



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE BURJASSOT DEL SECTOR DE
SUELO URBANIZABLE TER-2 "EL BARRANQUET"
BURJASSOT (VALENCIA)**

DOCUMENTO DE CONSULTA PÚBLICA PREVIA

INDICE

1.- CONSULTA PÚBLICA PREVIA A LA ELABORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	3
2.- LEGISLACIÓN APLICABLE A LA MODIFICACIÓN	3
3.- SITUACIÓN ACTUAL DEL PLANEAMIENTO EN EL AMBITO DEL TER-2	4
4.- NECESIDAD Y OPORTUNIDAD	8
5.- IDENTIFICACIÓN DE LOS PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR	8
6.- OBJETIVOS	9
7.- ALTERNATIVAS	10
8.- SUGERENCIAS Y APORTACIONES	14



1.- CONSULTA PÚBLICA PREVIA A LA ELABORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento de Consulta Pública Previa se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado tercero del Pliego de Prescripciones Técnicas particulares para la contratación de asistencia técnica para la prestación de servicios de redacción y apoyo en la gestión durante la tramitación de la Modificación Puntual del Plan General de Burjassot del sector de suelo urbanizable TER-2 "el Barranquet":

"1.- EN FASE DE ACTUACIONES PREVIAS (Art. 51 TRLOTUP):

- *Memoria de consulta previa. Se redactará un documento administrativo que sirva de base para la elaboración del borrador de la Modificación Puntual del Plan General (en lo sucesivo MPPG), en el que se indiquen, de modo sucinto, los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas.*
- *Finalizada la consulta pública a través del portal web en relación con el documento, se elaborará informe de respuesta conjunta de las aportaciones recibidas."*

Se pretende explicar la problemática que se pretende solucionar con la Modificación de Plan anteriormente referida, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos y las posibles soluciones alternativas.

2.- LEGISLACIÓN APLICABLE A LA MODIFICACIÓN

De toda la legislación urbanística y sectorial aplicable destacamos aquella que resulta aplicable de manera directa en las soluciones planteadas. Se entiende que las referencias a cada uno de los textos legales y reglamentarios incluyen cada una de las modificaciones aprobadas y vigentes en el momento en el que se redacta el presente documento:

- Real Decreto Ley 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana -en adelante, TRLSR-.
- Decreto 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo -en adelante, RVLS-.
- Decreto Legislativo 1/2021 por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje -en adelante, TRLOTUP-.
- La Ley 6/2011 de Movilidad de la Comunidad Valenciana -en adelante, LMOV-.
- La Ley 6/2022 del cambio climático y la transición ecológica de la Comunitat Valenciana -en adelante, LCAMC-.
- Decreto 65/2021 de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial.
- Decreto 104/2014 por el que se aprueba la Norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas -en adelante, NTRDE-.

CONSULTA PÚBLICA PREVIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE BURJASSOT DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE TER-2 “EL BARRANQUET”

- Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Generalitat, de la Huerta de València -en adelante, LHOR-.
- Decreto 219/2018, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València -en adelante, PATODHV.
- Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

3.- SITUACIÓN ACTUAL DEL PLANEAMIENTO EN EL AMBITO DEL TER-2

La ordenación urbanística vigente en el ámbito del Sector de Suelo Urbanizable Terciario TER-2 “El Barranquet” fue establecida por el Plan General de Burjassot, aprobado definitivamente en fecha de 10 de abril de 2019 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia.

