Departamento: 12. Gestión urbanística
Expte. Núm.: 2868/2023/RESOL 7057/2022/GEN

RESOLUCIÓN DE LA ALCALDÍA Nº 2841/2023
12 de julio de 2023

*

Asunto: ADMISIÓN A TRÁMITE INICIO DE PROGRAMACIÓN POR LA MODALIDAD DE GESTIÓN POR PROPIETARIOS DEL SECTOR MASIA SAN RAFAEL

Visto que mediante escrito presentado el pasado 21/07/2022 por D. Salvador Martínez Fort, con NIF 22.656.769-K, con nº de registro 2022013440 y subsanación con nº de registro 2023005596 de fecha 5 de abril de 2023, en nombre y representación de la mercantil INVERSIONES DOROMIN, S.L, se comunica al Ayuntamiento el interés en calidad de propietario del suelo del Sector Masía San Rafael del vigente Plan General, de promover una modificación del Plan Parcial, así como un programa de actuación integrada para su desarrollo urbanístico.

Resultando I: Que la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 23 de febrero de 2011, acordó aprobar definitivamente la Homologación y Plan Parcial Sector Masía de San Rafael, supeditando su publicación a la presentación de la ficha de planeamiento y gestión del sector incluyendo, entre otras, las siguientes condiciones de desarrollo: En el caso de que los Sectores 11 y 12 de Loriguilla, no se hubieran desarrollado antes de la puesta en servicio del Sector Masía de San Rafael, se procederá a ejecutar por parte de éste, los tramos de viales necesarios de dichos sectores para conectar con el vial del Sector I-10 que conecta con la CV-374, y participará en el reparto de cargas y actuaciones necesarias para mantener la funcionalidad de la carretera.

Por resolución de 1 de septiembre de 2011 del Director General de Evaluación Ambiental y Territorial se consideran cumplidos los condicionados referidos

anteriormente y se acuerda la publicación del acuerdo aprobatorio y de las normas urbanísticas.

Dicha publicación se produce en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia número 243 de 13 de octubre de 2011.

Por acuerdo plenario de 2 de diciembre de 2019 se acordó resolver la adjudicación del PAI a la mercantil PROMOCIONES INDUSTRIALES MAFORT S.L., quedando el sector sin programación aunque con la ordenación pormenorizada que se deriva del Plan Parcial aprobado definitivamente.

Los parámetros urbanísticos que le corresponden al sector derivados del referido Plan Parcial son los siguientes:

<table>
<tr><td colspan="4">FICHA DE PLANEAMIENTO</td></tr>
<tr><td colspan="4">DESCRIPCIÓN DEL SECTOR</td></tr>
<tr><td colspan="2">Clase de suelo:
Suelo Urbanizable No Programado</td><td colspan="2">Sector: Masía San Rafael</td></tr>
<tr><td colspan="4">Zonas de ordenación urbanística:
Industrial en Polígono II.</td></tr>
<tr><td colspan="4">PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Superficie sector:

121.435,96 m^2</td><td>Superf. Computable Sector:
112.570,68 m^2</td><td>Aprovechamiento tipo:
0,51 m^{2}t/m^{2}s</td><td>Edificabilidad bruta:
57.411,05 m^{2}t</td></tr>
<tr><td>Superf. Unidad Ejecución:
121.435,96 m^2</td><td>Ocupación máxima:
85 %</td><td>Índice edificabilidad:
0,85</td></tr>
<tr><td colspan="4">USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES</td></tr>
<tr><td colspan="2">Uso dominante y usos compatibles:
Industrial en Polígono II.</td><td colspan="2">Usos prohibidos:
Residencial, excepto vivienda del guarda vinculada a edificación industrial de superficie mayor de 1.000 m^2.</td></tr>
</table>

FICHA DE GESTIÓN

Sector: Masía San Rafael	**Unidad de ejecución:** 121.435,96 m^2	**Aprovechamiento tipo:** 0,51 m^2t/m^2s
Gestión: INDIRECTA, Programa de Actuación Integrada	**Condiciones para la redelimitación: Art. 33.6 LRAU.** Los programas de actuación integrada podrán extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla.	

