² mas.

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org



Codi Validació: 3TAS5EKAGZJNZSSY5T42A39GW | Verificació: <http://alaquas.sedelectronica.es/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 8 de 61



*Debe hacerse constar que el modelo de opción de compra presentado, no requiere para la formalización definitiva de la venta ni tan siquiera la comparecencia del vendedor, bastando la consignación del precio. A fecha de hoy queda acreditado que representa al **58,19%** de la propiedad, correspondiéndose el 28,83% a compras y opciones y el 29,36% a adhesiones*

B.- Manifiesta el alegante la necesaria aplicación de coeficientes correctores atendidas las zonas diferenciadas fijadas en la ordenación pormenorizada marcada en el Plan Parcial.

Respecto a esta cuestión, no podemos más que manifestar que efectivamente el Plan Parcial, fija dos grandes zonas de ordenación con tipología edificatoria diferente. La manzana A, indivisible y con una ocupación máxima permitida por la edificación del 75%; y la manzana B con una ocupación máxima de parcela del 100%, con aprovechamiento asignado en planta segunda del 25% y con parcela mínima de 1000m².

Es evidente que cada una de las zonas posee simultáneamente beneficios y perjuicios respecto a la otra; una con la existencia de un suelo libre de techo al cual cuanto menos deberá de asignársele una valor y unas condiciones en el mercado de difícil versatilidad atendido el carácter indivisible de la manzana; y otra con la existencia de una ocupación del 100% y un techo consolidable en segunda planta que puede tener mayores limitaciones en cuanto usos. Pero también es cierto que el documento de planeamiento que nos ocupa, no es el documento competente para la aplicación de coeficientes correctores. Será en desarrollo del Plan Parcial, cuando al amparo de lo establecido en el art. 91. 1.a) 4º de la LOTUP, previo estudio de valoración, se fijaran en el pertinente Proyecto de Reparcelación, si procede, los pertinentes coeficientes correctores.

Si bien esta cuestión no se aborda expresamente por el alegante. Dado que la repercusión de costes de urbanización y el coeficiente de canje de la Propuesta de Programa se formula partiendo del único parámetro cierto que marca y puede marcar el Planeamiento Parcial que es el techo edificable a adjudicar. El proponente, en su escrito complementario de "informe de alegaciones", menciona los pros y contras de cada tipología de forma razonada (página 4).

C.- Manifiesta el alegante la imposibilidad de materializar los derechos de los propietarios, alegando la necesidad de aperturar un nuevo vial.

Lo cierto es que la cuestión planteada no resulta cierta, si bien ello será debidamente completado en el informe del arquitecto municipal. Como bien expone





el apelante, existen dos zonas de ordenación diferenciadas; pero también es cierto que el Plan Parcial, en una u otra tipología, reparte la edificabilidad reconocida por el Plan General al Sector, La disposición de las parcelas adjudicadas y sus dimensiones, determinarán que las características constructivas de futuro o funcionalidad sean más o menos adecuadas como ocurre en cualquier expediente reparcelatorio, pero en ningún caso determinan la imposibilidad de adjudicación de derechos.

Por otro lado, atendidas las superficies catastrales de las parcelas aportadas y sus titularidades, así como las dimensiones mínimas de parcela; en un futuro expediente de reparcelación, tan solo dos titulares de parcelas aportadas que no provenga de un indiviso, estaría condenado a la adjudicación de derechos en indiviso de ser la parcela mínima 750m²; cuestión esta que se plantea por otros propietarios en fase de alegaciones. El Proponente, en su segundo informe de alegaciones pagina 6, justifica a través de la pertinente tabla que partiendo de las superficies existentes, ello sería así. No existe pues impedimento alguno para la materialización de derechos atendida la ordenación pormenorizada, máxime si se estima la pretensión de fijar como dimensiones de parcela mínima en la manzana B las de 750m² de superficie y 15 metros de fachada.

D.- Respecto a lo manifestado en relación a que las superficies incluidas en el Sector se encuentran urbanizadas parcialmente. Debe hacerse constar que ello resulta inexacto. Si es cierto que habrá que demoler parte de un borde de acera pertinente a la zona urbanizada contigua en uno de sus lindes, pero ello no constituye urbanización preexistente.

**TERCERA.- REGISTRO DE ENTRADA Nº 8619 DE FECHA 3-6- 2019.
ALEGACIONES FORMULADAS POR MARIA DOLORES ALOS MIQUEL Y OTROS.
(Duplicada por correo con Registro 8742)**

A.- Invoca el alegante la Disposición Adicional Sexta de la Ley 1/2019, que no hace más que introducir variaciones sobre el Régimen Transitorio establecido en la Ley 5/2014 de 25 de julio que la primera modifica y que regulaba las incidencias respecto los Programas tramitado conforme a Ley Urbanística Valenciana, Ley 16/2005.

La gestión del presente Programa y Plan Parcial en desarrollo de un planeamiento aprobado, se efectúa siempre desde el inicio, al amparo de la legislación aplicable, Ley 5/2014 y Ley 1/2019.

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org



Codi Validació: 3TAS5EKAGZJNZSS5T42A39GW | Verificació: <http://alaquas.sedelectronica.es/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 10 de 61



B.- Se manifiesta por el alegante, el haberse quebrado con el Sector VI la secuencia en el desarrollo marcado por el Plan General. Esta cuestión ya fue debidamente explicada y justificada en el acuerdo de inicio que seguidamente se transcribe parcialmente

“ Vista la redacción del apartado c) del art. 48 de la LOTUP y visto el contenido de la Alternativa Técnica presentada, que no modifica ni un ápice el contenido de la ficha de planeamiento y gestión relativa al Sector VI por el Plan General de Ordenación Urbana de este municipio aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 1 de abril de 2015, más allá del orden de gestión de los Sectores, ya modificado por el inicio de la gestión del Sector VII por motivos justificados de interés público en su momento; interés público que por ende, podrían volver a concurrir en la presente gestión, dado que por la entidad del proponente y su finalidad, se garantiza la inmediata construcción de gran parte de la superficie destinada a dominio privado del sector simultáneamente a la ejecución de las obras de urbanización, con la implantación de una gran empresa logística, con lo que ello conlleva respecto a la creación de puestos de trabajo y revitalización del suelo industrial en su entorno.

De la documentación presentada es de reseñar ,en idéntico orden de cosas, como factor relevante de concurrencia de interés público, la obtención de la titularidad de gran parte de las parcelas que en el área del Parque del Dijous a fecha de hoy, se destina a la implantación de Huertos Urbanos y respecto a las que se tiene suscrito contrato de arrendamiento con plazos de vigencia avocados a su cumplimiento; garantizándose con ello la permanencia indefinida de dicha dotación y servicio de carácter público de tan amplia aceptación implantado en su día.

Además, respecto a las fases de programación antes mencionadas, debe tenerse en consideración que la gestión del Sector, obedece a la decisión mayoritaria de sus propietarios”

C.- En cuanto a la imputación de falta del Informe Económico financiero

En la propuesta de Programa, en el apartado relativo al informe económico financiero, se justifica su innecesaridad en base al art. 40.5 de la LOTUP que establece respecto a los Planes Parciales la necesidad del Estudio de Viabilidad y sostenibilidad económica será necesario, si no estuviere convenientemente detallado en el Plan General Estructural.

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org



Codi Validació: 3TAS5EKAGZJN2SS5T42A39GW | Verificació: <http://alaquas.sedelectronica.es/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 11 de 61



El Plan Parcial que nos ocupa, desarrolla pormenorizadamente un sector de Suelo Urbanizable de previsible desarrollo en el reciente Plan General de Ordenación Urbana de 2015, el cual goza del citado Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica, en el que se reseñan expresamente los Sectores de futuro desarrollo. Pero es más, el Programa adjunta como Anexo VII.2, un estudio comparativo de las inversiones a realizar por quien acredita una más que suficiente solvencia económica para ello; así como los efectos a corto y medio plazo de las mismas; estudio que acompañado al compromiso de la construcción e implantación de una industria que ocuparía prácticamente la mitad del Sector, hacen que la viabilidad económica este mas que garantizada, así como su sostenibilidad por parte del Ayuntamiento ante los ingresos previsible derivados de la gestión/construcción e impuestos y el coste de mantenimiento posterior de la urbanización atendido el ratio por m2 actual en dicho tipo de suelo y la simplicidad de la urbanización a ejecutar propia de una zona industrial/terciaria.

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto y dado que existe un cálculo sobre los ingresos a percibir por el Ayuntamiento, tanto puntuales a través de licencias de obras y obtención de suelo, como continuos, como el IBI y el IAE derivado de la inmediata implantación de actividad del proponente, aún cuando no sea necesaria, puede concluirse que la viabilidad económica de la intervención queda acreditada.

Primero por la solvencia acreditada por el proponente que sobrepasa con creces los mínimos que de no estar ante una Gestión por Particulares sería necesario conforme a las normas de contratación pública.

Segundo, atendiendo a los ingresos fijos y periódicos a través de tributos e impuestos, que el desarrollo del sector va a dar lugar al Ayuntamiento a corto y medio plazo; que compensarían los gastos de mantenimiento que se limitan a los costes de consumo de alumbrado público, limpieza y mantenimiento de las zonas verdes desde el primer momento, al ser construida la nave de forma inmediata y generar IBI, no solo el suelo adjudicado en ambas manzanas, sino la edificación que consolidará de inmediato el 100% de una de ellas. Dicho calculo no solo aparecía en el Anexo VII.2 de la proposición, sino en la página 7 del informe complementario del proponente.

D.- En cuanto a la falta de legitimación para el inicio del procedimiento a través del sistema de gestión de particulares

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org



Codi Validació: 3TAS5EKAGZJN2SS5T42A39GW | Verificació: <http://alaquas.sedelectronica.es/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 12 de 61



Como ya ha sido expuesto, el proponente, a fecha de proposición, cumplía los porcentajes requeridos por el art. 114.1.c) en su redacción dada por la ley 1/2019. Acredita la propiedad respecto a distintas superficies, la suscripción de opciones de compra de características inejecutables para la parte compradora; así como, adhesiones al Programa de otros propietarios. Es decir, representa a los porcentajes establecidos en la norma. Pero es más, junto con el informe de alegaciones requerido al proponente del Programa, se ha acreditado la ejecución de 2 de las opciones de compra vencidas (parcelas catastrales 198 y 23ª) a la fecha; así como, la suscripción de opciones de compra respecto a nuevas parcelas (54,24,279,53 y 4); lo que hacen que el porcentaje representativo de la propiedad ascienda al 58,19% de la propiedad.

Todo ha quedado acreditado documentalmente, así como reflejado en el cuadro que recoge el proponente en la página 6 de su informe.

E.- En cuanto a la elección de la Alternativa

La presente alegación, en su primera parte, no hace más que describir cuales son los objetivos del PGOU al delimitar los nuevos Sectores de Suelo Industrial; objetivos que de forma indudable, quedan debidamente cumplidos; haciendo hincapié el alegante como si de un único uso fuere el permitido, el industrial; cuando el planeamiento, con claridad meridiana opta por un uso mixto industria/terciario para implantar en los nuevos Sectores de Suelo Urbanizable

Con la gestión del sector, se incrementará la oferta de tejido industrial y terciario ya existente el denominado "Polígono dels Mollons". Y ello es así, dado que siguiendo las determinaciones de las fichas de planeamiento y gestión del PGOU, se permitirá la generación de suelo cuyo uso podrá ser indistintamente terciario o industrial en la manzana susceptible de adjudicación de parcelas divisibles; todo ello, con la "gran ventaja" que conlleva para el "impulso" del suelo colindante con el efecto llamada que supone, la implantación de una superficie logística que constituye por otro lado, uno de los usos permitidos por el Plan General; implantación a medio o corto plazo, dado que resulta compromiso del Programa y por lo tanto parte integrante del mismo, la inmediata promoción y construcción del citado centro logístico. Con ello, encontrándose permitidos ambos usos (industrial y terciario), el propietario mayoritario podrá implantar su actividad y el resto de propietarios consolidar sus derechos en manzana diferente contigua. Es más, respecto al suelo industrial contiguo preexistente, no olvidemos que en más de un 50% de sus edificaciones a fecha de hoy, se encuentra ocupado por actividades terciarias tales como almacenes de distribución, talleres, etc; actividades que conviven con el uso

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org





industrial que solo contempla procesos de transformación y fabricación. El uso implantado los polígonos preexistentes en Alaquàs, ya constituye por sí un uso industrial/terciario. Es por ello, por lo que al definirse estos en el art. 100 de las Normas Urbanísticas del PGOU, se describen actividades con una calificación determinada, no haciéndose hincapié en el destino o actividad específica permitida, limitándose a describir los usos prohibidos.

Por otro lado, se cumplen los ratios en cuanto a dotaciones públicas y zonas verdes establecidos por el PGOU para el desarrollo del Sector; y ante la no disponibilidad de medios por parte del Ayuntamiento y el interés de la propiedad de forma mayoritaria, no se opta por la gestión directa, siendo ello factible conforme establece el planeamiento.

Por otro lado, resulta cuanto menos llamativo, el poner en duda la implantación de una "gran actividad" en el Sector, cuando quien propone el Programa está obteniendo suelo de grandes superficies y plantea una ordenación en parte del Sector que prevé una manzana de unas características determinadas "indivisible", que solo puede conllevar la instalación de una actividad de grandes dimensiones con muelles de carga y espacio libre de edificación necesario. Si el interés del proponente (que debemos recordar una vez más que representa a más del 58% de la superficie del sector) fuere el de la gestión del suelo para luego especular con el mismo. ¿Por qué generar una parcela indivisible de difícil o imposible destino, salvo que lo sea para una gran superficie industrial/terciaria?.