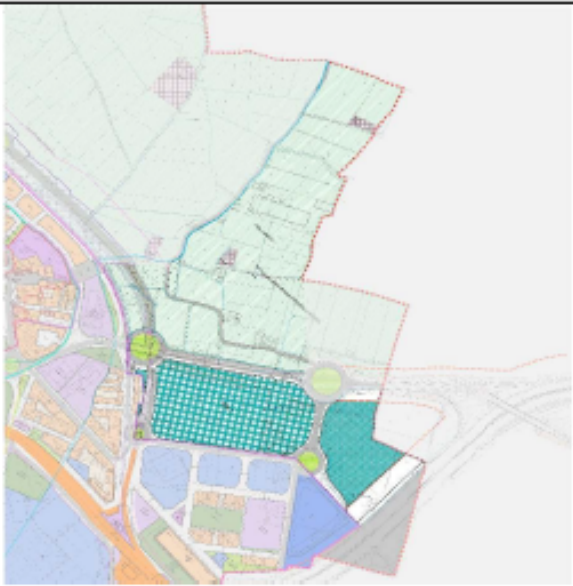
Con posterioridad a la aprobación del Plan Genetal, la mercantil “DESARROLLO INDUSTRIAL Y TERCIARIO EL BARRANQUET S.L.” interpuso recurso contencioso – administrativo (PO 236/2019) contra el citado acuerdo.

Dicho procedimiento judicial ha concluido con la firmeza de la sentencia n.º 133/2022, de veintiocho de febrero de dos mil veintidós, emitida por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso- Administrativo del TSJCV (Id Cendoj: 46250330012022100114), la cual estima parcialmente el recurso planteado por la citada mercantil, limitándose a anular “**Las determinaciones del Plan relativas al desarrollo del Sector TER-2 (Ficha de Planeamiento y Gestión) y determinaciones complementarias y concordantes de las mismas por ser contrarias a derecho**”.

“ESTIMAR PARCIALMENTE el recurso de planteado por DESARROLLO INDUSTRIAL Y TERCIARIO EL BARRANQUET S.L. representada por la Procuradora Dña. PILAR OBÁÑEZ MARTÍ y asistida por el Letrado D. JOSÉ VICENTE BERENGUER MULA contra “acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 10 de abril de 2019 por el que se aprueba de forma definitiva el PGOU de Burjassot (BOP de Valencia 4 de julio de 2019). SE ANULAN LAS RESOLUCIONES RECURRIDAS, en concreto, LAS DETERMINACIONES DEL PGOU DE BURJASSOT RELATIVAS AL DESARROLLO DEL SECTOR TER-2 (FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN) Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS Y CONCORDANTES CON LAS MISMAS, POR SER CONTRARIAS A DERECHO. SE DESESTIMAN EL RESTO DE LAS PRETENSIONES. Sin costas.”

Por tanto, se mantiene tanto la clasificación como la calificación urbanística que establece el Plan General para el citado ámbito, es decir, Suelo Urbanizable de uso Terciario, quedando anuladas el resto de determinaciones que establecían las fichas de planeamiento y gestión del Plan reflejadas en las siguientes fichas de planeamiento y gestión:

CONSULTA PÚBLICA PREVIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE BURJASSOT DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE TER-2 "EL BARRANQUET"

Plan General de Burjassot		
SECTOR URBANIZABLE TERCIARIO		
FICHA DE PLANEAMIENTO		
DESCRIPCIÓN DEL SECTOR		
CLASE DE SUELO	SECTOR	ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Suelo urbanizable	TER-2 (NORTE)	NO.
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD		
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA	EDIFICABILIDAD
90.577 m ²	2,0 m ² /m ² s	181.154 m ²
SUELO DOTACIONAL INCLUIDO		EDIFICABILIDAD
Zonas verdes: reserva mín 17.500 m ² , resto a definir en Ppar	A definir en Ppar	residencial libre 0 m ²
Red Viaria: Incluye parte de PRV acceso a Burjassot	A definir en Ppar	resid vvda protegida 36.795 m ²
Equipamientos: Reserva mín. educativa, resto a definir en PPAr	A definir en Ppar	terciaria 144.359 m ²
Total RP incluida:	A definir en Ppar	industrial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL (de acuerdo al convenio existente)		
0,60 m ² /m ² s		
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Terciario comercial *	Residencial * Industrial-terciario * Oficinas * Dotacionales *	Industrial * Todos los demás no contemplados
* A definir en el Plan Parcial con las condiciones y limitaciones fijadas para la Zona de Ordenación Urbanística TE-2 en las Normas Urbanísticas del Plan General.		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
TE-2		A definir en plan parcial
SITUACIÓN		
		



Ajuntament de Burjassot

CONSULTA PÚBLICA PREVIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE BURJASSOT DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE TER-2 "EL BARRANQUET"

