

Referència/Referencia:	2022/14415W
Procediment/Procedimiento:	Otros Asuntos
Interessat/Interesado:	
Representat/Representante:	
URBANISME I INFRAESTRUCTURES	

Ricard Enric Escrivà Chordà, Secretaria/o del Ayuntamiento de Burjassot -

CERTIFICO: Que el Ple en su sesión del día 20 de diciembre de 2022 adoptó el siguiente acuerdo:

4. URBANISME I INFRAESTRUCTURES.
Expediente: 2022/14415W.

APROBACIÓN PRECIO MEDIO DEL SUELO

Se da cuenta del informe emitido por la Arquitecta Municipal con fecha 1 de diciembre de 2022 respecto del establecimiento del precio medio del suelo que seguidamente se transcribe:

“INFORME TÉCNICO

Vista la solicitud de fecha 1 de julio de 2022 con nº de registro 2022015016 presentada por D. Pedro Artes Carpena en representación de RYA Residencias SLU de modificación de la licencia otorgada por acuerdo de junta de fecha 17 de abril de 2007 del Proyecto de Edificio de oficinas, locales comerciales y sótano en la parcela R2 DEL P.R.I Cementos Turia para destinarla a residencia Universitaria y Hotel de tres estrellas, la técnica que suscribe INFORMA:

PRIMERO. Que, la parcela EDA-P-2 objeto de la edificación se encuentra, según el PGOU de Burjassot aprobado por la CTU el 10 de abril de 2019 (BOP 04/07/2019), en la Zona de Edificación Abierta EDA, dentro de la Zona de residencia Plurifamiliar de Grado 3, zona de ordenación que se corresponde con las manzanas y parcelas del ámbito del PRI Cementos Turia.

SEGUNDO. Que, según establece el PGOU de Burjassot, en el artículo 176, relativo a los Parámetros de ordenación pormenorizada del ámbito del PRI de Cementos Turia, respecto a sus Normas de Ordenación pormenorizada, “los usos de apart-hotel, residencial comunitario y apartamentos turísticos requerirán, para ser compatibles, una cesión complementaria establecida en 43 m2s de zonas verdes por cada 100 m2t destinados a este uso. Dicha cesión complementaria se realizará en el momento de petición de la licencia correspondiente a estos usos específicos. Podrá ser compensada a metálico valorándose con los baremos municipales establecidos con este fin. (Como referencia esta valoración, en el año 2004, está establecida en 136 €/m2 y se actualiza por acuerdo de Pleno cada año)”.

TERCERO. Que, según se extrae del proyecto de modificación presentado para albergar el uso de residencia universitaria, la superficie destinada al uso residencial comunitario es de 7.999,97 m².

CUARTO. Que, el último valor del precio medio del suelo aprobado por acuerdo de Pleno de 24 de febrero de 2010 a efectos de gestión urbanística fue de 500,00 euros /m²del suelo.

QUINTO. Que, existe un acuerdo plenario de 19 de febrero de 2015 que dejó sin efecto el último valor de suelo aprobado por el Ayuntamiento, justificando dicha decisión en el hecho que “en estos momentos se encuentra en la fase final de tramitación la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Burjassot, aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Burjassot en sesiones de 16 de abril y 13 de junio de 2013”.

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto anteriormente, dado que a fecha de hoy no existe un valor de suelo vigente, y que ya está vigente un nuevo Plan General, resulta necesario fijar de nuevo dicho valor mediante un nuevo acuerdo plenario.

Para ello, se propone, en aras a objetivar al máximo la fijación de dichos valores en estos momentos y para el futuro, remitirnos a valores aprobados en índices oficiales que no estén sometidos a opinión o controversias subjetivas. En tal sentido se propone acudir a los precios de “suelo urbano” publicados en las “estadística de precios de suelo urbano” del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

A fecha del presente informe para la provincia de Valencia y para la población actual de Burjassot, según el apartado “5.4.4. Precio medio del metro cuadrado de suelo urbano en municipios de entre 10.000 y 50.000 habitantes” el último dato publicado se corresponde al 2º trimestre de 2022 que lo sitúa en 167,90 euros/m²

Se propone, para fijar el valor del precio medio del suelo, establecer, por parte del órgano municipal competente, una remisión genérica a las tablas oficiales publicadas por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en lo que afecta a municipios de la provincia situados en una cohorte de población similar a la del de Burjassot, en el momento de cada solicitud, no siendo por tanto necesaria una actualización periódica del mismo.