Por último, no puede cuestionarse bajo ningún concepto que se cumplan las previsiones en cuanto a conexión de redes de comunicaciones e itinerarios peatonales, cuando es más cierto que:

-Se mantiene el trazado y conexión de la vía central vertebradora del polígono "Camí del Bovalar", dándole un tratamiento idéntico al existente en la ordenación ya consolidada en los bordes.

-Se mantienen un itinerario verde a lo largo del todo el polígono que transcurre junto al eje que constituye el Camí del Bovalar. Bien es cierto que la zona verde se ubica en la parte sur del Sector, si bien el antes mencionado itinerario no se quiebra ya que existe una zona ajardinada en el linde norte perteneciente al sector denominado "La Garrofera" ya ejecutado. El empeñarse en ubicar la zona verde en el Norte del Sector, duplicaría en dicho límite l la zona verde sin interés o motivo alguno. Por el contrario, al otro lado del Camí del Bovalar, se prevé una zona peatonal ajardinada más que suficiente.





-Se mantiene el Camí de Mollons, con eje de servicio existente en el límite sur en su prolongación con el tramo existente al sur del Polígono del Mollons, entre las dos rotondas existentes en el distribuidor comarcal.

A mayor abundamiento, debemos de añadir que

- Se fija el aprovechamiento establecido para el Sector en el Plan General, sin incremento alguno; asignando al sector los usos previstos en la ficha

-Se acompaña el Plan Parcial, de cuanta documentación requiere la ficha de gestión y planeamiento, cumpliéndose todas sus determinaciones

- Se genera la superficie de viario necesaria, con anchuras que cumplen las dimensiones establecidas para ello por la LOTP; siendo un trazado recto evitando giros, el cual goza del pertinente estudio de tráfico e informe favorable emitido por la Jefatura de la Policía Local.

Podemos pues concluir, que se cumplen todas y cada una de las previsiones establecidas en el Plan General como elementos estructurales que deben ser debidamente cumplimentadas. Y debemos tener en consideración, que como expone el alegante, el Plan General no fija “alternativas” y “ordenaciones pormenorizadas”, dado que la ordenación que se señala es orientativa; y es la administración la que tiene la potestad del planeamiento urbanístico por encima de los intereses particulares (ubicaciones de fincas, colindancias a superficies exteriores al ámbito del sector , etc), la que decide sobre esta dentro de los límites que establece el planeamiento, cumpliendo eso sí las características y requisitos legalmente establecidos.

Es por ello, ante el cumplimiento preciso por parte del Plan Parcial propuesto de todas las determinaciones contenidas en el Planeamiento General Estructural, la propuesta dentro de dichos límites de más del 55% de la propiedad, y el interés público que conlleva ya no solo la gestión del Sector que conllevaría la obtención de dotaciones a fecha de hoy con fecha de caducidad en cuanto a su disponibilidad “huertos urbanos”), si no la previsible implantación de una actividad que puede constituir un “motor” para el desarrollo del suelo contiguo. El hablar de “arbitrariedad”, no resulta ser más que una apreciación “gratuita” y falta de contenido y sustento.

La manifestación en el sentido de que la ordenación propuesta perjudica los intereses del resto de propietarios carece de fundamentación, no solo por lo anteriormente expuesto, sino porque queda garantizada la adjudicación de sus derechos en parcelas de un tipología más que adecuada para desempeñar cualquier actividad; siendo incierto que se condene a la gran mayoría de los propietarios a





futuros indivisos que no deriven ya de la existencia de indivisos en las propiedades iniciales.

F.- En cuanto a las consideraciones relativas al reparto de aprovechamiento, no podemos más que reiterar lo ya manifestado en el apartado D) relativo a la Alegación segunda.

J.- Alegaciones en cuanto a la valoración del suelo

El alegante, más allá de citar expedientes de valores de expropiación forzosa seguidos por otras administraciones en termino de Torrent, sin justificación documental alguna expedientes que por otro lado se refieren a unas fechas en plena burbuja inmobiliaria, se limita a señalar el precio ofertado por el Proponente del Programa en las últimas transacciones.

Lo cierto, es que a tenor de los títulos aportados hasta la fecha y atendido el gran número de transacciones habidas; se puede concluir que la media del precio concertado no excede de 28 Euros, cantidad inferior al valor fijado para el suelo de 30€ en la Proposición Jurídico Económica. A ello, hay que unir el informe de valoración aportado por el proponente en contestación a las alegaciones, en el que el valor del suelo extraído es claramente inferior al valor fijado en la proposición jurídico económica.

**CUARTA.- REGISTRO DE ENTRADA Nº 8735 DE FECHA 4 -6-2019.
ALEGACIONES FORMULADAS POR MARIA DEL CARMEN ALOS MIQUEL.**

A.- En cuanto a lo manifestado respecto a las distintas edificabilidades existentes en las dos manzanas resultantes; así como respecto a la superposición de la manzana indivisible con parcelas de propiedad, debe hacerse constar:

En primer lugar, que el Plan Parcial, plantea la ordenación partiendo de dos tipologías edificatorias diferentes. Los Planes Parciales, resultan constituir los instrumento de planeamiento que fijan la ordenación pormenorizada de conformidad con lo establecido en el art. 14.2.3º, 19.4 y 40.1 de la LOTUP. Es más, la LOTUP en su art. 27.b).2º, establece que a través de los Planes Parciales, en suelos industriales y terciarios, estos serán competentes para fijar las intensidades e incluso la tipología edificatoria dentro de la zona. Otra cuestión es como en ejecución del Planeamiento Parcial, se distribuyan los aprovechamientos, cuestión esta que procede realizar en el pertinente expediente reparcelatorio, con aplicación de los coeficientes correctores que puedan proceder. El art. 35.1.c) de la LOTUP, establece

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org



Codi Validació: 3TAS5EKAGZJNZSSY5T42A39GW | Verificació: <http://alaquas.sedelectronica.es/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 16 de 61



que es competencia de la ordenación pormenorizada propia del un Plan Parcial la redacción de ordenanzas particulares de edificación que incluirán dimensiones, forma y volúmenes

B.- Plantea el alegante cuestiones relativas a superposición de propiedades en aras a un cierto y legítimo "interés particular". A ello no puede más que contestarse que en todo Planeamiento General, bien sea de carácter estructural, bien de carácter pormenorizado como el que nos ocupa; el interés general que tutela el Ayuntamiento prima sobre el interés particular. La delimitación de los Sectores y la Ordenación, nunca han dependido ni puede depender de la existencia de propiedades particulares o fincas. Este es el criterio que siempre se ha seguido desde la Ley del Suelo de 1956. Con ello, la alegación formulada se encuentra en todo caso fuera de lugar.

C.- Respecto a la posibilidad de invertir la disposición de las manzanas siguiendo un claro interés particular antes mencionado y partir la misma. La primera cuestión ya queda contestada con lo anteriormente expuesto en el párrafo anterior. Y la segunda, salvo diferente criterio que pueda seguirse por el arquitecto municipal, la división de la manzana lo único que generaría son mas giros innecesarios en la red viaria, no mejorando la disponibilidad de las parcelas a adjudicar en esta, al no incrementarse al no afectar a parámetros tales como la profundidad edificable.

QUINTA.- REGISTRO DE ENTRADA Nº 8781 DE FECHA 5 DE JUNIO DE 2019. ALEGACION FORMULADA POR D. SALVADOR JUAN LATORRE Y OTRO.

Alega el solicitante que la parcela mínima establecida para la manzana B sea de 750m2 y 15 metros de fachada. Con posibilidad de inscripción en la misma de un circulo de 15 metros de diámetro, con sensible modificación no sustancial de los apartados 4.2 y 4.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial

Esta cuestión es una cuestión "admisible", dado que no afecta a la tipología edificatoria prevista inicialmente; y que a los efectos prácticos y aunque no sea valorable esta cuestión a nivel de planeamiento, evitará en el futuro las no deseadas adjudicaciones de derechos en proindiviso.





**SEXTA.- REGISTRO DE ENTRADA Nº 8726 DE FECHA 4-6-2019.
ALEGACIONES FORMULADAS POR ASOCIACION COMARCAL DE
EMPRESARIOS**

A.- En su escrito de alegaciones, la mencionada Asociación Comarcal de Empresarios, cuyo objeto y función es la de intentar aglutinar a las “empresas” de la comarca; sorprendentemente se erige en representante de determinados “propietarios” de parcelas incluidas en el Sector, lo que hace que su legitimación se debilite, manifestando que por estos han sido suscritos con el proponente contratos de adhesión, que pretenden ahora resolver. Está cuestión, para nada afecta a la tramitación y contenido del Programa, dado que estamos hablando de documentos suscritos libremente por las partes con efectos para ambas, que como todo documento contractual, únicamente pueden quedar sin efecto a través de la resolución de los mismos de mutuo acuerdo o mediante resolución judicial. A fecha de hoy, respecto a los contratos de adhesión suscritos presentados ante este Ayuntamiento, no se tiene constancia de ningún tipo de resolución al respecto.

B.- No considera la Asociación que la ordenación propuesta de dos manzanas, sea la más adecuada para el “perfil” de la empresa instalada en la zona, promoviendo la “ordenación anterior en tres manzanas”, entendiéndose que la instalación de una gran superficie puede ser una actividad especulativa que en todo caso, generaría menos beneficios que el desarrollo conforme al modelo actual. Dicha cuestión debe ser contestada con las siguientes aseveraciones:

1. Que la ordenación “inicial” a la que hace referencia, como ya ha sido expuesto no existe como tal, siendo una ordenación meramente orientativa a tenor del Plan General

2. Que la ordenación propuesta, permite la implantación de la empresa “tipo” de la zona en la ordenada manzana B, que a su vez, como ya ha sido expuesto, permitirá la reubicación de todos y cada uno de los propietarios no mayoritarios sin serles “condenados” a indivisos

3.- Que las consideraciones sobre lo que la gestión del Programa puede constituir una operación “especulativa”, constituyen afirmaciones vacías de contenido. El Programa del Sector VI, reproduce la misma finalidad que se pretende con el Sector VII frente al cual no ha sido formulada alegación alguna, en cuyas bases se manifiesta la necesidad de crear grandes superficies que permitan la implantación de grandes empresas en la zona, de forma que está ejerzan de “motor” respecto a las ya existentes y las que se puedan implantar en manzanas de otras





tipologías que permiten la ubicación de pequeñas y medianas empresas. No se entiende pues muy bien, la consideración de que la implantación de una gran empresa/instalación, pueda ser “menos beneficiosa” que seguir con el modelo de implantación actual, que por otro lado como ya se ha expuesto, se mantiene

Con todo ello, no puede más que concluirse que la alegación formulada carece de fundamento jurídico alguno, constituyendo meras consideraciones de difícil justificación.

CONCLUSIONES.

Resulta pues cuanto menos “curioso”, que todas y cada una de las alegaciones formuladas en relación al planeamiento, se refieren a cuestiones de idoneidad, gestión de futuro, perjuicios no justificados, imputaciones de “arbitrariedad” sin más; pero en ninguna de las alegaciones planteadas, se imputa al Planeamiento presentado el incumplimiento de precepto alguno de forma fundamentada, con lo que la tramitación efectuada es jurídicamente correcta, así como de ninguna determinación del planeamiento que se desarrolla. Igualmente ocurre respecto a las aseveraciones vertidas al contenido del Programa, en particular a los valores asignados a los efectos de repercusión de costes de urbanización y coeficiente de canje, sin justificación documental o técnica alguna; parámetros estos debidamente acreditados en el expediente documental, así como con la emisión de informe adicional de valoración.

Con todo ello, quien suscribe entiende que todas y cada una de las alegaciones formuladas deben de ser desestimadas, salvo parcialmente la alegación quinta relativa a la reducción de la parcela mínima de 1000 metros a 750 y 15 metros de fachada, en aras a facilitar lo máximo en su día, la adjudicación de derechos en la pertinente parcela; lo cual tendrá lugar en el Proyecto de Reparcelación que será redactado con aplicación estricta de las reglas establecidas para ello en la LOTUP, expuesto al público y aprobado por esta Administración si procede.

También podrá ser estimada parcialmente la alegación primera formulada en el sentido de la ampliación de la zona viaria peatonal prevista en el linde sur, conforme a lo manifestado por el arquitecto municipal en su informe.

Por otro lado, tras la consulta y petición de informe, han sido emitidos los siguientes:

INFORMES

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org





REGISTRO DE ENTRADA Nº 4646 DE FECHA 29-03-19.- INFORME FAVORABLE DE ADIF

REGISTRO DE ENTRADA Nº 5382 DE FECHA 11-04-2019. INFORME FAVORABLE DEL AJUNTAMENT DE PICANYA

REGISTRO DE ENTRADA Nº 5399 DE FECHA 11-04-2019 INFORME FAVORABLE DEL AJUNTAMENT DE TORRENT

REGISTRO DE ENTRADA Nº 5598 DE FECHA 16-04-2019. INFORME DE AGUAS DE VALENCIA, con requerimiento de introducción de distintas variables

REGISTRO DE ENTRADA Nº 5718 DE FECHA 18-04.2019. INFORME FAVORABLE DEMARCACIÓN CARRETERAS DEL MINISTERIO DE FOMENTO

REGISTRO DE ENTRADA Nº 6086 DE FECHA 02-05-2019.- INFORME FAVORABLE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL MEDIO NATURAL. SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

REGISTRO DE ENTRADA Nº 6738 DE FECHA 09-05-2019. INFORME FAVORABLE DE ADIF

REGISTRO DE ENTRADA ELECTRÓNICO 910 DE FECHA 17-05-2019. INFORME DE IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA condicionado a la introducción de determinadas variables

REGISTRO DE ENTRADA 8585 DE FECHA 3 DE JUNIO DE 2019. INFORME DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL, favorable con la introducción de apreciaciones en los planos planteados de Plan Parcial

Con todo ello, se entiende que el proponente, deberá introducir en el documento de Proyecto de Urbanización, las determinaciones contenidas en los informes de Iberdrola y Aguas de Valencia S.A.; así como en la documentación de planeamiento, las apreciaciones en cuanto a planimetría y condiciones contenidas en el Informe de la dirección de Aviación Civil, así como cualquier otro tipo de condicionante que se derive de la instrucción del procedimiento

ESTUDIO DE PAISAJE.