CONDICIONES

Condiciones de desarrollo:

Las condiciones de desarrollo serán las establecidas en las condiciones de integración y conexión

Condiciones previas:

Previamente al inicio de las obras de urbanización deberá obtenerse la autorización del Organismo de Cuenca correspondiente para urbanizar en la zona de policía del Barranco del Pozalet y para el vertido de las aguas pluviales al citado cauce.

La ejecución e las obras en el ámbito de los terrenos que han sido objeto de prospección arqueológica requerirá el correspondiente seguimiento arqueológico.

El proyecto de urbanización del Sector deberá contemplar (en el caso que le afecte) la afección relativa a la tubería a construir por la 2ª Fase del Parque Logístico de Ribarroja del Turia que atravesará (no atraviesa) el sector, que transcurre a través del Camino de Cheste, hasta la estación depuradora situado al sur del sector "Masía San Rafael"

El ámbito de este proyecto se encuentra incluido en las ZONAS DE SERVIDUMBRE AERONÁUTICAS LEGALES, correspondientes al AEROPUERTO DE VALENCIA, por lo que la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas.,) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

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 los vehículos puede superar la cota de 145 m., sobre el nivel del mar.

Las instalaciones a realizar en el Sector Masía San Rafael, no emitirán humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Valencia, incluidas las instalaciones que puedan suponer refugio de aves en régimen de libertad. Se deberá tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como las fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Será necesario que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando

La zona denominada SID ”Balsa Retención Aguas Pluviales y Balsa deLaminación y Drenaje” en su ejecución deberá acreditar que:

- Todos los vehículos de transporte de residuos sean de cabina cerrada.
- Todas las operaciones de transferencia se realicen en recinto cerrado.
- En ningún caso se produzcan acopios de residuos a la intemperie que atraigan aves.
- Si se realizan operaciones de lavado de cubas de camiones, las aguas residuales sean tratadas adecuadamente.
- Se adopten las medidas para minimizar la producción de olores.
- Las instalaciones se mantengan limpias y su plan de gestión incluya previsiones de actuación ante accidentes que pudieran ocasionar vertidos de residuos.
- La continuidad de todas las infraestructuras de riego, canalizaciones y tuberías que atraviesen el sector quedará garantizada, así como la funcionalidad de mismas más allá de los límites del sector.

Condiciones relativas a la Unidad de Ejecución

La integración del sector se realiza a través de la conexión con los diferentes accesos existentes. Conexión con viales del Polígono Sector Industrial 12 de Loriguilla, que quedan definidos como Red Primaria, así como las dos rotondas proyectadas y a través del camino Masía del Conde con Polígonos El Pozalet, La Sargueta y L’Oliveral.

El suministro eléctrico se va a realizar desde la línea subterránea de media tensión que se ejecutará en el sector 12 de Loriguilla, que será alimentada desde la subestación de L’Oliveral

El suministro se va a realizar mediante la utilización de aguas de pozo, de la Comunidad de Regantes Pozo San Isidro, expte 1996CP0018, en proceso de cambio de uso de agrícola a Industrial en la Confederación Hidrográfica del Júcar, manteniendo una conexión mediante canalización subterránea que cruzará el Barranco del Pozalet, con la red mallada de agua potable del Polígono Industrial de Casanova, dejando prevista una conexión a tubería en proyecto de fundición de 500 mm de diámetro, para alimentación a los depósitos del Sector 13, desde los pozos que el Ayuntamiento de Ribarroja del Turia tiene en la proximidades del Centro Urbano. Las aguas residuales irán a EDAR existente al Sur del Sector. Las aguas pluviales serán canalizadas y verterán en balsa de drenaje y laminación en parcela de equipamiento del Polígono.

El servicio de telefonía se realizará mediante conexión a la red existente de Telefónica en el Sector 12 de Loriguilla.

CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS						
Zona Verde	14.258,75	12,67%	Dotaciones no viarias	32.466,70	Dotaciones públicas	48.040,86
Equipamientos	18.207,95	16,17%		28,84 %		
Red Viaria	15.574,16	13,84%	Dotaciones viarias	15.574,16		42,68 %
Aparcamientos	3.487,90	3,09%		13,84 %		
Aprovechamiento Tipo			0,51 m2t/m2s		Parcelas	64.529,82
SUP. TOTAL COMPUTABLE			112.570,68			57,32 %

Resultando II: Que el solicitante insta a la admisión a trámite de la solicitud de inicio de programación por la modalidad de gestión por propietarios.