Igualmente, se propone que se establezca dicho acuerdo a los efectos de fijar a partir de este momento las valoraciones en los supuestos en que sea necesario “monetarizar” cesiones de zonas verdes u otras zonas en aplicación de las previsiones contenidas en el planeamiento vigente”

Visto asimismo el informe emitido por la Técnico Jurídico con fecha 7 de diciembre de 2022 que se transcribe a continuación:

“INFORME JURÍDICO

El vigente Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 10 de abril de 2019, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia el 4 de julio del mismo año, establece en su art. 176 los Parámetros de ordenación pormenorizada del ámbito del PRI de Cementos Turia, aplicables exclusivamente en las parcelas grafiadas con la referencia EDA-P-1 a EDA-P-4, en los

planos de ordenación pormenorizada del Plan General, que corresponde con en el PRI Cementos Turia, aprobado definitivamente por Acuerdo de pleno de 18 mayo de 2005, publicada en el B.O.P. de 31 agosto de 2005, y cuya corrección de errores fue publicada en el B.O.P. el 10 de marzo de 2006.

De esta forma el Plan General asume esta ordenación en lo referente a los parámetros siguientes: usos, plazas de aparcamiento, edificabilidad, etc., prevaleciendo esta regulación a la establecida en los siguientes artículos de las normas urbanísticas del vigente Plan General, que regularán el resto de parcelas de la zona EDA.

En el citado artículo 176, al regular los Usos compatibles dentro de la edificación establece que “Los usos de apart-hotel, residencial comunitario y apartamentos turísticos requerirán, para ser compatibles, una cesión complementaria establecida en 43 m2s de zonas verdes por cada 100 m2t destinados a este uso. Dicha cesión complementaria se realizará en el momento de petición de la licencia correspondiente a estos usos específicos. Podrá ser compensada a metálico valorándose con los baremos municipales establecidos con este fin. (Como referencia esta valoración, en el año 2004, está establecida en 136 €/m2 y se actualiza por acuerdo de Pleno cada año)”.

Consultados los antecedentes obrantes en el archivo municipal relativos a la aprobación del precio medio del suelo, como valor de referencia a aplicar en el sistema de gestión establecido por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado el 27 de septiembre de 1990, cuya vigencia cesó con la aprobación y publicación del nuevo documento de planeamiento en el año 2019, se ha constatado que, por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 19 de febrero de 2015, se acordó dejar sin efecto el precio medio del suelo aprobado a efectos de las reparcelaciones voluntarias discontinuas, dado que el nuevo documento de planeamiento modifica el sistema de gestión urbanística, dejando sin efecto el sistema de reparcelaciones voluntarias discontinuas.

Consecuencia de lo anterior, no hay un valor de referencia para la aplicación de la compensación establecida en el art. 176 del vigente Plan General, lo que requiere, por un elemental principio de seguridad jurídica, que por el Pleno del Ayuntamiento se adopte acuerdo por el que se establezca un precio de referencia a aplicar en estos supuestos.

En informe emitido por la Arquitecta Municipal en fecha 1 de diciembre de 2022 se propone acudir a valores aprobado en índices oficiales exentos de subjetividad, acudiendo a los precios de “suelo urbano” publicados en las “estadística de precios de suelo urbano” del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Consultada la información disponible en la WEB del citado Ministerio, se ha comprobado que los valores publicados son resultado de una toma de datos reales obtenidos de fuentes oficiales, por lo que pueden considerarse como valores objetivos de referencia, distantes de criterios arbitrarios.

Por todo ello, se formula al Pleno la siguiente propuesta de acuerdo:

Aprobar como valor de suelo a los efectos establecidos en el art. 176 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana, el ultimo publicado, a fecha de solicitud de la licencia, por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para la provincia de Valencia, en el rango poblacional correspondiente al Municipio de Burjassot, en los términos establecidos en el informe emitido por la Arquitecta Municipal en fecha 1 de diciembre de 2022.

Por todo ello, se eleva a la Comissió Informativa d'Urbanisme i Infraestructures la siguiente propuesta de **ACUERDO**:

PUNTO ÚNICO.- Aprobar como valor de suelo a los efectos establecidos en el art. 176 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana, el último publicado a fecha de solicitud de la licencia, por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para la provincia de Valencia, en el rango poblacional correspondiente al Municipio de Burjassot, en los términos establecidos en el informe emitido por la Arquitecta Municipal en fecha 1 de diciembre de 2022.

Finalizado el turno de intervenciones, el Pleno, por doce votos a favor (12 PSOE), un voto en contra (1 Totes Podem) y ocho abstenciones (3 PP, 2 C's, 2 Compromís y 1 Vox), ACUERDA aprobar la propuesta anteriormente transcrita que ha sido dictaminada por la comisión informativa de Urbanismo e Infraestructuras de 12 de diciembre de 2022.

Y para que conste, extendiendo la presente a resultados de la aprobación del acta correspondiente, de conformidad con lo establecido en el art. 206 del ROFRJ de las Entidades Locales, aprobado por RD 2568/1986, con el visto bueno del Sr. Alcalde Presidente, en Burjassot

Visto bueno