No ha sido presentada cuestión alguna relativa al Estudio de Integración Paisajística.

Con todo ello, el Estudio de Integración Paisajística expuesto al público quedará como definitivo

EVALUACION AMBIENTAL INTEGRADA

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org





No ha sido formulada alegación o consideración alguna al respecto. El proponente deberá emitir informe proponiendo al amparo del art. 51.2 de la LOTUP, la resolución que procede adoptar a la vista del Documento de Inicio y el resultado de la tramitación del expediente. Para ello ha sido cumplimentado y emitido informe al amparo de la letra B) del antes mencionado precepto, entendiendo que el Plan propuesto no tiene aspectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, como ya apuntaba la memoria ambiental del PGOU que delimita el Sector.....”

INFORME TECNICO

1. ANTECEDENTES SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS

En relación a la propuesta de Programa de Actuación Integrada del Sector VI de Suelo Urbanizable del PGOU, cuya exposición pública fue acordada en sesión plenaria celebra el pasado día 11 de marzo de 2019; en el periodo de exposición pública, han sido presentadas las siguientes alegaciones:

- REGISTRO DE ENTRADA Nº 8508 DE FECHA 31-05-2019. ALEGACIONES DE D.AGUSTÍN MORERA MARTINEZ SOBRE EL PLAN PARCIAL SECTOR VI

- REGISTRO DE ENTRADA Nº 8500 DEL FECHA 31-05-2019. ALEGACIONES DE D. SEBASTIAN PASCUAL ALOS MIQUEL

- REGISTRO DE ENTRADA Nº 8619 DE FECHA 3-6- 2019. ALEGACIONES FORMULADAS POR MARIA DOLORES ALOS MIQUEL Y OTROS

- REGISTRO DE ENTRADA Nº 8735 DE FECHA 4 -6-2019. ALEGACIONES FORMULADAS POR MARIA DEL CARMEN ALOS MIQUEL

- REGISTRO DE ENTRADA Nº 8742 DE FECHA 4-6-2019. ALEGACIONES FORMULADAS POR MARIA DOLORES ALOS MIQUEL Y OTROS (Presentadas por correo el 3-6-2019 DUPLICADA).

- REGISTRO DE ENTRADA Nº 8726 DE FECHA 4-6-2019. ALEGACIONES FORMULADAS POR ASOCIACION COMARCAL DE EMPRESARIOS

Ha sido presentada el día siguiente al vencimiento del plazo la siguiente alegación:

- REGISTRO DE ENTRADA Nº 8781 DE FECHA 5 DE JUNIO DE 2019. ALEGACION FORMULADA POR D. SALVADOR JUAN LATORRE Y OTRO

Que mediante escrito con nº de RE 1136/2019, la proponente Alondra Servicios Inmobiliarios S.L. emitió informe de contestación de las alegaciones que queda incorporado al expediente, acompañado de informe de valoración del suelo y justificante de ejecución de opciones de compra y suscripción de nuevas opciones.

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org





Que posteriormente, la citada mercantil mediante escrito con nº de RE 1278/2019, emitió ampliación de informe de contestación de las últimas alegaciones presentadas.

Que seguidamente se procede al análisis e informe de los aspectos técnicos de las mismas, sin entrar en los aspectos jurídicos y económicos que se informan en el correspondiente informe específico.

2. INFORME SOBRE ALEGACIONES

2.1. REGISTRO DE ENTRADA Nº 8508 DE FECHA 31-05-2019. ALEGACIONES DE D.AGUSTÍN MORERA MARTINEZ SOBRE EL PLAN PARCIAL SECTOR VI.

Alega el compareciente sobre la anchura del vial peatonal en el límite sur de la manzana B, proponiendo ampliar su anchura de forma que permita el acceso de vehículos de emergencia sin desvirtuar la zona verde.

Por otra parte el proponente informa que lo solicitado no altera el contenido de la propuesta de ordenación planteada, tan solo modifica ligeramente, el tratamiento superficial de la zona verde en la franja que enfrenta con el límite inferior de la parcela B, por lo que la alteración propuesta supondría una mínima modificación del proyecto de urbanización que en modo alguno variaría las características esenciales de la zona verde, por lo que propone su estimación.

Por todo ello, visto que lo solicitado no altera el contenido de la propuesta de ordenación, que no se trata de un vial rodado, sino que sería una zona peatonal adscrita a la zona verde con un tratamiento constructivo que permitiera el acceso de vehículos de emergencia, por lo que solo modificaría el tratamiento superficial de la zona verde sin variar sus características, y que además se mejorarían las condiciones de aproximación a los edificios y su entorno, al hacer accesible para los vehículos de emergencia el frente de fachada límite sur de la manzana B, no existe inconveniente para su admisión, debiendo ser la misma reflejada en el documento de Proyecto de Urbanización.

Por ello se propone que esta alegación sea estimada.

2.2. SEGUNDA.- REGISTRO DE ENTRADA Nº 8500 DEL FECHA 31-05-2019. ALEGACIONES DE D. SEBASTIAN PASCUAL ALOS MIQUEL

Se formula alegación sobre las cuestiones técnicas que a continuación se enumeran y otras de índole jurídico – económico que no ha lugar de informar en el presente escrito.





2.2.1. *Respecto de la alegación sobre modificación sustancial de los Usos del suelo.*

La propia ficha urbanística del Plan General de Ordenación Urbana del Sector VI se titula “Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector Industrial-Terciario VI”, dejando claro el uso del mismo, que posteriormente en su desarrollo lo define como Uso global: Industrial-Terciario, siendo este el uso asignado para todo el ámbito de la actuación.

Además en los objetivos de la actuación definidos en la citada ficha se expone que “Se trata de incrementar la oferta de tejido industrial y terciario de Alaquàs en el Polígono del Mollons”, por lo que no es cierto que exista una modificación de los usos del suelo.

Por ello se propone que esta alegación sea desestimada.

2.2.2. *Respecto de la alegación sobre incumplimiento de los estándares urbanísticos en especial de Zonas Verdes.*

Se trata de una alegación sin contenido pues nada se dice sobre que estándares urbanísticos se incumplen o en qué medida, siendo por tanto una afirmación gratuita sin base. A este respecto el proponente justifica en el Plan Parcial presentado, el cumplimiento de los diferentes estándares urbanísticos, y en especial la reserva de zonas verdes con una superficie total de zona verde computable de 14.805,39 m2s, que supone un porcentaje respecto de la SCS (118.057,78 m2) del 12,54%, cumpliendo con ello la condición de ordenación sustantiva pormenorizada recogida en el PGOU, que dice que “se deberá prever en la actuación las reservas dotacionales de Zonas Verdes que, como mínimo, ascienden al 12,5 % de la SCS”.

Por ello se propone que esta alegación sea desestimada.

2.2.3. *Respecto de la alegación sobre la necesidad de coeficientes correctores por clasificación de los terrenos; Aprovechamiento diferente y diferenciado de las parcelas entre Terciario e Industrial.*

Se expone en la alegación que existe una diferencia de usos entre las dos manzanas propuestas, ligando las diferencias de aprovechamiento a este hecho. A tal efecto conviene aclarar que ambas parcelas tienen el uso “Industrial – Terciario”, no existiendo diferencia entre ambas en cuanto al uso. Ciertamente es, que las condiciones urbanísticas difieren en la manzana A, que tiene atribuido un menor aprovechamiento neto que en la manzana B, junto con otras características como la indivisibilidad de la parcela, la ocupación parcial de la misma y otras, lo que efectivamente evidencia diferencias entre ambas manzanas, que serán favorables o desfavorables según el punto de vista de su análisis, pero que en cualquier caso





habrá que parametrizar para su comparación. Por ello, y al amparo de lo dispuesto en el artículo 91. 1.a) 4º de la LOTUP, previo estudio de valoración, se fijarán si procede en el correspondiente Proyecto de Reparcelación los oportunos coeficientes correctores.

Por ello se propone que esta alegación sea desestimada.

2.2.4. Respecto de la alegación sobre la imposibilidad de materializar los derechos de edificación en la parcela Industrial.

Se alega en este punto la necesidad de ejecutar un vial interior para evitar adjudicaciones proindiviso, al tiempo que expone, que tal y como establece la Legislación Urbanística e Industrial de la Comunidad Valenciana, la necesidad de potenciar en la oferta de nuevos Suelos Industriales y Terciarios, la creación de pequeñas y medianas empresas como motor esencial dinamizador de la economía Valenciana.

Pues bien, cabe decir al respecto que aunque sea reiterativo, el uso adscrito a la manzana B es "Industrial – Terciario", y no solo industrial como el alegante aduce.

En cuanto a la imposibilidad de materialización de la edificabilidad en la parcela mínima, y aún siendo posible en la mayoría de los casos sin necesidad de acudir a adjudicaciones proindiviso, se ha optado por estimar la alegación de reducir la parcela mínima a 750 m² con un frente de fachada mínimo de 15 m.

Con esta nueva definición de parcela mínima, tal y como refleja en su informe el proponente mediante tabla justificativa, únicamente dos titulares que ya de inicio aportaban parcelas inferiores a los 750 m², quedarían como adjudicatarios de parcela en derechos en indiviso, al tiempo que con esta modificación se favorece la creación de pequeña y mediana empresa tal y como proponía el alegante.

Por ello se propone que esta alegación sea desestimada.

2.2.5. Respecto de la alegación sobre que los terrenos se encuentran parcialmente urbanizados.

No define el alegante a que terrenos se refiere, no existiendo terrenos urbanizados salvo una acera estrecha en el límite este de la manzana B, que hay que demoler y urbanizar para adecuar la sección del vial a la prevista en el proyecto de urbanización.

Por ello se propone que esta alegación sea desestimada.

**2.3. TERCERA.- REGISTRO DE ENTRADA Nº 8619 DE FECHA 3-6-2019.
ALEGACIONES FORMULADAS POR MARIA DOLORES ALOS MIQUEL Y OTROS**

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org





Se repite en este punto que se procede al análisis e informe únicamente de los aspectos técnicos de las alegaciones, sin entrar en los aspectos jurídicos y económicos que se contestan en informe específico.

2.3.1. Respecto de la alegación sobre la elección de Alternativa.

Tal y como el propio alegante expone en su escrito, se especifican los objetivos de la actuación definidos en el Plan General en cuanto que se trata de incrementar la oferta de tejido industrial y terciario de Alaquàs en el Polígono del Mollons, planteando la Alternativa un uso mixto Industrial – Terciario, en ambas manzanas, con lo que se consigue facilitar la implantación de actividades de diferente tipo y tamaño, tal y como ocurre actualmente en el suelo contiguo consolidado, donde conviven actividades de uso terciario como almacenes, talleres, etc. con otras de tipo industrial.

En cuanto a las condiciones de Ordenación Sustantiva pormenorizada, tal y como se ha explicado anteriormente, se cumple con el mínimo exigido del 12,5% como reserva de zonas verdes y también se justifica en el Plan Parcial el cumplimiento de las limitaciones que imponen las servidumbres aeronáuticas.

En relación a que se van a producir multitud de adjudicaciones proindiviso, y tal y como se ha explicado en el punto 2.2.4, si se estimará la alegación que propone reducir la parcela mínima a 750 m², únicamente dos titulares, que de inicio aportaban parcelas inferiores a esta superficie, quedarían como adjudicatarios de parcela proindiviso.

En cuanto a la elección de Alternativa, el hecho de contar con una manzana de dimensiones adecuadas para la implantación de un almacén logístico de gran capacidad, que incremente la oferta de tejido industrial y terciario de Alaquàs, con una instalación de la que actualmente carece el municipio, no le parece al alegante motivo suficiente para elegir la Alternativa propuesta, aún siendo uno de los objetivos marcados para el desarrollo del Sector. Esta circunstancia unida a otras características, como la continuidad de la zona verde al sur del ámbito ordenado, la ubicación más próxima de la parcela al nudo de circulación de la CV-36, situación por otra parte lógica si se estima un incremento de tráfico rodado pesado, y otras de tipo socio-económico explicadas por el proponente, hace que la elección de esta Alternativa sea más que razonable. Además la Alternativa es propuesta en representación de más del 57% de los propietarios a través del sistema de gestión “por particulares” en la que no procede una selección de alternativa por concurso.

Por ello se propone que esta alegación sea desestimada.

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org



Codi: Validació: 3TAS5EKAGZJNZSS5T42A39GW | Verificació: <http://alaquas.sedelectronica.es/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 25 de 61



2.3.2. Respecto del reparto de aprovechamiento.

Aún siendo quizá reiterativo respecto de los argumentos esgrimidos en esta alegación, cabe decir que:

Tal y como se ha explicado en el punto 2.2.4 la materialización del aprovechamiento en la manzana B es más que posible, máxime si finalmente se estima la reducción de la parcela mínima a 750 m², y resalto lo de mínima, porque en absoluto quiere decir que las parcelas tengan que tener esas dimensiones, sino que obviamente resulta ser el límite mínimo por debajo del cual no se puede conformar parcela.

Esta materialización es posible sin la necesidad de realizar un vial intermedio, situación esta que por otra parte aumentaría los gastos de urbanización e incrementaría la edificabilidad, con un efecto contraproducente con lo que se pretende conseguir en la alegación, haciendo aún más difícil la colmatación del aprovechamiento.