El documento de solicitud, recoge el contenido mínimo especificado en el artículo 127 del TRLOTUP:

a) Objetivos del programa.

— Los recogidos en el artículo 116 del TRLOTUP:

a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.

b) Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:

1.º Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.

2.º Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

3.º Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas. La depuración de aguas residuales se hará mediante la conexión al sistema público existente o, excepcionalmente, mediante la construcción de un sistema propio.

4.º Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.

5.º Red de alumbrado público.

6.º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes.

d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.

e) Obtener gratuitamente, a favor de la administración:

1.º Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a ella por el planeamiento.

2.º Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo. La adscripción de cesiones externas deberá cumplir las reglas de equidistribución del planeamiento.

f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

g) Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en este texto refundido.

h) Para garantizar el derecho al realojo de las personas residentes afectadas por una actuación, la parte promotora de la actuación urbanística estará obligada a ofrecer una vivienda de sustitución que tenga las condiciones de habitabilidad propias de una vivienda de protección oficial. La vivienda de sustitución deberá estar situada preferentemente en el mismo barrio, excepto acuerdo explícito entre la persona afectada y la parte promotora o justificación de la imposibilidad de cumplir este requisito, según los términos que se establezcan reglamentariamente. En este último caso la vivienda de sustitución deberá estar situada en el lugar más próximo posible a la residencia afectada.

b) Alcance, ámbito y contenido de la alternativa que se propone.

- El ámbito de actuación es el del Plan Parcial del Sector Industrial Masía San Rafael.
- El contenido documental del programa de Actuación Integrada se establecerá conforme dicta el Art. 117 del TRLOTUP.

c) Desarrollo previsible del programa.

- Presentación de la Alternativa Técnica (AT) y la Proposición Jurídico Económica (PJE) dentro del plazo máximo de 3 meses desde el requerimiento del Alcalde (art. 124.4 TRLOTUP).

— Tramitación AT: información pública por 45 días hábiles (unos 2 meses) - Aprobación PAI, AT y PJE: 6 meses como máximo, desde presentación AT.
— Firma convenio urbanístico de programación: 15 días desde aprobación PAI, AT y PJE.
— Procedimiento designación constructor: Publicación en el DOCV, tramitación concurso, adjudicación constructor y firma contrato: 3 meses desde presentación PJE.
— Reparcelación: Entre 9 y 12 meses.
— Ejecución obras urbanización: 14 meses desde el Acta de Replanteo.

d) Descripción del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
— La situación del terreno en el momento actual es el mismo que cuando se aprobó el planeamiento en 2011: parcelas con plantaciones de cítricos y otras parcelas con terrenos explanados y sin aprovechamiento.

e) Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.
— La ordenación que se propone no produce otros efectos previsibles sobre el medio ambiente ni sobre cualquier elemento estratégico del territorio distinto a los ya previstos en la Declaración de Impacto Ambiental del Plan Parcial aprobado

f) Su incidencia en los instrumentos de planificación urbanística y sectorial existentes.
— La ordenación no se modifica y por tanto el aprovechamiento lucrativo ni otras determinaciones del Sector. Tampoco se modifican las normas urbanísticas del Plan Parcial ni la ficha de planeamiento y gestión.

Resultando III: Que la documentación aportada contiene los títulos de propiedad y notas simples acreditativas de los porcentajes de propiedad de los solicitantes. Del análisis de esta documentación, de la documentación del plan parcial y de la verificación de la estructura de propiedad, se extrae:

nº	referencia catastral	Pol	Parc	Titular	Sup. total	Sup. afectada
1	46216A073000030000TW	73	3	INVERSIONES DOROMIN, S.L.	13.687,53	12.356
2	46216A049000010000TS	49	1		34.904,94	34.092
3	46216A049000020000TZ	49	2	INVERSIONES DOROMIN, S.L.	9.520,54	9.521
4	46216A049001120000TL	49	112	J.J.V.C	15.263,00	15.166