Plan General de Burjassot			
SECTOR URBANIZABLE TERCIARIO			
FICHA DE GESTIÓN			
TER-2 (NORTE)		AP-14	
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO			
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	ELEMENTOS ESTRUCTURALES ADICIONALES		SUPERFICIE del AREA DE REPARTO
	Zonas verdes: P2U-6.8, P2U-6.9	0 m ²	
90.577 m ²	Red Viaria: PRV	0 m ²	90.577 m ²
	Equipamientos:	0 m ²	
	Total RP Adicional:	0 m ²	
EDIFICABILIDAD		Coef. provisionales del uso	APROV. PONDERADO
residencial libre	0 m ²	1,20	0 u.a.
residencial vida protegida	36.795 m ²	0,90	33.116 u.a.
terciario	144.359 m ²	1,00	144.359 u.a.
TOTAL	181.154 m²		177.475 u.a.
AT PROVISIONAL DEL AREA DE REPARTO		1,9594	
AREA REPARCELABLE Y APROVECHAMIENTO TIPO			
SUPERFICIE del AREA DE REPARTO	P.N.L.*		SUPERFICIE del AREA REPARCELABLE
	Superficie	Coef. Ponderación	
90.577 m ²	126.705 m ²	1	217.282 m ²
	Total Superf. P.N.L.: 126.705 m ²		
* Se aplica un coeficiente provisional de 1,00 a la superficie de Parque Natural adscrito por su colindancia al sector.			
AT PROVISIONAL DEL AREA REPARCELABLE		0,817	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN		
Una única unidad de ejecución, que comprende la totalidad del sector y a la cual se añadirán los suelos del entorno necesarios para completar la trama.	Art. 58 LUV. Los programas de Actuación Integrada podrán extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla		
CONDICIONES			
A) CONDICIONES DE GESTIÓN			
Indirecta.			
Actuación Integrada.			
Aprovechamiento subjetivo 90%.			
B) CONDICIONES DE DESARROLLO			
En el desarrollo del sector se tendrán en cuenta las especificaciones del estudio acústico del Plan General.			
La edificabilidad residencial, en el caso de que se quiera materializar, deberá ubicarse en la parte suroeste, para evitar la aparición de viviendas en situación de marginalidad y aislamiento.			
La ordenación de los viales procurará una correcta continuación y conexión con los viales existentes de la zona terciaria situada al sureste del sector, para así facilitar su integración en el entramado urbano existente.			
Mejora del actual acceso sur al casco de Burjassot, ejecutando en lugar del existente un acceso bulevarizado en superficie, con una sección más urbana acorde a un acceso principal a la población.			
La sección de esta vía de conexión con la ronda norte, será de dos carriles por cada sentido, y será la establecida en la versión definitiva del corredor de Infraestructuras, para la circunvalación prevista.			
Las obras que discuran por terrenos de huerta o colindantes a ellos, tendrán en consideración esta característica, de manera que tendrán como objetivo complementario, la integración medioambiental, incluso durante su ejecución, y paisajístico de las mismas en su entorno natural y productivo.			
Se pondrá a disposición de la consejería competente en materia de educación una parcela de superficie mínima 7.000 m ² , cuando las necesidades educativas lo requieran y deberá cumplir los requisitos y normas urbanísticas establecidas en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas			
En el caso de que se materialice la edificabilidad permitida de uso residencial, el sector deberá reservar edificabilidad residencial con destino a vivienda social o a régimen de protección pública en la proporción indicada en esta ficha.			
Se deberán llevar a cabo en el desarrollo del sector las normas de integración paisajística expuestas en la parte normativa del Estudio de Paisaje. Además, el sector deberá incorporar a su desarrollo el seguimiento de los programas de Paisaje incluidos en el Estudio de Paisaje.			
Además de ejecutar el vial necesario, se ejecutarán las aceras de dimensiones suficientes y convenientemente iluminadas, incluyendo la adecuación del carril bici de conexión del sector con el casco de Burjassot al nuevo trazado del vial por donde transcurra.			
Se ejecutará una red separativa para el tratamiento de las aguas residuales.			
Se deberá considerar el factor del posible anegamiento en la zona, analizando la posible problemática y estableciendo medidas paliativas en su caso en la urbanización del sector.			
La reserva mínima de aparcamientos será la prevista en el artículo 209 del ROGJU o normativa que lo sustituya.			

