

1.333,33 m<sup>2</sup> a 1.000 m<sup>2</sup>, conforme a las determinaciones vigentes para la Zona de Ordenanza UNI-1.

Quinto.—La justificación que se hace en el documento de la modificación propuesta se basa en que la parcela única que conforma la U.E. 1.1 de suelo urbanizable, es la única que tiene una normativa específica y más restrictiva respecto a las parcelas que cuentan con el mismo nivel de urbanización y que no soportan cesión alguna, incluidas en la zona de ordenación denominada UNI. El resto de determinaciones urbanísticas fijadas por el plan general para este ámbito se trasladan en los mismos términos al expediente de referencia, manteniéndose el aprovechamiento y las dotaciones públicas previstas para ese suelo.

Los datos más significativos que figuran en el expediente de planeamiento propuesto, en relación con las determinaciones urbanísticas vigentes, son los siguientes:

	Proyecto U.E. 1.1	P. General U.E. 1.1	Diferencia
Ambito U.E. (m <sup>2</sup> )	7.543,00	7.543,00	0,00
Aprovechamiento tipo (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0,106059	0,106059	0,00
IEN (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0,20	0,20	0,00
Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> t)	800,00	800,00	0,00
Superficie neta (m <sup>2</sup> )	4.000	4.000	0,00
Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	1.000	1.333,33	- 333,33
Número máx. viviendas	4	3	+ 1
Densidad (viv/ha)	4	4	0,00
Suelo dotacional (SD) (m <sup>2</sup> )	3.543,00	3.543,00	0,00
RP-RV red viaria + AV (m <sup>2</sup> )	1.043,00	1.043,00	0,00
RP-ZV zonas verdes (m <sup>2</sup> )	2.500,00	2.500,00	0,00

Sexto.—Durante la tramitación del expediente no se han solicitado informes sectoriales al no resultar organismos afectados por la modificación propuesta.

Séptimo.—Picassent cuenta con plan general aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 29 de septiembre de 1998.

Octavo.—La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 27 de febrero de 2006, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 23 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Fundamentos jurídicos

Primero.—La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión del artículo 55.1 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, de la Generalitat Valenciana, LRAU.

Segundo.—La documentación está completa a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la LRAU.

Tercero.—La ordenación propuesta es conforme con la política autonómica en materia de vivienda, medio ambiente y patrimonio cultural. Por otra parte, no se observa reparo legal que impida la aprobación autonómica conforme a lo previsto en el artículo 40 de la LRAU.

Cuarto.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Planificación y Ordenación Territorial, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de los planes generales —y de sus modificaciones— de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 por remisión del artículo 55.1, de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.a) del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 6 de marzo de 2006 acuerda: aprobar definitivamente la modificación puntual número 12-E del Plan General de Picassent en la Unidad de Ejecución 1.1.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y artículo 55

del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la Administración de la Generalitat, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la fecha de su publicación.

En su caso las administraciones públicas pueden formular requerimiento de anulación o revocación según dispone el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, por analogía con el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la Administración de la Generalitat, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a la fecha de su publicación. El citado artículo 44 de la Ley 29/1998 establece literalmente:

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

En el supuesto de no formular el requerimiento indicado las administraciones públicas podrán interponer, en el plazo de dos meses, a contar desde la publicación, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, conforme a lo previsto en el artículo 46.1 de la citada Ley 29/98.

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

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 27.5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC). Valencia, a 6 de marzo de 2006.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Alvaro Aleixandre Ortí.

7979

### **Conselleria de Territorio y Vivienda Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial Sección de Planeamiento**

*Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre aprobación definitiva de la modificación número 13 del Plan General de Riba-roja de Túria.*

ANUNCIO

Expediente: 2005.0999 AA/GM/pb  
Acuerdo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 6 de marzo de 2006, adoptó el siguiente acuerdo:

En relación con el expediente remitido por el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria referido a la modificación número 13 del plan general de ordenación urbana del municipio, consistente en el cambio en la redacción de las ordenanzas en lo relativo a estándares de dotación de plazas de aparcamiento y adición de un artículo sobre patrimonio municipal del suelo, se resaltan los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

Antecedentes

Uno.—El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 5 de septiembre de 2005.