5	46216A049000030000TU	49	3	INVERSIONES DOROMIN, S.L.	23.732,46	23.052
6	46216A049000350000TU	49	35		8.795,65	8.472
7	46216A049000360000TH	49	36	S.G.M / M.M.P.G / R.P.G.	3988,76	1641
8	46216A049000060000TA	49	6	J.M.R.V	25327,14	13288
9	46150A004000580000SP	4	58	Termino Loriguilla	1102,94	239
10	46150A005000270000SA	5	27	Termino Loriguilla	5505,93	174
11	46150A005000250000SH	5	25	Termino Loriguilla	3786,62	25
12	46216A048090010000TL	48	9001	Ayuntamiento Riba-roja	2147,92	106
13	46216A049090150000TK	49	9015	REGTS POZO NTRA SRA SARGUETA SCP	140,16	96,04
14	46216A049090140000TO	49	9014	REGTS POZO NTRA SRA SARGUETA SCP	119,18	115
15	46216A049090440000TF	49	9044	COMUNIDAD DE REGANTES LORCA Y QUINT	124	124
16	46216A049090130000TM	49	9013	REGTS POZO NTRA SRA SARGUETA SCP	688	688
17	46216A049090120000TF	49	9012	REGTS POZO NTRA SRA SARGUETA SCP	287	287
18	46216A049090110000TT	49	9011	REGTS POZO NTRA SRA SARGUETA SCP	190	190
19	46216A049090100000TL	49	9010	CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL JUCAR	13955	120
20	46150A005090070000SX	5	9007	Termino Loriguilla	1283,89	253
21	46216A049090170000TD	49	9017	Ayuntamiento Riba-roja	2123,14	789
22	46216A049090090000TF	49	9009	GENERALITAT VALENCIANA	634	474
23	46216A073090130000TK	73	9013	Ayuntamiento Riba-roja	867,9	113
24	46216A073090010000TY	73	9001	COMUNIDAD REGANTES POU DE DALT DE RIBA	52	52

TOTAL SECTOR 121.433,04

Conforme a los datos del Plan Parcial, las superficies del Sector Masía San Rafael, son las siguientes:

SUPERFICIE TOTAL: **121.435,96** m^2

SUPERFICIE COMPUTABLE: **112.570,68** m^2

Como se puede comprobar, existe una pequeña discrepancia entre la superficie total del PP y la que se extrae de las superficies aportadas, que se debe únicamente a ajustes geométricos menores.

Asimismo, existe una discrepancia entre los datos catastrales y los registrales de las parcelas de la mercantil INVERSIONES DOROMIN, S.L., no afectando al presente procedimiento, dado que la superficie aportada al sector sí que se corresponde.

nº	Sup. total	Sup. afectada	Sup. registral	tomo	libro	folio	finca
1	13.687,53	12.356	50795,26	1834	542	198	23579
2	34.904,94	34.092					
3	9.520,54	9.521	9611,4	1620	448	113	6761
5	23.732,46	23.052	33151	1330	276	174	21595
6	8.795,65	8.472					

La superficie aportada por la mercantil solicitante del inicio de gestión, conforme a los datos municipales, asciende a 87.493,00 m2. Considerando que la superficie del sector, conforme a la ficha de gestión es de 121.570,68 m2, de la que se descuentan los caminos (1.008 m2), conforme al artículo 120.1.b del DL 1/2021, **se establece el porcentaje de terreno en el 72,75%, siendo <u>suficiente la estructura de la propiedad para justificar el régimen de gestión por los propietarios en excepción licitatoria</u>**.

Se hace constar que en la memoria de solicitud aportada, consta error en el cálculo, dado que se ha tomado, por una parte, como superficie de referencia la superficie computable del sector y no la total del ámbito; y por otra parte, la superficie total de las parcelas pertenecientes la mercantil INVERSIONES DOROMIN S.L y no únicamente la parte incluida en el ámbito, por lo que afirman disponer de un porcentaje del 83,11% de la estructura de propiedad.

Este error de cálculo recogido en la solicitud de inicio, no es relevante, dado que ha sido verificado por los técnicos que suscriben, y se supera el porcentaje del 60% establecido en la legislación de aplicación.