CONSULTA PÚBLICA PREVIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE BURJASSOT DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE TER-2 "EL BARRANQUET"

a. La ordenación pormenorizada del sector TER-2 dispondrá de un viario perimetral ajeno al vial principal de enlace, en la zona del bucle del enlace de acceso a Burjassot este desde la CV-30. No se permitirá en ningún caso el acceso directo a parcela alguna del sector desde el viario que va de la rotonda situada al norte del sector al bucle de enlace con la CV-30.

El diseño de los viarios respetará la zona de protección de la CV-30.

En relación al riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril, se propone que el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable lleve aparejado la redacción de un Plan Territorial Municipal o la justificación de su no necesidad.

DOCUMENTOS DE DESARROLLO :

Programa de Actuación Integrada
Plan Parcial. Estudio Acústico de detalle
Proyecto de Urbanización
Proyecto de Reparcelación

Plan General de Burjassot

SECTOR URBANIZABLE TERCIARIO

FICHA DE PAISAJE TER-2 (NORTE)

CONDICIONES

Resultará de aplicación lo dispuesto en la documentación de carácter normativo del Estudio de Paisaje y, en concreto, lo regulado en el artículo 4 de la Memoria Normativa. Asimismo, se deberán cumplir los objetivos de calidad paisajística de las Unidades de Paisaje UP-1.2 Solares y UP-4 Reducto de Huerta, así como de los recursos paisajísticos incluidos o situados en el entorno próximo del ámbito del sector. Se deberán cumplir los criterios de integración de los elementos de la infraestructura verde incluidos en el ámbito de la unidad o situados en el entorno próximo así como los criterios de integración paisajística establecidos en el sector de desarrollo TER-2, reproducidas a continuación. El desarrollo del TER-2 deberá resolver los conflictos detectados en su ámbito de actuación o localizados en el entorno próximo incluidos en el anexo 5 "Elementos Conflictivos-Recorridos de conexión entre el Casco Urbano y la Huerta" del Estudio de Paisaje. Deberá ejecutar, asimismo, los siguientes programas de paisaje:

- Ordenación y mejora paisajística en los entornos de elementos patrimoniales, en lo que respecta a la señalización de los bienes culturales y recursos paisajísticos más próximos.
- Programa de red de itinerarios verdes-Recorrido Arc de Montcada. Se deberán ejecutar las actuaciones incluidas en su ámbito de actuación.
- Programa de red de itinerarios verdes-Red Etnográfica . Se deberán ejecutar las actuaciones incluidas en su ámbito de actuación.
- Programa de imagen Urbana de formalización del borde entre el espacio Urbano y la huerta en los tramos recayentes al entorno agrícola. Se deberán llevara cabo las actuaciones incluidas en su ámbito de actuación.
- Red de carriles bici, viales de tráfico restringido y tráfico compartido en aquellas actuaciones incluidas dentro del ámbito de actuación.
- Programa de imagen urbana de ajardinamiento y mejora paisajística de calles del municipio en aquellos aspectos que resulten de aplicación.

CRITERIOS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE TER-2

- 1.- Se utilizarán elementos vegetales con el objetivo de establecer una transición entre el paisaje urbano y el agrícola, situado al norte del sector.
- 2.- Se implantarán zonas verdes de huerta que suavicen y armonicen el tránsito entre el paisaje agrícola y urbano.
- 3.- El parque de huerta P.JL deberá tener un tratamiento adecuado con su carácter de huerta, previendo plantaciones tradicionales y utilizando métodos de cultivo y riego propios.
- 4.- Se preverán áreas de microcultivo en el P.JL.
- 5.- El mobiliario, parcelación y distribución de usos que se lleve a cabo en el P.JL deberá integrarse en la trama de cultivos, red de acequias de la huerta, etc.
- 6.- Con el objetivo de minimizar el impacto visual generado por las naves industriales próximas al sector deberán prever zonas verdes y espacios abiertos en el entorno de la CV-30, insertando arbolado de porte vertical.
- 7.- Se implantará arbolado en el viario que se proyecte con el objetivo de favorecer la integración en el paisaje de las nuevas infraestructuras y como elementos difusores y homogeneizadores del paisaje.