Los anuncios de información pública se insertaron en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 5.097, de fecha 21 de septiembre de 2005, y anuncio en el diario «Levante» del día 15 de septiembre de 2005. Durante el período de información pública no se presentaron alegaciones, según se desprende de la certificación del secretario que obra en el expediente, recayendo acuerdo plenario de aprobación provisional en fecha 7 de noviembre de 2005.

Dos.—El proyecto consta de tres copias diligenciadas del documento de la modificación puntual número 13 del plan general, comprensiva

de memoria justificativa y nueva redacción de los artículos de las ordenanzas modificados o añadidos.

Tres.—El objeto de la modificación es la revisión de los estándares de dotación de plazas de aparcamiento previstos en el PGOU para los usos de hostelería y restauración, comercial o recreativo y hotelero o de apartamento turístico, dando una nueva redacción al artículo XII-9 de las normas urbanísticas. También se añade un nuevo artículo en el capítulo I, especificando qué usos se consideran de interés social a los efectos de poder destinar los recursos que provengan del patrimonio municipal del suelo.

La modificación de los estándares de dotación de plazas de aparcamiento aplicables a determinados usos obedece a la corrección de determinados problemas que se han detectado en su aplicación.

En la actualidad, el artículo XII.9 de las normas urbanísticas del plan general establece para los usos hosteleros una dotación de cinco plazas de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> construidos, dotación superior a la de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos, que marca el Reglamento de Planeamiento y que en casos concretos hace inviable la actividad en locales y emplazamientos que por otra parte serían adecuados.

La solución que propone esta modificación, por tanto, es que la dotación mínima de aparcamientos de este tipo de locales, en la propia parcela, sea la mayor de las siguientes:

—Una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos o fracción, computando toda la superficie construida que se adscriba a la propia actividad, excepto las zonas destinadas al propio aparcamiento y sus circulaciones propias; o,

—Una plaza por cada 20 m<sup>2</sup> construidos o fracción, computando a estos efectos solamente la superficie construida de las salas destinadas al público sentado, y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción, computando a estos efectos el resto de superficie construida que se adscriba a la propia actividad, excepto las zonas propias de aparcamiento y circulaciones propias y exclusivas, tanto de dichas zonas como de emergencia.

De esta forma se conjuga para los usos de restauración y hostelería tanto el criterio del plan general, como los estándares mínimos reglamentarios.

Con el mismo criterio se adaptan los estándares del plan para los usos comerciales, hoteleros y de apartamentos turísticos y recreativos, tal y como queda la nueva redacción del artículo XII.9.

Otro problema que plantea la normativa vigente en el plan general, en otro orden de cosas, es que no concreta qué usos considera de interés social a los efectos de poder destinar, para determinados destinos e inversiones, los recursos que provienen del patrimonio municipal de suelo. A estos efectos se propone incluir un nuevo artículo en las normas urbanísticas en este sentido.

Cuarto.—Des este modo la redacción del artículo XII.9 de las normas urbanísticas que se propone es la siguiente:

«Condiciones de uso comercial concentrado, recreativo, hotelero y de hostelería

Los usos comerciales y recreativos que por sus características originen molestias o generen riesgos se registrarán por lo establecido para el uso taller y artesanía y en su caso para el uso industrial.

Las características especiales, dotaciones necesarias y condiciones de higiene y seguridad de los locales comerciales y recreativos cumplirán la normativa establecida con carácter general por la legislación.

En el título XIII «Zonas» se establecen las dimensiones máximas para el uso recreativo, sin limitación sobre el mínimo.

Los establecimientos tendrán acceso directo desde la vía pública, no permitiéndose la apertura de pasajes para acceso a locales en interior de parcela.

Los edificios de uso exclusivo comercial, hotelero u hostelero ubicados en suelo residencial extensivo respetarán la normativa específica de la zona.

Los edificios de uso de hostelería y restauración dispondrán de una dotación de aparcamiento consistente en la mayor de las siguientes:

—Una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos o fracción, computando toda la superficie construida que se adscriba a la propia actividad, excepto las zonas destinadas al propio aparcamiento y sus circulaciones propias; o,

—Una plaza por cada 20 m<sup>2</sup> construidos o fracción, computando a estos efectos solamente la superficie construida de las salas destinadas al público sentado, y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción, computando a estos efectos el resto de superficie construida que se adscriba a la propia actividad, excepto las zonas propias de aparcamiento, y circulaciones propias y exclusivas, tanto de dichas zonas como de emergencia.