Cuarto: El proponente considera que no concurren las circunstancias establecidas en el artículo 46.4 del TRLOTUP y que por tanto no procede establecer siquiera la declaración del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Dicho artículo establece que "*4. Los programas de actuación regulados en el libro II de este texto refundido, como documentos de gestión urbanística que no innovan el planeamiento, no están sujetos al procedimiento de evaluación ambiental y territorial, sin perjuicio de que al instrumento de planeamiento que, en su caso, acompañe al*

programa de actuación, le sea de aplicación lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

Además, el artículo 124.2 del TRLOTUP, recoge que *"Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por los propietarios se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y éste haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a la presente ley, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 de este texto refundido, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 52 y 53. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 163 de esta ley respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta."*

Por lo que, al amparo de los meritados artículos, se concluye que el programa que se pretende desarrollar es un instrumento de gestión al amparo de un instrumento de planeamiento que ya fue sometido a evaluación ambiental, por lo que dicho programa **no requiere evaluación ambiental y territorial estratégica**, debiendo tramitarse conforme al procedimiento establecido en el artículo 61 del TRLOTUP.

Resultando IV: Que el artículo 119 del TRLOTUP establece que la condición de urbanizador deberá ser asumida prioritariamente por la administración en régimen de gestión directa. Con independencia de lo regulado en la meritada legislación, que introdujo en la anterior ley 5/2014 (LOTUP), la modificación realizada por la Ley 1/2019, el Ayuntamiento ha estado optando en los últimos años por esta opción de gestión, bien finalizando programas en los que los agentes urbanizaciones han incumplido, bien iniciando la gestión en nuevas unidades de ejecución.
En estos momentos, la capacidad de gestión municipal está sobrepasada, teniendo como puntos prioritarios de gestión directa la finalización de las Unidades de Ejecución UE1 Baló, UE2 Baló, Vella-6, propuestas de resolución para asumir por gestión directa, Vella-4 y Pous-6, así como la gestión desde inicio de las Unidades de Ejecución Santa Rosa 2, Casco 1 y Casco 5.
Por lo tanto, dada la importancia del desarrollo del sector industrial MASIA SAN RAFAEL y la imposibilidad de gestión municipal y ante la solicitud con estructura de propiedad justificada se opta por la asignación de la gestión urbanística del programa de actuación integrada a los propietarios del suelo del ámbito de la actuación.

Resultando V: Que del análisis de afecciones y condiciones de integración se desprende:

A. <u>Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito del sector</u>

- CHJ. El Sector Masía San Rafael limita al Sur con el Barranco del Pozalet.
- ARQUEOLOGIA. Requerirá seguimiento arqueológico.
- PATRICOVA. Zona de peligro por peligrosidad geomorfológica. En este nivel de peligrosidad se identifican los diferentes mecanismos geomorfológicos que, por sus características, actúan como un indicador de la presencia de inundaciones históricas, no necesariamente catalogadas, debiéndose identificar la probabilidad de reactivación de los fenómenos geomorfológicos, y en su caso los efectos susceptibles de generarse. Se encuentran inventariadas dentro del Plan de acción territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana – PATRICOVA
- SNCZI. Inundación Fluvial con calados. Zona inundada por la avenida de periodo de retorno 500 años. Se considera Zona Inundable los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos, así como las inundaciones en las zonas costeras y las producidas por la acción conjunta de ríos y mar en las zonas de transición. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión. Se encuentran inventariadas en el Sistema Nacional de Cartografía Zonas Inundables.
- AESA. El ámbito de este proyecto se encuentra incluido en las ZONAS DE SERVIDUMBRE AERONÁUTICAS LEGALES, correspondientes al AEROPUERTO DE VALENCIA.

B. <u>Condiciones de Integración</u>

- La integración del sector se realiza a través de la conexión con los diferentes accesos existentes. Conexión con viales del Polígono Sector Industrial 12 de

Loriguilla, que quedan definidos como Red Primaria, así como las dos rotondas proyectadas y a través del camino Masía del Conde con Polígonos El Pozalet, La Sargueta y L'Oliveral.