En cuanto al uso se reitera que ambas parcelas tienen el mismo uso "Industrial – Terciario", y que tal y como se ha explicado en el punto 2.2.3, las diferentes condiciones urbanísticas de las manzanas en cuanto a aprovechamiento, divisibilidad, ocupación y otras, se tendrán en cuenta según lo dispuesto en el artículo 91. 1.a) 4º de la LOTUP, previo estudio de valoración, fijándose si procede en el correspondiente Proyecto de Reparcelación los oportunos coeficientes correctores.

Por ello se propone que esta alegación sea desestimada.

2.3.3. Respecto de la valoración del terreno a efectos del computo de coeficiente de canje.

El proponente, en contestación a las alegaciones, aporta informe de valoración, tomando testigos actuales ubicados en el polígono de Alaquàs, en el que llega a un valor negativo de repercusión del suelo sobre m² de techo, por lo que procede a valorar el suelo inicial de acuerdo a las transacciones reales efectuadas en el mismo ámbito del Sector, teniendo en cuenta que la superficie comprada y/o opcionada, en fecha del informe supone el 28,82% de la superficie del sector; llegando al valor unitario de suelo inicial de 27,75 €/m², cantidad inferior al valor fijado para el suelo de 30€ en la Proposición Jurídico Económica.

Por ello se propone que esta alegación sea desestimada.

2.4. CUARTA.- REGISTRO DE ENTRADA Nº 8735 DE FECHA 4 -6-2019.

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org





ALEGACIONES FORMULADAS POR MARIA DEL CARMEN ALOS MIQUEL

2.4.1. Respecto del reparto no igualado de las edificabilidades.

Aún a riesgo de ser innecesariamente repetitivo con lo expuesto en anteriores puntos, ciertamente las manzanas A y B, aún con el mismo uso, tienen características distintas de tal modo que:

La Manzana A constituye una parcela indivisible con una superficie de 46.917,50 m² de suelo en la que se puede materializar una edificabilidad de 0,7516 m²s/m²t, con un coeficiente de ocupación en planta del 70%. Por el contrario, la Manzana B tiene fijada una parcela mínima de 1.000 m² de suelo (que puede verse reducida a 750 m²), en cada una de las cuales se puede materializar una edificabilidad de 1,25 m²s/m²t, con un coeficiente de ocupación en planta del 100%.

Por ello las citadas características definen posibles tipologías edificatorias diferentes, con parámetros que serán favorables o desfavorables según el punto de vista de su análisis.

Según los artículos 14.2.3º, 19.4 y 40.1 de la LOTUP, les corresponde a los Planes Parciales la ordenación de los sectores en ámbitos de suelo urbanizable. Es más, la LOTUP en su art. 27.b).2º, establece que los Planes Parciales, en suelos industriales y terciarios, fijarán la edificabilidad, los criterios tipológicos que permitan su posterior regulación pormenorizada y los usos dominantes.

Sin embargo la distribución de los aprovechamientos, al amparo de lo dispuesto en el artículo 91. 1. a) 4º de la LOTUP, previo estudio de valoración, se fijarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación mediante los oportunos coeficientes correctores, si procede.

Por ello se propone que esta alegación sea desestimada.

2.4.2. Respecto de cambiar disposición de las manzanas.

Plantea el alegante una nueva redistribución de manzanas creando dos manzanas al oeste, con un vial intermedio que las divide por la mitad en A1 y A2, mientras que la parcela B, se sitúa al Este por encima de la zona verde, con lo que consigue el alegante "acercar las manzanas A" a sus naves de la empresa familiar.

Sin desdeñar el interés particular que promueve la alegación, la configuración de las parcelas viene determinada por otros parámetros de interés general, como la posible implantación de un almacén logístico de gran capacidad, incrementando la oferta de tejido industrial y terciario de Alaquàs cumpliendo con ello un objetivo definido para este Sector, y cuya consecución quedaría comprometida con unas dimensiones de parcela inferiores en el eje norte-sur, y con una ubicación al este del ámbito de actuación, alejándose del nudo de comunicación rodado de la CV-36, lo





que conllevaría una afluencia de transporte de mercancías con tráfico pesado a mayores distancias dentro del Sector, empeorando las condiciones acústicas, de seguridad vial y de mantenimiento de viales, por lo que parece más que razonable que este tipo de actividad se situé en la zona más cercana al posible acceso al Sector.

Por ello se propone que esta alegación sea desestimada.

2.4.3. Respecto de generar una calle intermedia en la parcela A.

Ya en anteriores puntos (2.2.4), se ha justificado la posibilidad de materializar la edificabilidad sin necesidad de realizar un vial intermedio, máxime si se estima la alegación de rebajar las condiciones de parcela mínima a 750 m² y a 15 m de frente de fachada. Por ello la creación del vial intermedio conllevaría aumentar los gastos de urbanización, disminuyendo el suelo ocupable y aumentando la edificabilidad de la parcela B hasta 0,83 y curiosamente manteniendo la edificabilidad de las parcelas A en 1,25, lo que contradice la primera alegación, al parecerle al alegante perjudicial la citada edificabilidad con los gastos de urbanización que conlleva.

Por ello se propone que esta alegación sea desestimada.

2.5. QUINTA.- REGISTRO DE ENTRADA Nº 8742 DE FECHA 4-6-2019. ALEGACIONES FORMULADAS POR MARIA DOLORES ALOS MIQUEL Y OTROS

Estas alegaciones fueron presentadas por correo el 3-6-2019, por lo que se encuentran duplicadas.

2.6. SEXTA.- REGISTRO DE ENTRADA Nº 8726 DE FECHA 4-6-2019. ALEGACIONES FORMULADAS POR ASOCIACION COMARCAL DE EMPRESARIOS

No contienen alegaciones de carácter técnico que deban ser contestadas en el presente informe.

2.7. SÉPTIMA.- REGISTRO DE ENTRADA Nº 8781 DE FECHA 5 DE JUNIO DE 2019. ALEGACION FORMULADA POR D. SALVADOR JUAN LATORRE Y OTRO.

Se alega la posibilidad de reducir la parcela mínima a unas condiciones de 750 m² de superficie mínima y de 15 m de frente de fachada. Por las razones anteriormente explicadas, no existe impedimento en esta alegación.

Por ello se propone que esta alegación sea estimada.





3. INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES Y COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS

En este punto únicamente se tiene en cuenta los informes que tienen alguna puntualización que hacer, no mencionando aquellos que son favorables o a los que declaran que no les afecta.

3.1. INFORME DE AGUAS DE VALENCIA

Se deberán tener en cuenta las observaciones que respecto del "Proyecto de Urbanización del Sector VI de uso industrial terciario en Alaquàs" ha emitido en su informe Aguas de Valencia, y que son:

3.1.1. Red de Agua Potable:

3.1.1.1. Conexiones:

Las conexiones a realizar a la red existente y actualmente en servicio son un total de 4, a diferencia de las dos que se describen en el proyecto. Dos de ellas en la C/ María Zambra no conectando el nuevo trazado con dos cruces de tubería PEØ200 a la tubería existente de PEØ200, que unirán la red con el sector hidráulico La Figuera, dotándose de dos válvulas a cada parte del cruce con objeto de garantizar alternativas de suministro.

Las otras dos conexiones se realizarán en la esquina de la C/ Palmiters con C/ Coeters, por un lado la conexión en recto de la nueva tubería PEØ200 que sirve como extensión de la tubería existente de FDØ200, y la otra que corresponde a la del cruce a ejecutar con tubería PEØ200, para conectar a la tubería existente de FDØ100 el sector hidráulico Els Mollons.

3.1.1.2. Garantía de Presión:

Según contrato de concesión y reglamento de servicio, en la red de abastecimiento se debe garantizar una presión mínima de 2,3 kg/cm² (23 m.c.a), a diferencia de lo que se describe en el proyecto que indica que debe ser de 3-4<Kg/cm² (30-40 m.c.a).

3.1.1.3. Hidrantes:

Según el nuevo reglamento de instalaciones de protección contra incendios RIPCI 2017 (RD513/2107, de 22 de mayo), la distancia de recorridos a cualquier hidrante en zonas industriales debe ser de 40 m (y no 200 metros que se describen en proyecto), por lo que deberá realizarse un nuevo reparto y distribución de los mismos.

3.1.2. Red de Residuales:

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org





Como aclaraciones, indicar que las acometidas domiciliarias de aguas residuales, deberán disponer de arqueta de registro en acera y conectar a pozo de registro (no al tubo del colector), ya que si se conecta al tubo, hay mayor probabilidad de retorno hacia las naves en caso de que el colector coja carga.

Las conexiones de los nuevos colectores de residuales que transcurren por las calles Proyecto 1 y Palmiters, al colector existente en Camino Bobalar deberá ejecutarse en la medida de lo posible buscando un ángulo de 135º y no de 90º, para favorecer la entrada del flujo al colector principal en el sentido del mismo.

Los materiales a utilizar en los colectores serán tubería PEAD CORRUGADO. Para las acometidas podrá utilizarse tubo PVC corrugado. Y las trapas de pozo deberán ser Rexel ó Rexess.

3.1.3. Red de Pluviales:

Aguas de Valencia informó que la proyección de toda esta nueva red de pluviales debía conectar y aliviar directamente al barranco, debiendo gestionar el interesado, los permisos correspondientes a Confederación para tal fin.

Como alternativa, en caso que Confederación no aceptara un nuevo punto de vertido a tan poca distancia del existente, se debía gestionar la solicitud de ampliación de caudales de aporte en el actual. En este caso, además, debía estudiarse la solución de adaptar y modificar el tramo de conexión actual puesto que su tamaño no podría acometer los nuevos diámetros de colector y tampoco absorber los caudales proyectados.

Por tanto, actualmente, la solución que se representa en plano del proyecto no es viable, como mínimo deberá definirse y justificarse una solución y modificación del actual punto de vertido.

3.1.4. Conclusiones:

Aguas de Valencia no ve ningún reparo a esta Alternativa Técnica del PAI del Sector VI, en lo relativo a las infraestructuras de agua potable y alcantarillado, siempre y cuando se tengan en cuenta las consideraciones y observaciones anteriormente descritas, siendo la parte más sensible a tener en cuenta y clarificar, el punto de vertido de las aguas pluviales.

En atención a lo anteriormente expuesto se deberán de tener en cuenta las consideraciones y observaciones hechas por la compañía, adecuando el Proyecto de Urbanización a tales extremos.

3.2. INFORME DE IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org





Se deberán incluir en el Proyecto de Urbanización del Sector VI de uso industrial terciario en Alaquàs las previsiones eléctricas que ha realizado en su informe Iberdrola Distribución Eléctrica, y que son:

- Los centros de distribución tienen que tener su fachada de acceso lindando con la vía pública.
- El apoyo paso aéreo subterráneo se debe ubicar fuera de la parcela a construir, para lo cual se propone ubicarlo en la zona verde próxima.
- No es necesario el centro de seccionamiento con tres celdas de línea para acoplar la derivación de línea subterránea con la línea aérea a soterrar, dicha funcionalidad se puede instalar en uno de los centros de distribución.
- Existe un tramo de línea subterránea en la zona verde a urbanizar que también se tiene que desviar o acondicionar en su caso.
- Falta un tramo de línea subterránea entre el centro de seccionamiento para el suministro en MT y el apoyo de paso aéreo subterráneo, de acuerdo a nuestro último informe.
- Falta red de BT hasta cada una de las parcelas.

Por tanto en atención a lo anteriormente expuesto se deberán de tener en cuenta las consideraciones y observaciones hechas por la compañía, adecuando el Proyecto de Urbanización a tales extremos.

3.3. INFORME DEL MINISTERIO DE FOMENTO. DIRECCION GENERAL DE AVIACION CIVIL

Se deberán tener en cuenta las consideraciones que la Dirección General de Aviación Civil ha emitido en su informe y que son:

3.3.1. Consideraciones Generales

La totalidad del ámbito del Plan Parcial se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Valencia. En el plano que se adjunta como Anexo 1 a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que afectan a dicho ámbito las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.





El "Plan Parcial Sector VI Urbanizable Industrial-Terciario Alaquàs (Valencia)" deja constancia expresa del párrafo anterior en su Memoria informativa, no obstante, dicha disposición deberá tener carácter normativo.

Si bien el "Plan Parcial Sector VI Urbanizable Industrial-Terciario Alaquàs (Valencia)" incorpora entre sus planos de información las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, las cotas de las servidumbres aeronáuticas grafiadas en el plano 1.07.1 para la red primaria adscrita no son correctas, por lo que dicho plano deberá modificarse para recoger las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que se adjuntan como Anexo 1 al presente informe. Además, dicho plano 1.07.1 de servidumbres aeronáuticas correspondiente a la red primaria adscrita y al Sector VI deberá ser normativo.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie Cónica, entre otras.

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 60 metros y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 125 metros, ambas sobre el nivel del mar, y aun no existiendo referencia a las alturas de todas las construcciones e instalaciones previstas en la documentación recibida, se espera que haya cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones o instalaciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

3.3.2. Otras Consideraciones

Tal y como se recoge en la Memoria informativa del "Plan Parcial Sector VI Urbanizable Industrial-Terciario Alaquàs (Valencia)", según el artículo 10 del Decreto 564/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org





- a) *Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.*
- b) *El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.*
- c) *Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.*
- d) *Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.*
- e) *Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.*
- f) *Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.*
- g) *El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.*

3.3.3. Conclusiones

Aunque el Centro Directivo de Aviación Civil informa favorablemente el "Plan Parcial Sector VI Urbanizable Industrial-Terciario Alaquàs" en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas, se deberán de tener en cuenta las consideraciones hechas en su informe, adecuando el Plan a tales extremos.