Los edificios de uso comercial o recreativo dispondrán de una dotación de aparcamiento consistente en la mayor de las siguientes:

—Una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> construidos o fracción, computando toda la superficie construida que se adscriba a la propia actividad, excepto las zonas destinadas al propio aparcamiento y sus circulaciones propias; o,

—Una plaza por cada 10 m<sup>2</sup> construidos o fracción, computando a estos efectos solamente la superficie construida de las salas destinadas al público sentado, y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción, computando a estos efectos el resto de superficie construida que se adscriba a la propia actividad, excepto las zonas propias de aparcamiento y circulaciones propias y exclusivas, tanto de dichas zonas como de emergencia. En el título XIII de estas normas se especifican las zonas de ordenanza en las que quedan exentos de esta obligación los locales de superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>.

Los edificios de uso hotelero o de apartamento turístico dispondrán de una dotación de aparcamiento consistente en la mayor de las siguientes:

—Una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construidos o fracción, computando toda la superficie construida que se adscriba a la propia actividad, excepto las zonas destinadas al propio aparcamiento y sus circulaciones propias; o,

—Una plaza por habitación o apartamento y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción, computando a estos efectos el resto de superficie construida que se adscriba a la propia actividad, excepto las zonas propias de aparcamiento y circulaciones propias y exclusivas tanto de dichas zonas como de emergencia.

—Deberá preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.»

Cinco.—Se propone añadir al capítulo I de las normas urbanísticas un nuevo artículo 29 bajo el epígrafe patrimonio municipal de suelo con la siguiente redacción:

«Artículo I.29. Patrimonio municipal del suelo.

Los bienes del patrimonio municipal del suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización o edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, uso de conservación o mejora del medio ambiente, o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

A estos efectos se consideran de interés social de acuerdo con el planeamiento urbanístico los siguientes usos:

—Actuaciones públicas para la obtención de terrenos y ejecución, en su caso, de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

—Actuaciones públicas de reforma interior o rehabilitación de vivienda.

—Actuaciones declaradas de interés social.

—La propia gestión urbanística, con cualquiera de las siguientes finalidades:

A. Incidir en el mercado inmobiliario, preparando y enajenando suelo edificable.

B. Pagar, en especie, de permuta, suelo destinado a redes públicas.

C. Compensar, cuando proceda, a quienes resulten con defecto de aprovechamiento, como consecuencia de operaciones de equidistribución, o de la imposición de limitaciones singulares.»

Seis.—Durante la tramitación del expediente no se ha solicitado informe alguno.

Siete.—Riba-roja de Túria cuenta con plan general de ordenación urbana, aprobado definitivamente en fecha 23 de octubre de 1996 y rectificado en fecha 13 de marzo de 1997.

Ocho.—La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 27 de febrero de 2006, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 23 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

## Fundamentos jurídicos

Primero.—La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión del artículo 55.1, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU).

Segundo.—La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la LRAU.

Tercero.—En cuanto a las propuestas planteadas se realizan las siguientes observaciones en relación con la redacción propuesta para el nuevo artículo 29 bajo el epígrafe patrimonio municipal de suelo. La definición de usos propuesta desvirtúa por completo el sentido de la figura del patrimonio municipal del suelo, ya que éste se crea con el fin de poner en el mercado suelo preparado para edificar, preferentemente viviendas con algún tipo de protección.

Consecuencia de lo anterior es que el dinero afecto al PMS no puede destinarse a gastos de edificación ni a compra de edificios, sino únicamente a: ampliación (compra de más suelo), mantenimiento o gestión: (Gastos de urbanización, formalización e inscripción). Entender que cabe la adquisición de un edificio con dinero del PMS o bien la financiación de infraestructuras, equipamientos o servicios públicos, o actuaciones de reforma interior o rehabilitación de viviendas, es contrario a la lógica interna de la institución, porque ese acto excede lo que es ampliación o gestión del suelo. Lo genuino de su filosofía subyacente es gestionar y urbanizar solares para ponerlos en el mercado y favorecer la ejecución del planeamiento. Desviar fondos del mismo para ejecutar obras públicas desnaturaliza el sistema con el efecto perverso de acabar pronto las existencias, cuando el espíritu originario desde su creación alienta la formación de una masa de suelo tendencialmente en constante aumento. En todo caso parece definitiva en este sentido la exigencia de que los bienes del PMS (todos) tienen que incorporarse al proceso de urbanización y edificación.