- El suministro eléctrico se realizará desde la línea subterránea de media tensión que se ejecutará en el sector 12 de Loriguilla, que será alimentada desde la subestación de L'Oliveral
- El suministro de agua se va a realizar mediante la utilización de aguas de pozo, de la Comunidad de Regantes Pozo San Isidro, expte 1996CP0018, manteniendo una conexión mediante canalización subterránea que cruzará el Barranco del Pozalet, con la red mallada de agua potable del Polígono Industrial de Casanova, dejando prevista una conexión a tubería en proyecto de fundición de 500 mm de diámetro, para alimentación a los depósitos del Sector 13, desde los pozos que el Ayuntamiento de Riba-roja del Turia tiene en la proximidades del Centro Urbano.
- Las aguas residuales irán a EDAR existente al Sur del Sector. El urbanizador responsable del desarrollo urbanístico deberá, bajo su cuenta y riesgo, efectuar las obras para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas, previa solicitud de conexión y abono de las tasas correspondientes. Con carácter previo a la licencia de actividad, se comprobará la compatibilidad de las aguas residuales que generen con la EDAR. En caso de no resultar compatibles, las industrias deberán contar con un sistema previo de tratamiento de aguas residuales individual apropiado.
- Las arquetas de registro serán de libre acceso desde el exterior para la toma de muestras y control de los parámetros de vertido de todas las industrias que se instalen en el sector.
- Las aguas pluviales serán canalizadas y verterán en balsa de drenaje y laminación en parcela de equipamiento del Polígono.
- El servicio de telefonía se realizará mediante conexión a la red existente de Telefónica en el Sector 12 de Loriguilla.
- No se otorgarán licencias de construcción, ni se iniciarán las obras de urbanización en tanto que no se garantice la disponibilidad de recursos hídricos suficientes por parte de la confederación hidrográfica del Júcar.
- La recepción de la Urbanización estará condicionada a la presentación de los certificados de recepción de residuos sólidos inertes por parte de los vertederos o empresas autorizadas para la gestión de este tipo de residuos.

Considerando I: Que es de aplicación la siguiente legislación:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU).
- DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante LRBRL).
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (en adelante TRRL).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente, y la Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Demás normativa sectorial de aplicación.

Considerando II: Que de acuerdo a lo que establece el artículo 120.1.b del DL 1/2021 (TRLOTUP), la administración actuante podrá asignar la condición de urbanizador, en régimen de gestión urbanística por propietarios a los titulares de suelo que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio.

El artículo 119 del TRLOTUP, en relación a las modalidades de la gestión urbanística, establece que la condición de urbanizador prioritariamente deberá asumirla en ejercicio directo de sus competencias, la propia administración o sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, en régimen de gestión directa del programa de actuación integrada. Cuando la administración, por razones de insuficiencia de medios personales o materiales u otras circunstancias que habrán de quedar justificadas en el expediente, decida no hacerse cargo de la gestión directa de la función urbanizadora, podrá adoptar acuerdo motivado de asignación de la gestión urbanística del programa de actuación integrada a los propietarios del suelo del ámbito de la actuación.

De conformidad con el artículo 127.2 del TRLOTUP, la administración o los particulares interesados en promover un programa de actuación integrada, sean o no propietarios de los terrenos, deben elaborar un documento de solicitud de inicio del procedimiento, que exprese las características esenciales de su iniciativa y justifique la oportunidad de proponer la actuación urbanística, con el siguiente contenido:

a) Objetivos del programa.
b) Alcance, ámbito y contenido de la alternativa que se propone.
c) Desarrollo previsible del programa.
d) Descripción del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
e) Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.
f) Su incidencia en los instrumentos de planificación urbanística y sectorial existentes.

Tal y como establece el artículo 127.3 del TRLOTUP, cuando la iniciativa sea de un particular, propietario o no de los terrenos, el/la Alcalde/sa resolverá, en el plazo máximo de un mes, sobre la admisión a trámite de la iniciativa. En caso de admitirla a trámite, a fin de adoptar la propuesta por el Ayuntamiento, el/la Alcalde/sa podrá introducir las modificaciones que sean pertinentes de acuerdo con el interés general municipal. Transcurrido un mes desde la presentación sin resolución expresa, la iniciativa se entenderá no admitida a trámite.