Con ocasión de la emisión extemporánea de informe por parte del Servicio de Planificación de Carreteras de la Generalitat, fue emitido por los SSTTMM y Secretaria el siguiente informe:

PRIMERO.- A modo indicativo, hacer constar que como bien se reconoce en el informe y así obra en el expediente, la solicitud de emisión de informe por parte de este Ayuntamiento, tuvo entrada en el Servicio de Planificación el 21 de Marzo, emplazando a la misma a la emisión de informe de conformidad con lo establecido en el art. 57.b) de la LOTUP, en el plazo de 45 días. Dicho plazo ha quedado ampliamente sobrepasado, por lo que la emisión del informe es extemporánea; circunstancia esta que no debemos dejar de poner de relieve, no obstante se informa





y valora, toda vez que no existe todavía pronunciamiento del órgano competente (Pleno) y para su mayor ilustración.

Es más, y sin perjuicio de lo manifestado tanto en este apartado como en los siguientes; de conformidad con lo establecido en el artículo 25.2 de la Ley 6/91 de 27 de marzo de Carreteras de la Comunidad Valenciana, al haber transcurrido más de un mes desde el requerimiento de informe; debe de ser considerada informada favorablemente la Alternativa Técnica expuesta al público

SEGUNDO.- Que el informe emitido concede a la ordenación dibujada en el PGOU de 2015 en el Sector la consideración de "ordenación pormenorizada", manifestando que se modifica esta, tanto en cuanto a la disposición de las superficies edificable, como la zona verde.

Lo cierto es que la ordenación dibujada en el Plan General resulta ser meramente indicativa, sin ostentar el carácter de vinculante. Así se establece en la pertinente ficha de planeamiento y gestión del Plan relativa al Sector VI y en el apartado 2.3 del art. 106 de las normas urbanísticas publicadas en el BOP de fecha 9 de junio de 2015 que reproducen éstas y donde explícitamente se dice que: "La ordenación pormenorizada que se establece en los planos correspondientes, es exclusivamente a título indicativo". Con todo ello, puede concluirse que no existe modificación de ordenación alguna, sino mera determinación de la ordenación de entre las susceptibles de consideración.

TERCERO.- Que El PGOU de Alaquàs fue aprobado, mediante resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo, el día 1 de abril de 2015 y publicado en el BOP nº 108 de fecha 9 de junio de 2015, y según queda recogido en el acuerdo de la propia Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 1 de abril de 2015, la Dirección General de Transportes y Logística informo favorablemente sobre el PGOU de Alaquàs con fecha 16 de diciembre de 2014.

En la planimetría del Plan General aprobado por la CTU el 1 de abril de 2015 y con informe favorable de la Dirección General de Carreteras de la Generalidad. (Plano de ordenación O.5.2 – Afecciones red viaria); se fija línea de afección respecto a la carretera CV-36 en el borde de esta, en todo el linde sur del término, respetando la línea de edificación establecida en el denominado "polígono de la Figuera"; polígono contiguo al Sector VI en su linde oeste y por tanto más alejado del centro poblacional, con la edificación consolidada al 100%. Pretender ahora fijar una nueva línea de afección en dicho linde, o considerar que debe de cumplirse la distancia a la línea de edificación requerida por el informe, entendemos que no se

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org



Codi Validació: 3TA5EGKAGZJN2SS5T42A39GW | Verificació: <http://alaquas.sedelectronica.es/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 34 de 61



ajustaría al planeamiento aprobado, además que daría lugar a dejar fuera de ordenación multitud de naves industriales pertenecientes al Polígono "La Figuera".

Es más, la finalidad de una zona de protección conforme a la Ley 6/91 de 27 de marzo de Carreteras de la Comunidad Valenciana, resulta ser el proteger los usos circundantes del impacto negativo de las carreteras, usos que ya estaban en funcionamiento en superficie contiguas al Sector, cuando se delimito la línea de afección por el Plan General.

Por otro lado, dado que el Plan General actual si establece la línea de afección de conformidad con lo establecido en el art. 33.3 de la Ley 6/1991 de Carreteras de la Generalidad Valenciana; no solo carece de sustento legal la exigencia de separación de 50 metros de la línea de edificación, sino que el mismo es contradictorio con lo informado en su día dando lugar al actual planeamiento. El citado precepto establece:

"3. En defecto de plan o proyecto que señale la anchura de esta zona o cuando determinaciones del mismo no la recoja, se entenderá que la misma abarca un espacio delimitado por dos líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima: cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas, cincuenta metros en carreteras convencionales de cuatro o más carriles y resto de carreteras de la Red Básica y veinticinco metros en las restantes carreteras."

CUARTO.- Partiendo de los datos obrantes en el Plan General vigente, concluimos que la ordenación pormenorizada propuesta en la Alternativa Técnica es adecuada al no incidir en la línea de afección de la carretera establecida en el Plan. La ordenación propuesta para el Sector, cumple con todas las determinaciones contenidas en el actual Plan General de Ordenación Urbana aprobado por la CTU el 1 de abril de 2015, así como, se ajusta a la legislación aplicable. No obstante y dado que la cuestión afecta a la Red de Carreteras de la Generalidad Valenciana, se entiende que todo lo anteriormente expuesto debe de ser puesto de manifiesto ante el Servicio de Planificación de Carreteras cuyo informe actual no se ajusta a las determinaciones del Plan, que fue informado en su día favorablemente por este, con solicitud de nuevo informe.

La vacilante y contradictoria decisión del Servicio de Planificación de Carreteras cuyo último informe es contrario a las determinaciones del Plan informado en su día favorablemente por este, bien podría suponer una palmaria vulneración de los principios de buena fe y confianza legítima, inspiradores de las relaciones de

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org



Codi Validació: 3TA5EGKAGZJNZSSY5T42A39GW | Verificació: <http://alaquas.sedelectronica.es/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 35 de 61



cooperación y colaboración entre Administraciones Publicas, así como el de lealtad institucional y confianza legítima (art 3, ap. 1 de la ley 40/2015 de Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas). Buena prueba de ello y en apoyo y sustento de nuestra opinión el Consejo de Estado ha tenido ocasión de fijar doctrina en dictámenes como el de 22 de enero de 1998 señala que:

“...el principio de protección de la confianza legítima, cuyo significado no es ajeno al principio de buena fe,..., es un principio de carácter general vinculado a los principios de seguridad jurídica, buena fe, interdicción de la arbitrariedad y otros con los que suele combinarse y, por supuesto, no requiere la preexistencia de derechos subjetivos, que tienen otras vías de protección”.

Por su parte el dictamen de 16 de diciembre de 1994 dice que:

“lo que ampara el principio de protección de la confianza legítima es la adopción y aplicación de medidas de forma que con ellas no resulte sorprendida la buena fe y, por consiguiente, la previsión de los administrados.”

En idéntico orden de cosas el Tribunal Supremo se ha pronunciado en Las STSs de 1 de febrero de 1990 (Ar. 1258) y de 7 de octubre de 1991 (Ar. 7520) se refieren ambas a la producción por la Administración de “signos” y “actos externos propios”, como la publicación de criterios..., “criterios” lo suficientemente concluyentes como para originar la confianza del ciudadano en la legalidad de la actuación administrativa, confianza “que no puede ser defraudada sin más”.

QUINTO.- Respecto a la cuestión acústica, debe de hacerse constar que a tenor del Estudio Acústico presentado, se cumplen las exigencias mínimas legalmente establecidas. En todo caso, a tenor de la proyección efectuada en el informe emitido por el Servicio de Planificación, existe una zona según el Mapa de Ruidos de la CV-36 que superarían los niveles permitidos. Aunque el Estudio Acústico redactado analiza concreta y específicamente la zona con mayor detalle que pueda contener el general de Carreteras, no estableciendo incumplimiento alguno como así se deriva del mismo. En cualquier caso el supuesto incumplimiento únicamente afectaría a una pequeña porción de la manzana A, que por otro lado posee un coeficiente de ocupación máximo de la parcela del 75%, por lo que se

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org



Codi Validació: 3TAS5EKAGZJN2SSY5T42A39GW | Verificació: <http://alaquas.sedelectronica.es/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 36 de 61



podría ubicar edificación en zonas exentas a definir en el proyecto de edificación. En este, deberán justificar los niveles sonoros adecuándose a esta circunstancia, o bien especificando las medidas correctoras a disponer (pantallas vegetales u otras), para cumplir con la normativa vigente en materia de protección acústica.

Ante el contenido erróneo detectado. Ello, así fue puesto de manifiesto ante el antes mencionado Servicio de Planificación el 20-9-2019, con solicitud de la emisión de nuevo informe; advirtiéndole que en el supuesto de no manifestarse nada al respecto en plazo, se entendía este positivo.

De forma igualmente extemporánea, ha sido emitido informe favorable del Servicio Territorial de Medio Ambiente en materia de contaminación acústica, ratificándose de esta forma el Estudio Acústico adjunto al Plan Parcial.

CONSIDERANDO que vista la redacción del apartado c) del art. 48 de la LOTUP dado por la Ley 10/2015 de 29 de diciembre de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalidad por la que se modifico la LOTUP; y visto el contenido de la Alternativa Técnica que no hace más que desarrollar pormenorizadamente el sector ya delimitado por el actual Plan General de Ordenación Urbana previa emisión de Memoria Ambiental; todo ello, sin introducir variación alguna en los elementos fijado ya en el planeamiento con mantenimiento de elementos estructurales y respeto absoluto a los usos y aprovechamientos fijados por el Plan, podemos concluir que los documentos que forman parte de dicha alternativa técnica entre los que se encuentra el Plan Parcial correspondiente, se encuadran dentro de los documentos definidos en el apartado 2 del citado precepto 48.c).

Y CONSIDERANDO que el Órgano Ambiental y Territorial en el supuesto que nos ocupa resulta ser el Ayuntamiento, correspondiéndole a este cualquier pronunciamiento respecto a la Evaluación Ambiental y Estratégica, sin perjuicio de la solicitud de previo informe a la Dirección General del Medio Natural que ya se ha pronunciado a favor de la competencia municipal. E igualmente CONSIDERANDO que visto el contenido de la Alternativa Técnica, así como el contenido del art. 46 de la LOTUP que define que documentos deben de estar sujetos a tramitación ordinaria. Y no encontrándonos dentro de ninguno de los supuestos del antes mencionado precepto, Procedía tramitar la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica conforme al procedimiento simplificado establecido en el art. 57 de la LOTUP, siendo el órgano





ambiental competente para la resolución al amparo de lo establecido en el art.48.c.1 de la LOTUP el Ayuntamiento. Y siguiendo dicho criterio, así se ha procedido, con solicitud de informes a los organismos que pudieren incidir en la misma, sin que exista informe negativo alguno al respecto.

CONSIDERANDO a los efectos prevenidos en el art. 51.2 de la LOTUP, que la referida Alternativa Técnica, no tiene más incidencia en el paisaje que la ya manifestada en la Memoria ambiental del Plan General de Ordenación Urbana; habiéndose cumplido las determinaciones contenidas en este en cuanto a la redacción en el desarrollo del Sector del pertinente Programa de Paisaje. Y entendiendo que el desarrollo del sector, vistos los antecedentes; no posee incidencia en el medio ambiente más allá de lo ya previsto; por lo que procedería previa la consideración de las cuestiones planteadas en el periodo de exposición pública escasas y de detalle derivadas de los informes emitidos, la emisión de Resolución de Informe ambiental conforme a lo establecido en la letra b) del apartado 2 del art. 51 de la LOTUP. Y resultando, que por el proponente, ha sido emitido propuesta de informe de resultado, supervisado por los Servicios Técnicos Municipales

CONSIDERANDO con todo lo anteriormente expuesto y de conformidad con lo establecido en el art. 44.3 de la Ley 5/2014 de 25 de julio, al no incidir la Alternativa Técnica en elemento estructural alguno del Plan General, limitándose a fijar la ordenación pormenorizada del sector dentro de los parámetros y directrices del planeamiento general; resulta ser competencia municipal, la tramitación y aprobación definitiva del citado documento; correspondiéndole la aprobación definitiva del documento al Pleno de la Corporación conforme a lo establecido en el art. 57.1.d) de la LOTUP.

CONSIDERANDO que de conformidad con lo establecido en el art 124.5 y 7 de la LOTUP, procederá la adopción por parte del Pleno de la Corporación la adjudicación de la condición de adjudicatario de la Alternativa Técnica a favor del proponente, así como la aprobación definitiva de todos los documentos incluidos en la misma.

CONSIDERANDO que de conformidad con lo establecido en el art. 47.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, Ley 7/1985 y al encontrarnos ante la adopción de acuerdo relativo a un documento de planeamiento urbanístico, se requiere el voto

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org



Codi Validació: 3TAS5EKAGZJN2SS5T42A39GW | Verificació: <http://alaquas.sedelectronica.es/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 38 de 61



favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación. Y siendo preceptivo dada la materia que nos ocupa, el informe de Secretaría General de conformidad con lo establecido en el art. 173.1.b) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, Real Decreto 2568/1986. Obra este conjuntamente suscrito con el TAG Director de Urbanismo en el expediente.

Con todo ello, por esta Alcaldía, se propone al Pleno de la Corporación la adopción de los siguientes acuerdos ACUERDOS:

1.- Estimar parcialmente las siguientes alegaciones formuladas al Programa de Actuación Integrada y Alternativa Técnica del Sector VI de Suelo Urbanizable formulado por la mercantil Alondra Inversiones S.L., en el siguiente sentido

A) Reducción de la parcela mínima de 1000 metros a 750 y 15 metros de fachada, en aras a facilitar lo máximo en su día, la adjudicación de derechos en la pertinente parcela, estimado parcialmente la alegación formulada mediante escrito con nº de registro de entrada 8500 por D. Sebastián Alos Miquel y 8781 por D. Salvador Juan Latorre; desestimando el resto de alegaciones contenidas en su escrito

B) Ampliación del vial peatonal existente en el linde sur junto a Camí dels Mollons formulada con registro de entrada nº 8508 por D. Agustín Morera Martínez; desestimando el resto de alegaciones contenidas en su escrito

C) Introducir en el Proyecto de Urbanización las determinaciones contenidas en los informes emitidos por Aguas de Valencia S., Iberdrola y los derivados de la estimación parcial de alegaciones contenidas en el apartado B)

D) Introducir en el Plan Parcial, la planimetría relativa a servidumbres aeronáuticas, conforme al contenido del informe, así como demás determinaciones contenidas en su informe favorable.