Esta interpretación es la que asume de forma constante la jurisprudencia; sirva de ejemplo la STS de 2/11/2001 que dice expresamente:

«El patrimonio municipal del suelo fue regulado en la Ley del Suelo de 1956 como un conjunto de bienes de que las corporaciones se pueden servir para regular el precio en el mercado de solares (exposición de motivos), con la finalidad de prevenir, encauzar y desarrollar técnica y económicamente la expansión de las poblaciones». Este conjunto de bienes tiene una característica especial, a saber que su finalidad específica se realiza mediante la circulación propia del tráfico jurídico, pero sin disminución o merma del propio patrimonio, toda vez que el producto de las enajenaciones de los bienes de éste habrá de destinarse a la conservación y ampliación del propio patrimonio (artículo 94 del TRL). Por ello se ha podido decir que «las dotaciones económicas que se pongan a disposición del patrimonio municipal del suelo constituyen un fondo rotatorio de realimentación continua, por aplicaciones sucesivas al mismo fin de dicho patrimonio, lo que constituye una técnica visible de potenciación financiera». En definitiva se ha venido así aceptando pacíficamente que el patrimonio municipal del suelo constituye un «patrimonio separado», (lo que hoy está ya expresamente dicho en el artículo 276.2 del nuevo texto refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992). La ley ha querido y quiere que el patrimonio municipal del suelo funcione como un patrimonio separado, es decir, como un conjunto de bienes afectos al cumplimiento de un fin determinado, fin que aquí no es cualquiera de los que las corporaciones han de perseguir según la legislación de régimen local (artículos 25 y 26 de la Ley de Bases de Régimen Local de 2 de abril de 1985), sino el específico y concreto de «prevenir, encauzar y desarrollar técnica y económicamente la expansión de las poblaciones» (artículo 89.2 texto refundido de 9 de abril de 1976), y ha querido y quiere expresamente, con una claridad elogiabile, que el producto de las enajenaciones de terrenos del patrimonio se destinen no a cualquier fin, por loable y razonable que sea, sino al específico de la conservación y ampliación del propio patrimonio municipal del suelo (artículo 93 ya citado).

Esta es la caracterización que el legislador ha dado a los patrimonios municipales del suelo, y se comprenderá que ante tamaña claridad, sólo una expresa precisión legislativa en contrario puede hacer que los mismos, abandonando su origen, su caracterización y su finalidad pasen a convertirse en fuente de financiación de otras y muy distintas necesidades presupuestarias municipales. Esto puede hacerlo el

legislador (asumiendo el posible riesgo de desaparición de los patrimonios municipales del suelo), pero no puede hacerse por la vía de las normas a la financiación general e indiscriminada de las necesidades municipales.»

Cuarto.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Planificación y Ordenación Territorial, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de las modificaciones de normas subsidiarias de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55.1 y 39, por remisión de la disposición transitoria séptima, de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.a), por remisión del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 6 de marzo de 2006, acuerda:

—Aprobar definitivamente la modificación número 13 del Plan General de Riba-roja de Túria, en lo relativo a la modificación de las ordenanzas con respecto a estándares de dotación de plazas de aparcamiento en uso terciario.

—Suspender la aprobación definitiva relativa al patrimonio municipal del suelo (definición de usos), por las razones expuestas en el fundamento jurídico tercero.

Transcurridos tres meses sin que se presente la subsanación de los aspectos que motivan la suspensión se acordará la caducidad y archivo del expediente, conforme a lo previsto en el artículo 92 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Se faculta expresamente al director general de Planificación y Ordenación Territorial para dictar la resolución correspondiente.

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

En su caso las administraciones públicas pueden formular requerimiento de anulación o revocación según dispone el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, por analogía con el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la Administración de la Generalitat, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a la fecha de su publicación. El citado artículo 44 de la Ley 29/1998 establece literalmente:

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

En el supuesto de no formular el requerimiento indicado, las administraciones públicas, podrán interponer, en el plazo de dos meses, a contar desde la publicación, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, conforme a lo previsto en el artículo 46.1 de la citada Ley 29/98.

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

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 27.5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).

Valencia, a 2 de febrero de 2006.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Alvaro Aleixandre Ortí.