En relación a la modalidad de retribución al urbanizador, el artículo 149.5 del TRLOTUP determina que en gestión por propietarios, se presume escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada. Esta circunstancia deberá notificarse por el urbanizador a la administración y al propietario.

Conforme a lo estipulado en el artículo 44.6 del TRLOTUP, el Ayuntamiento es competente para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y para la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada.

El procedimiento para la elaboración y aprobación de los planes y programas es el de su sujeción a evaluación ambiental y territorial estratégica, debiendo dirimirse en el mismo su tramitación ordinaria o simplificada.

El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria. El órgano ambiental y territorial resolverá teniendo en consideración las características de los planes y programas y las características de los efectos y del área probablemente afectada (conforme al anexo VIII del TRLOTUP).

Considerando III: Que los propietarios de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, con los porcentajes de propiedad ya detallados anteriormente, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por los propietarios se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II *Tramitación de los planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica* o en el capítulo III *Tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica*, del título III *Procedimiento de elaboración y aprobación de planes y programas*, del libro I *Planeamiento*. Siendo de aplicación las actuaciones de Tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Tal y como establece el artículo 123.2 del TRLOTUP, *"2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión directa se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a el presente texto refundido, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 de este texto refundido, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 52 y 53."*

Asimismo, el artículo 124.3 del TRLOTUP, recoge que *"para estos programas las personas propietarias iniciarán la tramitación del procedimiento según lo previsto en el artículo 127 de este texto refundido. Solo será de aplicación lo previsto en el artículo 127, apartado 4, último párrafo, en caso de que sea necesario un instrumento de planeamiento, a los efectos de la realización de actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido."*

Una vez admitida a trámite la iniciativa, se debe requerir al aspirante para que en el plazo máximo de 3 meses la documentación siguiente:

- <u>Alternativa Técnica de Programa</u>: (art. 117.2 del TRLOTUP)
- <u>Proposición Jurídico-Económica</u>: (art. 117.4 del TRLOTUP), incluyendo Memoria, Propuesta de Convenio urbanístico y Garantía en caso de resultar exigible conforme a los criterios establecidos en el artículo 151.1 de la LOTUP.
- <u>Garantía provisional</u> (art. 124.4.b del TRLOTUP) para los casos que resulte exigible, conforme al artículo 158 del TRLOTUP. Dicha garantía no puede superar el importe del 2% de la estimación aproximada de las cargas del programa.

Tras la correspondiente supervisión y emisión de informes municipales, se someterá el Programa a Información Pública **durante el plazo de 45 días** mediante resolución de Alcaldía, con notificación a los interesados.

Asimismo se procederá a la publicación en el **DOGV** y **prensa escrita** de gran difusión y en la **web** municipal. Simultáneamente **consulta a organismos afectados** y entidades suministradoras de servicios públicos para que emitan informe.

Los cambios a realizar como consecuencia de informes y/o alegaciones, requerirán de un Documento Corregido. En caso de que los **cambios sean sustanciales** en la documentación propuesta, antes de adoptarlos, por Resolución de Alcaldía se someterán a **Información Pública adicional por el plazo de 20 días**, con nueva notificación a los interesados.

Tras los informes finales, se procederá a la aprobación definitiva municipal mediante acuerdo plenario.

Considerando IV: Que de conformidad al art. 124.4.b del TRLOTUP, se podrá exigir una garantía provisional, que no podrá superar el importe del 2% de la estimación aproximada de las cargas del programa, con el fin de responder del mantenimiento de la oferta hasta la firma del convenio.

Asimismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 106 de la LCSP, en atención a las circunstancias concurrentes en cada contrato, los órganos de contratación podrán exigir a los licitadores la constitución de una garantía provisional que responda del mantenimiento de sus ofertas hasta la adjudicación del mismo.

El sector que nos ocupa, tal y como se ha detallado en los antecedentes, fue objeto de un inicio de gestión fallido. La gestión administrativa municipales de los programas con lleva gastos de personal administrativo y técnico, así como publicaciones y notificaciones en cada una de las fases del procedimiento. Los intentos de gestión infructuosos, generan por tanto, un perjuicio para la administración, que se estima en el 2% del coste estimado del programa.