2.- Desestimar el resto de alegaciones presentadas al Programa de Actuación Integrada relativo al Sector VI propuesto a través del sistema de Gestión por particulares por la mercantil ALONDRA Servicios Inmobiliarios S.L.; todo ello, conforme al contenido de los informes técnicos y jurídicos transcritos u obrantes en el expediente y que sirven de fundamentación a la decisión adoptada





3- Resolver la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica por el procedimiento simplificado relativa al Plan Parcial del Sector VI propuesto por Alondra Servicios Inmobiliarios S.L. propuesto como Alternativa Técnica del Programa presentado por dicha mercantil; todo ello, con aprobación del informe ambiental de conclusiones emitido al respecto tras la exposición al público de la documentación y consultas efectuadas.

4.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial de del Sector VI de Suelo Urbanizable delimitado por el PGOU de Alaquàs, Programa de Paisaje, Estudio Acústico, Estudio de Tráfico y Movilidad, Proyecto de Urbanización; así como, Estudio de Paisaje resultante tras el periodo de participación; todo ello, con la introducción de las modificaciones y rectificaciones derivadas de la estimación parcial de alegaciones y emisión de informes, debiendo el proponente presentar ante el Ayuntamiento, texto actualizado de los documentos en el que se contengan las mismas

5.- Dar traslado de un ejemplar del Plan Parcial a la Sección de Planeamiento de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, junto con certificación del acuerdo de aprobación adoptado; todo ello, de conformidad con lo establecido en el art. 57.2 de la LOTUP para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento; así como, proceder a la publicación de acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia.

6- Adjudicar a ALONDRA SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L., el Programa de Actuación Integrada del Sector VI de Suelo Urbanizable delimitado por el PGOU de Alaquàs presentada por el mismo a través del sistema de gestión por particulares; representando a más del 56% de la superficie y 40% de las Propiedades; todo ello, en las siguientes condiciones ya relacionadas en el acuerdo de exposición pública:

Coste total de la actuación: 4.517.745,18€ sin IVA con el siguiente desglose:

- Obras de Urbanización: 3.910.303,03€
- Honorarios Técnicos: 257.000,00€
- Gastos de Gestión: 115.000,00€
- Beneficio del Urbanizador: 214.115,15€
- Estimación cargas variables: 21.327,00€
- Cargas fijas /m2 suelo bruto: 29,74€
- Cargas variables/m2 de suelo bruto 0,14€

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org





- Cargas fijas/m2 de techo: 56,85€
- Cargas variables/m2 techo: 0,27€

Coeficiente de Canje: 49,78%

Valor del suelo bruto: 30 € por m2

Garantía establecida por el art. 151.2 del citado texto legal del 5%

Beneficio del urbanizador que asciende al 5%,

Plazos: Un año para el inicio y 5 para terminación desde la firma del convenio como máximo. En todo caso serán de aplicación los compromisos del apartado 6 de la proposición jurídico económica. El inicio y finalización de la construcción de la manzana A conforme a lo establecido en el Anexo VII.1, tendrá lugar en el plazo improrrogable de 24 meses contados a partir de la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad.

10% aprovechamiento municipal: No procede su monetarización conforme a los fundamentos manifestados en el acuerdo de exposición pública de fecha 11 de marzo de 2019

7.- Aprobar el texto del Convenio Urbanístico propuesto, con las salvedades derivadas del presente acuerdo que consta como anexo; facultando al Sr. Alcalde para su firma.

Abierto debate ...

Finalizado el debate y sometido a votación, el Pleno de la Corporación de conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa de fecha 24 de octubre de 2019, aprueba por 11 votos a favor del grupo PSOE y 10 abstenciones (5 del grupo PP, 2 del grupo COMPROMÍS, 2 del grupo C's y 1 del grupo PODEM) y por lo tanto, con el quórum de mayoría absoluta, adoptar los siguientes acuerdos:

1.- Estimar parcialmente las siguientes alegaciones formuladas al Programa de Actuación Integrada y Alternativa Técnica del Sector VI de Suelo Urbanizable formulado por la mercantil Alondra Inversiones S.L., en el siguiente sentido:

A) Reducción de la parcela mínima de 1000 metros a 750 y 15 metros de fachada, en aras a facilitar lo máximo en su día, la adjudicación de derechos en la

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org





pertinente parcela, estimado parcialmente la alegación formulada mediante escrito con nº de registro de entrada 8500 por D. Sebastián Alos Miquel y 8781 por D. Salvador Juan Latorre; desestimando el resto de alegaciones contenidas en su escrito

B) Ampliación del vial peatonal existente en el linde sur junto a Camí dels Mollons formulada con registro de entrada nº 8508 por D. Agustín Morera Martínez; desestimando el resto de alegaciones contenidas en su escrito

C) Introducir en el Proyecto de Urbanización las determinaciones contenidas en los informes emitidos por Aguas de Valencia S., Iberdrola y los derivados de la estimación parcial de alegaciones contenidas en el apartado B)

D) Introducir en el Plan Parcial, la planimetría relativa a servidumbres aeronáuticas, conforme al contenido del informe, así como demás determinaciones contenidas en su informe favorable.

2.- Desestimar el resto de alegaciones presentadas al Programa de Actuación Integrada relativo al Sector VI propuesto a través del sistema de Gestión por particulares por la mercantil ALONDRA Servicios Inmobiliarios S.L.; todo ello, conforme al contenido de los informes técnicos y jurídicos transcritos u obrantes en el expediente y que sirven de fundamentación a la decisión adoptada

3- Resolver la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica por el procedimiento simplificado relativa al Plan Parcial del Sector VI propuesto por Alondra Servicios Inmobiliarios S.L. propuesto como Alternativa Técnica del Programa presentado por dicha mercantil; todo ello, con aprobación del informe ambiental de conclusiones emitido al respecto tras la exposición al público de la documentación y consultas efectuadas.

4.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial de del Sector VI de Suelo Urbanizable delimitado por el PGOU de Alaquàs, Programa de Paisaje, Estudio Acústico, Estudio de Tráfico y Movilidad, Proyecto de Urbanización; así como, Estudio de Paisaje resultante tras el periodo de participación; todo ello, con la introducción de las modificaciones y rectificaciones derivadas de la estimación parcial de alegaciones y emisión de informes, debiendo el proponente presentar ante el Ayuntamiento, texto actualizado de los documentos en el que se contengan las mismas





5.- Dar traslado de un ejemplar del Plan Parcial a la Sección de Planeamiento de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, junto con certificación del acuerdo de aprobación adoptado; todo ello, de conformidad con lo establecido en el art. 57.2 de la LOTUP para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento; así como, proceder a la publicación de acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia.

6- Adjudicar a ALONDRA SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L., el Programa de Actuación Integrada del Sector VI de Suelo Urbanizable delimitado por el PGOU de Alaquàs presentada por el mismo a través del sistema de gestión por particulares; representando a más del 56% de la superficie y 40% de las Propiedades; todo ello, en las siguientes condiciones ya relacionadas en el acuerdo de exposición pública:

Coste total de la actuación: 4.517.745,18€ sin IVA con el siguiente desglose:

- Obras de Urbanización: 3.910.303,03€
- Honorarios Técnicos: 257.000,00€
- Gastos de Gestión: 115.000,00€
- Beneficio del Urbanizador: 214.115,15€
- Estimación cargas variables: 21.327,00€
- Cargas fijas /m2 suelo bruto: 29,74€
- Cargas variables/m2 de suelo bruto 0,14€
- Cargas fijas/m2 de techo: 56,85€
- Cargas variables/m2 techo: 0,27€

Coeficiente de Canje: 49,78%

Valor del suelo bruto: 30 € por m2

Garantía establecida por el art. 151.2 del citado texto legal del 5%

Beneficio del urbanizador que asciende al 5%,

Plazos: Un año para el inicio y 5 para terminación desde la firma del convenio como máximo. En todo caso serán de aplicación los compromisos del apartado 6 de la proposición jurídico económica. El inicio y finalización de la construcción de la manzana A conforme a lo establecido en el Anexo VII.1, tendrá lugar en el plazo improrrogable de 24 meses contados a partir de la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad.

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org



Codi Validació: 3TAS5EGKAGZJN2SS5T42A39GW | Verificació: <http://alaquas.sedelectronica.es/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 43 de 61



10% aprovechamiento municipal: No procede su monetización conforme a los fundamentos manifestados en el acuerdo de exposición pública de fecha 11 de marzo de 2019

7.- Aprobar el texto del Convenio Urbanístico propuesto, con las salvedades derivadas del presente acuerdo que consta como anexo; facultando al Sr. Alcalde para su firma.

ANEXO
PROPUESTA DE CONVENIO PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR VI DE SUELO URBANIZABLE. PGOU ALAQUAS.

INDICE

1.- COMPROMISOS DEL URBANIZADOR RESPECTO A LOS OBJETIVOS BASICOS DE LA ACTUACION: OBRAS DE URBANIZACION, CESIONES DE TERRENOS Y REPARCELACION DE LOS MISMOS.	2
1.1.- Obras de Urbanización a que se refiere el presente documento:	3
1.2.- Elaboración de proyectos y documentos que corresponde al Urbanizador elaborar y promover:	3
1.3.- Contratación de obras y servicios:	4
1.4.- Financiación de las obras de urbanización y proyectos	4
1.5.- Cesiones de terrenos y obras:	5
1.6.- Reparcelación.	5
2.- PLAZOS	6
2.1- Plazos de ejecución:	6
2.2.- Desarrollo anticipado de actuaciones:	7
2.3.- Suspensión del cómputo de plazos:	7
2.4.- Prórroga:	7
3.- RELACIONES ENTRE EL AGENTE URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.- RETRIBUCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR.	7
3.1.- Retribución al Agente Urbanizador:	8
3.2.- Modo de hacer efectiva la retribución:	10
3.3.- Causas objetivas de retasación de cargas:	10
3.4.- Retasación de cargas por demora.	11
3.5.- Cargas urbanísticas adicionales:	11
3.6.- Retribución en metálico.	12





4.- FINANCIACION DE OBRAS DE INTERES COMUN PARA EL SECTOR	12
5.- GARANTÍAS OFRECIDAS POR EL AGENTE URBANIZADOR	13
5.1.- Garantía general prestada por el Agente Urbanizador:	13
5.2.- Cancelación parcial de garantías.	13
5.3.- Devolución de la garantía definitiva.	13
6.- OTROS DERECHOS Y DEBERES DEL URBANIZADOR Y DE LOS PROPIETARIOS.	14
6.1. Facultades del Urbanizador.	14
6.2.- Derechos de los propietarios.	14
6.3.- Derecho de reintegro.	15
7.- RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR FRENTE A TERCEROS.- RESPONSABILIDAD POR INCUMPLIMIENTO.- PENALIZACIONES.-	15
7.1.- Responsabilidad del Urbanizador frente a terceros.	15
7.2.- Responsabilidad del Urbanizador por incumplimiento. Penalizaciones	16
8.- MODIFICACIONES DEL CONTRATO POR DECISIÓN DE LA ADMINISTRACION.- CADUCIDAD Y RESOLUCION DEL PRESENTE CONTRATO	16
8.1.- Revocación del contrato o suspensión.	16
8.2.- Cambios introducidos por la Administración en el planeamiento o las obras.	16
8.3.- Resolución del presente Documento por retasación de cargas.	17
9. CONCLUSION DEL CONTRATO, RECEPCION DE OBRAS DE URBANIZACION. CONSERVACION Y PLAZOS DE EDIFICACION.	17

En Alaquàs a __ de ____ de 2.019.

INTERVIENEN:

De una parte, en calidad de Administración actuante: El Ayuntamiento de Alaquàs, y en su nombre y representación _____.

De otra parte, en calidad de Agente Urbanizador: **D. Miguel Bengoechea Cifre**, mayor de edad, con domicilio profesional en Valencia, C/ Jesús, nº 81, con DNI/NIF nº,18.937.076A, actuando en nombre y representación de la mercantil **"ALONDRA SERVICIOS INMOBILIARIOS SL"**, constituida por tiempo indefinido ante el Notario de Madrid D. José María Mateos Salgado en fecha 11 de enero de

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org



Codi: Validació: 3TAS5EKAGZJN2SSY5T42A39GW | Verificació: <http://alaquas.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 45 de 61



2018 al número 73 de su protocolo, con domicilio social en Madrid, C/ Velázquez, nº 27-1º, con C.I.F. nº B-88003181, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36986, Folio 214, Hoja M660942, de la cual tiene conferidos poderes suficientes según acredita otorgados ante el Notario de Madrid Don José María Mateos Salgado en fecha 11 de enero de 2018 al nº setenta y tres de su protocolo, los cuales asegura vigentes.

Las partes acuerdan las siguientes:

ESTIPULACIONES:

1.- COMPROMISOS DEL URBANIZADOR RESPECTO A LOS OBJETIVOS BASICOS DE LA ACTUACION: OBRAS DE URBANIZACION, CESIONES DE TERRENOS Y REPARCELACION DE LOS MISMOS.

De conformidad con el art. 112.2 LOTUP son funciones que el Agente Urbanizador se compromete a realizar en virtud del presente Convenio, las siguientes:

- a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada a su riesgo y ventura.
- b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.
- c) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en la citada ley, gestionando su ejecución en calidad de promotor de las mismas y respondiendo de su pago, y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.
- d) Elaborar e impulsar la tramitación del Proyecto de Reparcelación.
- e) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener de los propietarios la retribución que a cada uno corresponda abonar.
- f) Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de los propietarios que se abstengan de participar en la reparcelación.