Por ello, se considera que la exigencia de garantía provisional servirá para reforzar el compromiso del promotor, en cuanto al mantenimiento de su oferta y, con ello, garantizar el desarrollo del sector.

Conforme a los datos del IVE 2023, el módulo de urbanización por m2 (PEM) de vial asciende a 110,08 €/m2, siendo 55,69 €/m2 para viales y para zonas verdes de 37 €/m2.

Considerando que el Plan Parcial contempla 15.574,16 m2 de red viaria, 3.487,90 m2 de aparcamiento y 14.258,75 m2 de zonas verdes, esto supone:

Elemento	€/m2	Superficie	Importe
Viales	110,08	15.574,16	1.714.429,49
Aparcamiento	37,00	3.487,90	194.252,78
Zonas Verdes	55,69	14.258,75	527.573,75

PEM	2.436.256,02
GG + BI	*462.888,64*

PEC	2.899.144,66
IVA	*608.820,38*

PBL	**3.507.965,04**

Por lo que el **importe de la garantía ascendería a 70.159,30 €**.

Considerando V: Que respecto al órgano competente, es necesario señalar que corresponde al Alcalde, en virtud del artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, por remisión del artículo 127 del TRLOTUP, por cuanto le corresponde *"j) Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los **instrumentos de gestión urbanística** y de los proyectos de urbanización"*, siendo competencia del pleno, conforme al artículo 22.1.c, la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos.

Asimismo, el artículo 127 del TRLOTUP establece claramente que "Cuando la iniciativa sea de una persona particular, propietaria o no de los terrenos, el alcalde o alcaldesa resolverá, en el plazo máximo de un mes, sobre la admisión a trámite de la iniciativa".

Por tanto, la competencia para la admisión o no a trámite de la presente iniciativa **corresponde al Alcalde**.

Considerando el informe que consta en el expediente emitido conjuntamente por la Arquitecta Municipal y el TAG de Urbanismo de fecha 15 de mayo de 2023.

Por la Presente Resolución, y en uso de las facultades delegadas por Resolución de la Alcaldía nº 2556 de 21 de junio de 2023, **RESUELVO**:

PRIMERO: Admitir a trámite la iniciativa de programa de actuación integrada para la gestión por propietarios del Sector MASÍA SAN RAFAEL del vigente Plan General Municipal de Ordenación, formulada el 21/07/2022 por D. Salvador Martínez Fort, con NIF 22.656.769-K, con nº de registro 2022013440 y subsanaciones con nº de registro 2023005596 de fecha 05/04/2023 y nº de registro 2023005720 de 06/04/2023, en nombre y representación de la mercantil INVERSIONES DOROMIN, S.L.

SEGUNDO: Proseguir las actuaciones previstas en el artículo 124.4 del TRLOTUP que regula la programación en régimen de gestión por los propietarios, requiriendo a tal efecto de los propietarios, para que en el plazo de TRES MESES desde la notificación de la resolución, proceda a la presentación de la documentación prevista en los apartados 2 y 4 del artículo 117 del TRLOTUP, relativo al contenido de los Programas de Actuación Integrada.

TERCERO: Requerir al solicitante, para que deposite garantía del 2%, conforme al artículo 157 del TRLOTUP, que **asciende a la cantidad de 70.159,30 €,** para responder del mantenimiento de la oferta hasta la firma del convenio de programación.

CUARTO: Notificar la resolución que, en su caso, se adopte a los propietarios, y proceder a la publicación de la misma en el **DOGV** y **prensa escrita** de gran difusión y en la **web** municipal, a los efectos de que los titulares catastrales de parcelas e inmuebles incluidos en el ámbito del Sector y superficies adscritas, puedan, si a su interés conviene, adherirse a la gestión, quedando los terrenos

aportados afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes a la gestión conforme al artículo 177.d del TRLOTUP.

QUINTO: Dar traslado del presente acuerdo al Ayuntamiento de Loriguilla, para su publicación en el Tablón de Edictos y página web.

SEXTO: Contra la resolución de los acuerdos propuestos, como acto de mero trámite que no pone fin a la vía administrativa, no cabe interponer recurso alguno, todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse el que se estima pertinente.

*

Riba-roja de Túria, a 12 de julio de 2023

Ante mí