1.1.- Obras de Urbanización a que se refiere el presente documento:

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org



Codi Validació: 3TAS5EKAGZJN2SS5T42A39GW | Verificació: <http://alaquas.sedelectronica.es/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 46 de 61



Son las que se definen en el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización que configuran el Programa de Actuación Integrada. Habida cuenta de que el Proyecto de Urbanización deberá adaptarse al Plan Parcial, las obras de urbanización serán las que se recojan en el Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado por el Ayuntamiento en Pleno.

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, el Agente Urbanizador asume el coste de la implantación de cualquier medida, elemento o actuación que en el transcurso de las obras de urbanización y consolidación de la edificación, se determinare que resulta ser necesaria en materia de Contaminación Acústica.

1.2.- Elaboración de proyectos y documentos que corresponde al Urbanizador elaborar y promover:

Al Urbanizador corresponde elaborar y promover:

1.2.1.- El Proyecto de Reparcelación, voluntaria o forzosa, que sean necesario para ejecutar la urbanización.

1.2.2.- Las hojas de liquidación que, en su caso, hubieran de elaborarse para girar a los propietarios afectados las cuotas de urbanización.

El Proyecto de Reparcelación será redactados conforme al resultado del requerimiento que el Agente Urbanizador efectuó de conformidad con lo establecido en el art. 141 de la LOTUP; requerimiento que deberá de quedar debidamente acreditado ante la administración.

1.3.- Contratación de obras y servicios:

El Urbanizador podrá subcontratar con terceros la realización parcial de las prestaciones correspondientes al Programa de Actuación Integrada que tenga por conveniente, sin mengua de su íntegra responsabilidad ante la Administración por la ejecución de las mismas.

La responsabilidad de la ejecución de las obras previstas en el proyecto de urbanización aprobado por la Administración corresponde al empresario/s constructor/es que será seleccionado por el Agente Urbanizador, en los términos y condiciones previstos en los artículos 118.2 y 156 LOTUP, si bien, habida cuenta de que las obras de urbanización no superan la suma de 4.845.000.-€, no serán de aplicación las reglas de la legislación de Contratos del Sector Público a que se refiere el apartado 2 del artículo 156 LOTUP. En todo caso, el único responsable de la





correcta ejecución de las obras ante la administración, resulta ser el Agente Urbanizador.

Corresponde al Urbanizador designar el técnico o técnicos competentes en la materia para llevar a cabo la dirección de las obras de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior.

El Ayuntamiento, designará con cargo al coste del Programa una asistencia técnica que supervise la correcta ejecución de las obras de urbanización. Se fija el coste de dicha asistencia en un 1% del importe de las obras de urbanización.

1.4.- Financiación de las obras de urbanización y proyectos

Le corresponderá íntegramente al Urbanizador, sin perjuicio de su derecho a resarcirse de ella por cuenta de los propietarios adjudicatarios de solares resultantes y de su derecho a obtener los recursos que sean precisos con crédito prestado por terceros.

Las obras de urbanización que el Urbanizador se compromete a financiar son todas las que le corresponde promover según la cláusula 1.1., incluyendo la elaboración de los proyectos que se menciona en la cláusula 1.2.

1.5.- Cesiones de terrenos y obras:

El Urbanizador se compromete a gestionar la cesión, en favor de la Administración, en pleno dominio, de los terrenos con destino dotacional público incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución. La cesión la otorgarán, o bien el Urbanizador o bien los propietarios de los terrenos afectados, incluso con carácter anticipado y a cuenta de la Reparcelación, si ello es posible, pudiendo, en tal caso, formular expresa reserva del derecho de aprovechamiento urbanístico que les pudiera corresponder en virtud de los terrenos objeto de cesión. También podrá producirse por Reparcelación Forzosa, acordada por la Administración actuante, previa redacción y presentación del proyecto correspondiente por el Urbanizador, quien tendrá derecho reconocido a formular y presentar dicho Proyecto de Reparcelación, en todo caso.

Asimismo, serán de cesión obligatoria y gratuita a la Administración Municipal o a cualquier otra Administración, las obras referenciadas en la cláusula 1.1., sin perjuicio de los derechos y obligaciones derivadas de las relaciones con las





Compañías suministradoras de los Servicios Públicos correspondientes, en los términos establecidos por la legislación vigente.

Igualmente, el Urbanizador debe ceder, de conformidad con lo determinado por el Plan Parcial, las parcelas edificables sobre las que haya de materializarse el excedente de aprovechamiento del Sector.

Todas estas cesiones se efectuarán libres de todo tipo de cargas y gravámenes.

1.6.- Reparcelación.

Corresponde al Ayuntamiento de Alaquàs aprobar -previos los trámites pertinentes- el Proyecto de Reparcelación Forzosa que el Urbanizador eleve, con ese fin, a su consideración.

2.- PLAZOS

2.1- Plazos de ejecución:

El Urbanizador se compromete a iniciar la ejecución material del Programa en el primer año de su vigencia y a su conclusión en un plazo inferior a cinco años, contado a partir de la obtención de la total disponibilidad de los terrenos.

Así mismo, se compromete a ejecutar cada una de las fases de la actuación en los siguientes plazos:

- Presentación al Ayuntamiento de Alaquàs, en su caso, de los textos refundidos de los documentos de planeamiento y estudios complementarios, Proyecto de Urbanización y memoria del Programa, en el plazo máximo de dos meses a partir de la recepción del correspondiente requerimiento.
- En el plazo de cuatro meses siguientes a la entrada en vigor del Programa, el Urbanizador acreditará ante el Ayuntamiento de Alaquàs haber remitido fehacientemente a los propietarios de suelo la notificación emplazándoles a los efectos de lo dispuesto en el artículo 141 LOTUP.
- El Urbanizador deberá someter a información pública el Proyecto de Reparcelación, en el plazo de dos meses a contar desde la finalización del plazo de dos meses que tienen los propietarios para manifestar su voluntad de adhesión al Programa en los términos previstos en el artículo 142 LOTUP.





- El Urbanizador deberá, en su caso, presentar al Ayuntamiento de Alaquàs el texto refundido del Proyecto de Reparcelación en el plazo de los dos meses siguientes a la fecha de recepción de los actos o acuerdos municipales en que se efectúe dicho requerimiento.
- El Urbanizador deberá presentar en el Ayuntamiento de Alaquàs la escritura pública en que se haya protocolizado el Proyecto de Reparcelación, en el plazo de un mes contado desde su otorgamiento.
- El Urbanizador deberá presentar en el Ayuntamiento de Alaquàs la documentación acreditativa de la inscripción registral de la escritura que protocolice el Proyecto de Reparcelación en el plazo de un mes desde la inscripción.
- El inicio de las obras de urbanización se realizará en el plazo máximo de un mes desde que se inscriba en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación. El plazo de ejecución de las obras de urbanización, conforme establece el artículo 109.5 de la LOTUP, no será superior a cinco años desde su inicio.
- En todo caso serán de aplicación los compromisos del apartado 6 de la proposición jurídico económica. El inicio y finalización de la construcción de la manzana A conforme a lo establecido en el Anexo VII.1, tendrá lugar en el plazo improrrogable de 24 meses contados a partir de la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad

2.2.- Desarrollo anticipado de actuaciones:

El Urbanizador, sin perjuicio de su obligación de ir cumpliendo las fases antes estipuladas, podrá anticipar el desarrollo de cualesquiera de las actuaciones programadas, e incluso simultanear actuaciones propias de fases posteriores al tiempo de realizar las anteriores.

2.3.- Suspensión del cómputo de plazos:

El cómputo del plazo quedará suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas ajenas e insuperables a la voluntad del Urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de las obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas; las catástrofes naturales, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción en la provincia de Valencia, las inundaciones y otras circunstancias análogas.





Asimismo, será causa de suspensión del cómputo del plazo antes señalado, cualquier dilación, respecto a los plazos legalmente establecidos, de la que sea responsable la Administración actuante o cualquier otro organismo administrativo, en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales que les corresponda instruir para el mejor desarrollo de la actuación.

2.4.- Prórroga:

El Urbanizador, previa petición razonada y fundada, podrá solicitar al Ayuntamiento la prórroga de los plazos antes establecidos, debiendo presentar la solicitud en tal sentido con antelación respecto al vencimiento de los mismos. El Ayuntamiento, previos los informes que resulten preceptivos, resolverá lo que proceda.

3.- RELACIONES ENTRE EL AGENTE URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.- RETRIBUCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR.

3.1.- Retribución al Agente Urbanizador:

3.1.1.- Los propietarios afectados por la Actuación retribuirán al Agente Urbanizador en las formas establecidas en el artículo 143 LOTUP.

3.1.2.- Son cargas de la Urbanización que todos los propietarios deben retribuir al Urbanizador las que se indican en el artículo 144 LOTUP, incluyendo todos los gastos necesarios para realizar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado, así como las modificaciones que el Ayuntamiento apruebe del mismo.

Son también cargas de urbanización que, junto a las citadas, todos los propietarios deben retribuir al urbanizador, el beneficio empresarial por la promoción de la Actuación y sus gastos de gestión por ella, en los términos e importes que se establecen en el presente documento.

3.1.3.- El presupuesto de cargas de urbanización, que efectúa la Proposición jurídico económica del Programa comprende la totalidad de los costes antes mencionados, excepto el coste de las indemnizaciones por extinción de derechos y destrucción de edificaciones, instalaciones o plantaciones, que se calculará con precisión en el Proyecto de Reparcelación que para esta Unidad de Ejecución debe tramitarse, lo que dará lugar a saldos deudores o acreedores que en cada caso procedan en la cuenta de liquidación provisional del citado Proyecto de





Reparcelación. No obstante lo anterior, se hace constar que en el presupuesto de cargas se ha incluido una estimación del coste de las indemnizaciones en concepto de gastos variables.

Los costes previstos de la obra de Urbanización que se derivan del acuerdo de adjudicación son:

Serán de plena aplicación los condicionantes del acuerdo de adjudicación que seguidamente se exponen:

Coste total de la actuación: 4.517.745,18€ sin IVA con el siguiente desglose:

- *Obras de Urbanización: 3.910.303,03€*
- *Honorarios Técnicos: 257.000,00€*
- *Gastos de Gestión: 115.000,00€*
- *Beneficio del Urbanizador: 214.115,15€*
- *Estimación cargas variables: 21.327,00€*
- *Cargas fijas /m2 suelo bruto: 29,74€*
- *Cargas variables/m2 de suelo bruto 0,14€*
- *Cargas fijas/m2 de techo: 56,85€*
- *Cargas variables/m2 techo: 0,27€*

Coefficiente de Canje: 49,78%

Valor del suelo bruto: 30 € por m2

Garantía establecida por el art. 151.2 del citado texto legal del 5%

Beneficio del urbanizador que asciende al 5%

Plazos: Un año para el inicio y 5 para terminación desde la firma del convenio como máximo. En todo caso serán de aplicación los compromisos del apartado 6 de la proposición jurídico económica. El inicio y finalización de la construcción de la manzana A conforme a lo establecido en el Anexo VII.1, tendrá lugar en el plazo improrrogable de 24 meses contados a partir de la inscripción del Proyecto de Reparcación en el Registro de la Propiedad.

10% aprovechamiento municipal: No procede su monetarización conforme a los fundamentos manifestados en el acuerdo de exposición pública de fecha 11 de marzo de 2019

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org





El coste de urbanización anteriormente expuesto (Urb) representa el coste de la obra civil, tal y como se expresa en el primer párrafo de este epígrafe, e incluye los costes de demoliciones y destrucción de plantaciones e instalaciones hoy existentes, pero no incluye las indemnizaciones por destrucción de obras, plantaciones o instalaciones, sin perjuicio de la estimación preliminar que se efectúa en el Programa. Estas indemnizaciones, que forman parte de las cargas de urbanización que deben asumir todos los adjudicatarios de parcelas resultantes, serán calculadas en el Proyecto de Reparcelación correspondiente y darán lugar a anotaciones, acreedoras o deudoras que en cada caso procedan, en la cuenta de liquidación provisional de la Reparcelación.

3.1.4.- A los efectos de lo previsto en este convenio, así como en relación con cualquier otro convenio u operación que se realice en el marco de la actuación urbanística a que se hace referencia en este documento, expresamente se acuerda que cualquier importe que perciba o deba percibir el agente urbanizador en pago de alguna entrega de bienes o prestación de servicios, se entenderá que no incluye el Impuesto sobre el Valor Añadido. En este sentido, el agente urbanizador procederá a la repercusión del Impuesto sobre el Valor Añadido que se devengue con motivo de la entrega de bienes o prestación de servicios, y el adquirente del bien o servicio vendrá obligado a satisfacerle la cuota devengada, sin que esta cuota se pueda entender incluida en el precio o importe pactado.

3.2.- Modo de hacer efectiva la retribución:

Conforme a lo dispuesto en los artículos 138 y 149 LOTUP, la retribución se hará efectiva en cualquiera de los siguientes modos:

3.2.1.- En los términos que libremente convengan el propietario afectado y el Urbanizador, instrumentados por medios de derecho privado, que no podrán perjudicar los derechos de terceras personas.

3.2.2.- Mediante Reparcelación Forzosa propuesta por el Urbanizador, según proyecto que deberá formular para ello a la aprobación de la Administración actuante.

3.3.- Causas objetivas de retasación de cargas:

Se consideran incluidas, en todo caso, entre las causas objetivas que determinarían una retasación de cargas en los términos dispuestos por el mencionado art. 147 LOTUP:





3.3.1.- El descubrimiento en el subsuelo de circunstancias objetivas de carácter geotécnico o arqueológico que inevitablemente encarezcan la actuación y que no hubieran sido contempladas en el Proyecto de Urbanización aprobado, así como el descubrimiento de caudales freáticos o conducciones subterráneas a desviar necesariamente y que no se hubieran contemplado en dicho Proyecto.

3.3.2.- El encarecimiento originado por cambios ordenados por la Administración como consecuencia de exigencias de compañías de servicios (agua, electricidad, gas, telefonía) aceptadas y asumidas por la Administración.

3.3.3.- Las alzas de coste se compensarán con las bajas, si las hubiese, a efectos de hacer innecesaria la retasación de cargas.

3.4.- Retasación de cargas por demora.

3.4.1.- Si por causas imputables a la Administración o a los propietarios afectados, insoslayables para el Urbanizador, la Actuación se retrasara en los plazos de realización previstos en las cláusulas 2.1. y siguientes, la retribución se suplementará con una indemnización, calculada del modo siguiente:

- Se calculará el coste financiero de la parte de las cargas de urbanización que el Urbanizador ya hubiese hecho efectivas o ejecutado en el momento de iniciarse la demora, calculándose este coste financiero para el periodo que haya durado la demora. Este cálculo se realizará con el interés legal del dinero y constituirá una parte de la indemnización.
- Se dividirá el coste estimado por el Urbanizador para sus gastos generales entre el número de días previstos totales para la ejecución del presente documento, de acuerdo con los plazos establecidos en el mismo. Este coste medio diario de gastos generales se aplicará al número de días de demora, constituyendo el resto de la indemnización total.

3.4.2.- El suplemento de la retribución regulado en esta cláusula será sufragado al Urbanizador por el responsable de la demora en la actuación.

3.5.- Cargas urbanísticas adicionales:

Son cargas de la actuación que serán de cuenta de la propiedad de cada finca y, por tanto, no imputables al programa de actuación integrada, las siguientes:

- a) Los costes de descontaminación y limpieza del suelo en los términos previstos por la legislación ambiental aplicable.





b) Los costes de extinción de derechos reales y levantamiento de cargas incompatibles con el planeamiento, excepto las servidumbres prediales.

c) Los costes de rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta.

d) Los costes de servicios de mediación, peritaje o arbitraje previstos en el programa de actuación integrada devengados a instancia de un propietario individual, salvo que correspondan al urbanizador o al programa de actuación.

3.6.- Retribución en metálico.

3.6.1. La liquidación de las cuotas correspondientes se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 y concordantes LOTUP.

3.6.2. Para el cobro de las cuotas de urbanización que correspondan a cada uno de los propietarios, conforme lo dispuesto en el artículo 149 LOTUP, se girarán por el Agente Urbanizador cuotas de urbanización, previa autorización del Ayuntamiento para su cobro, la cual deberá instarse acompañando las certificaciones de obra o facturas que las justifiquen, solicitud que deberá resolverse en el plazo de un mes.

3.6.3. Los requerimiento de pago de las cuotas de urbanización dirigidos por el Agente Urbanizador al propietario establecerán los plazos de pago voluntario y revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en periodo voluntario. La falta de pago en periodo voluntario determinará su cobro en vía ejecutiva, pudiendo en tal caso el Agente Urbanizador solicitar al Ayuntamiento autorización para ejecutar las garantías.

3.6.4. Concluido el plazo para el pago en período voluntario:

a) El deudor incurrirá en mora y dará lugar al inicio de la recaudación en vía ejecutiva.

b) A tal fin, el Agente Urbanizador podrá emitir declaración jurada expresiva de las liquidaciones impagadas en dicho plazo y sus correspondientes deudores, remitiéndola al Ayuntamiento junto con la solicitud de inicio de la ejecución forzosa de las mismas.

3.6.5. Iniciada la vía ejecutiva, el Agente Urbanizador podrá solicitar al Ayuntamiento autorización para ejecutar las garantías, debiendo resolver el Ayuntamiento en el plazo de un mes:

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org



Codi: Validació: 3TAS5EKAGZJN2SS5T42A39GW | Verificació: <http://alaquas.sedelectronica.es/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 55 de 61



c) Ejecutar las garantías prestados por el propietario para garantizar la retribución en metálico.

d) Si no existieren o fueren insuficientes las garantías, se ejecutará el embargo practicado sobre la finca afectada.

4.- FINANCIACION DE OBRAS DE INTERES COMUN PARA EL SECTOR

Si como consecuencia de la urbanización de esta Actuación, el Urbanizador debe asumir costes de conexión de infraestructuras o redes de servicios que benefician o son necesarios para otra u otras Unidades de Ejecución, el Agente Urbanizador y los propietarios afectados podrán acogerse, si fuese de su interés, a la compensación del coste de las obras que hayan realizado y que fuesen de provecho para una posterior Actuación. La actualización de coste se realizará por aplicación de las fórmulas polinómicas de actualización previstas en la Reglamentación de Contratos del Estado para obras análogas.

En todo caso, forman parte de las obras de interés para este sector las conexiones exteriores del mismo.

5.- GARANTÍAS OFRECIDAS POR EL AGENTE URBANIZADOR

5.1.- Garantía general prestada por el Agente Urbanizador:

El Urbanizador ha presentado ante el Ayuntamiento, aval bancario con garantía solidaria y renuncia del derecho de excusión por importe equivalente al 5 % del coste de Urbanización (Presupuesto de Contrata sin IVA) previsto en el Proyecto de Urbanización aprobado. Dicho aval se constituye por tiempo indefinido y garantiza, ante el Ayuntamiento de Alaquàs, el cumplimiento por el Urbanizador de todas sus obligaciones contraídas en virtud del presente Convenio. Se devolverá y cancelará tras la recepción definitiva de las obras de urbanización.

5.2.- Cancelación parcial de garantías.

Se hace constar expresamente que el Ayuntamiento admitirá y aprobará, con el Proyecto o proyectos de Reparcelación correspondientes, un plan de cancelación progresiva de las garantías prestadas por el Urbanizador y contempladas en el artículo precedente. Esta cancelación parcial se llevará a cabo en función del valor de la obra realmente ejecutada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.





5.3.- Devolución de la garantía definitiva.

La devolución de la garantía definitiva prestada por el Agente Urbanizador se efectuará una vez producida la recepción de las obras de urbanización, terminado el plazo de garantía establecido en el art. 161.1 LOTUP, cumplidas que hayan sido las obligaciones derivadas de la adjudicación del Programa en los términos descritos en el acuerdo de aprobación.

6.- OTROS DERECHOS Y DEBERES DEL URBANIZADOR Y DE LOS PROPIETARIOS.

6.1. Facultades del Urbanizador.

Corresponden al Urbanizador, en general, las facultades expresadas en el artículo 112 LOTUP.

De conformidad con lo previsto en el art. 158 LOTUP, la cesión de la condición de Agente Urbanizador del Programa a favor de terceros estará sujeta a previa autorización expresa por parte del Ayuntamiento, debiendo formalizarse en escritura pública. El nuevo Agente Urbanizador cesionario deberá subrogarse en todas las obligaciones y derechos del cedente, debiendo reunir los mismos requisitos y méritos que le fueron exigidos al cedente.

6.2.- Derechos de los propietarios.

Todos los propietarios tendrán los derechos expresados en el artículo 69 LOTUP y, en particular, los siguientes:

6.2.1.- A recibir, en todo momento, del Urbanizador información de los costes de urbanización en los términos previstos en la Ley.

6.2.2.- A cooperar con la Actuación en los términos establecidos por la ley y por este Documento.

6.2.3.- A exigir que el Urbanizador cumpla los compromisos asumidos por este Convenio y las demás obligaciones que derivan de su condición legal, con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante tutele la Actuación en los términos previstos por la Ley.





6.2.4.- Derecho a recibir una adjudicación de parcelas con edificabilidad equivalente al aprovechamiento subjetivo que les corresponda.

6.3.- Derecho de reintegro.

Los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes que sufragan para extensiones de las redes de suministros, con cargo a las compañías que presten el servicio, salvo la parte correspondiente a las acometidas propias de las parcelas de la Actuación que reglamentariamente les corresponda sufragar.

La Administración actuante cooperará con el Urbanizador en la resolución de las posibles discrepancias con las compañías de servicios.

7.- RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR FRENTE A TERCEROS.- RESPONSABILIDAD POR INCUMPLIMIENTO.- PENALIZACIONES.-

7.1.- Responsabilidad del Urbanizador frente a terceros.

El Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

No se consideran daños a terceros las actuaciones de demolición de construcciones, ocupación de terrenos y ejecución de obras previstas en el Proyecto de Urbanización y debidamente contempladas, a efectos de indemnización, en el Proyecto de Reparcelación.

7.2.- Responsabilidad del Urbanizador por incumplimiento. Penalizaciones

El incumplimiento por parte del Agente Urbanizador del plazo de ejecución del Programa determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación, lo que comportará las compensaciones económicas que procedan con cargo, en primer término, a las garantías constituidas por el urbanizador.

En el supuesto de incumplimiento de plazos parcial, o si a pesar del incumplimiento del plazo total, se concede prórroga justificada del plazo total, el Ayuntamiento podrá imponer las penalidades establecidas en la Ley de Contratos del Sector Público. El resto de incidencias se registrarán por lo dispuesto en la LOTUP.

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org





8.- MODIFICACIONES DEL CONTRATO POR DECISIÓN DE LA ADMINISTRACION.- CADUCIDAD Y RESOLUCION DEL PRESENTE CONTRATO

8.1.- Revocación del contrato o suspensión.

El Urbanizador tendrá derecho a las compensaciones dimanantes de la legislación general de Contratación Administrativa si la Administración acordara la revocación anticipada del contrato, o cuando el inadecuado ejercicio de sus potestades públicas por la Administración actuante impida el normal desarrollo de la actuación.

Cuando se produzca la suspensión, tácita o expresa, por la Administración actuante, de las obras o actuaciones necesarias para la buena ejecución del presente contrato durante plazo superior a tres meses, el Urbanizador podrá solicitar la resolución anticipada de la adjudicación, reclamando las compensaciones que procedan en su favor. En otro caso se estará a lo dispuesto en la cláusula 3.6.

8.2.- Cambios introducidos por la Administración en el planeamiento o las obras.

8.2.1.- Si, por razones justificadas de interés público y antes de que finalice la vigencia del presente contrato, la Administración cambiara de criterio respecto al planeamiento urbanístico en ejecución, a las obras de urbanización aprobadas, a la adjudicación o a cualesquiera previsiones de este Convenio, la Administración actuante compensará al Agente Urbanizador para restablecer el equilibrio contractual.

Cuando el cambio de criterio represente un incremento del coste de las obras de urbanización previstas superior al 20 %, el Urbanizador tendrá derecho a solicitar la resolución anticipada del presente contrato con las compensaciones en su favor que procedan, sin perjuicio de que el Urbanizador pueda aceptar, en su caso, un acuerdo que le satisfaga y que comporte las adecuadas compensaciones.

8.2.2.- Si por exigencias de una compañía de servicios (electricidad, agua, gas, telefonía) consideradas inexcusables, fuese necesario modificar la red o infraestructura prevista en el Proyecto de Urbanización aprobado, y esta modificación





o forma de ejecución comportase un incremento de coste respecto del presupuesto del citado Proyecto de Urbanización, se procederá a una retasación de cargas.

8.3.- Resolución del presente Documento por retasación de cargas.

8.3.1.- Cuando, por cualquier circunstancia no imputable a la responsabilidad del Urbanizador, proceda una retasación de cargas de urbanización que implique un incremento superior al 20% respecto a las inicialmente previstas, aquél podrá solicitar la resolución del presente contrato, sin perjuicio, asimismo, de que el Urbanizador pueda aceptar, en su caso, un acuerdo que le satisfaga y que comporte las adecuadas compensaciones. Todo ello sin perjuicio de las restantes causas de resolución contractual que establece el ordenamiento jurídico.

9. CONCLUSION DEL CONTRATO, RECEPCION DE OBRAS DE URBANIZACION. CONSERVACION Y PLAZOS DE EDIFICACION.

9.1.- Finalización normal del programa.

El programa de actuación integrada concluye con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización de conformidad con el artículo 160 de la LOTUP.

9.2.- Recepción de las obras de urbanización. Devolución de las garantías de promoción.

Las obras de urbanización públicas serán recibidas por acto expreso de la administración en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal. No obstante, transcurridos tres meses desde el ofrecimiento sin que medie resolución expresa de la administración, las obras se entenderán recibidas. También se entenderán recibidas desde que queden abiertas al uso público. Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público, quedarán en periodo de garantía durante doce meses, en los que el urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten. Finalizado este periodo, procederá la devolución de las garantías de promoción del programa de actuación integrada.

9.3.- Conservación de las obras de urbanización

La conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del

Ajuntament d'Alaquàs

C/ Major, 88 – 46970 ALAQUÀS (València) – Tel. 961519400 – info@alaquas.org





ayuntamiento desde su recepción, siendo antes del urbanizador, salvo la reparación de vicios constructivos. Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas, propietarios o asociaciones de propietarios, sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado.

9.4.- Plazos de edificación de los solares resultantes.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 179 de la LOTUP, se establece un plazo de seis (6) años desde la recepción definitiva de las obras de urbanización, para solicitar licencia de edificación en los solares vacantes que resultan del presente Programa.

En prueba de conformidad, los comparecientes, en la representación que ostentan lo suscriben y firman en Alaquàs a _____ de _____.

Y para su constancia y acreditación, de orden y con el Visto Bueno del Alcalde Presidente D. Antonio Saura Martín, expido la presente de los particulares del borrador del Acta de dicha Sesión, con la reserva establecida en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

En Alaquàs en la fecha al margen.
Documento firmado electrónicamente.