4.- NECESIDAD Y OPORTUNIDAD

Tras la firmeza de la sentencia referida en el punto anterior de este documento las consecuencias derivadas de su ejecución, es decir, la pérdida de vigencia del contenido urbanístico de la ordenación estructural del sector TER-2, resulta necesario redactar y establecer una nueva ordenación en dicho ámbito y definir una nueva ficha de planeamiento y gestión cuyas determinaciones resulten viables para poder recabar su aprobación definitiva dentro del marco legal vigente.

Para ello, se propone la redacción de una Modificación Puntual del Plan General de Burjassot en el ámbito del sector de suelo urbanizable TER-2 "el Barranquet" que, modificando los parámetros de las fichas de planeamiento y gestión así como sus determinaciones complementarias y concordantes del Plan, establezcan el marco urbanístico adecuado para permitir y garantizar su posterior desarrollo.

Se procede a la redacción de la presente Modificación de Plan General, en cumplimiento del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Burjassot que en sesión celebrada el 26 de septiembre de 2023, dictaminó lo siguiente:

"PRIMERO.- Ejecutar la citada sentencia tomando razón de su fallo, en el sentido de darse por enterados que han quedado expresamente anuladas las "determinaciones" previstas en el vigente Plan General de Burjassot para el Sector TER-2.

SEGUNDO.- Instar a los Servicios municipales correspondientes para que, de acuerdo con lo previsto en el citado informe, inicien el correspondiente procedimiento para la contratación de los servicios de una empresa especializada que confeccione los documentos urbanísticos y ambientales necesarios para acometer la tramitación y aprobación de nuevas determinaciones urbanísticas para el citado Sector del Plan General.

TERCERO.- Dar cuenta del presente acuerdo a la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV".

5.- IDENTIFICACIÓN DE LOS PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR

La sentencia establece en sus fundamentos de derecho que las cesiones de suelo dotacional que establecía en el Plan Genetal como condiciones de planeamiento y desarrollo del Sector, resultan excesivas para el aprovechamiento urbanístico dicho instrumento de planeamiento urbanístico reconocía al sector:

- Reservar un mínimo de 17.500 m² de suelo dotacional destinado a zonas verdes.
- Reservar suelo dotacional público de finalidad escolar en una parcela mínima de 7.000 m².

La problemática que se pretende resolver con la Modificación Puntual es la siguiente:

CONSULTA PÚBLICA PREVIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE BURJASSOT DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE TER-2 "EL BARRANQUET"

- Las cesiones de zonas verdes y equipamientos que fijaba la ficha anulada excedían las superficies mínimas que establecía la legislación vigente en base a la cual se aprobó el Plan General en año 2.019, LUV y ROGTU, para estas dotaciones de red secundaria. Esta reserva dotacional era inferior a las que deriva de la aplicación de los parámetros establecidos en la legislación actual, TRLOTUP, la cual resultará aplicable para el cálculo de las cesiones de suelo dotacional de red secundaria en la modificación que se presente abordar.
- Los informes periciales tenidos en consideración en la sentencia plantearon sus cálculos a partir de las cesiones actuales que fija la TRLOTUP para el desarrollo del sector. Estas cesiones mínimas derivadas directamente de la aplicación del TRLOTUP son consideradas como excesivas por la sentencia y en base a esa consideración anula las determinaciones de la ficha de planeamiento y gestión del sector.
- En consecuencia, las posibles alternativas para configurar la ordenación estructural del sector deben buscar la reducción de las cesiones de suelo dotacional a materializar en dicho ámbito. De acuerdo con lo indicado en la sentencia el nivel de cesión de dotaciones inicialmente previsto justifica la inviabilidad económica del desarrollo y, por tanto, resulta contraria a derecho.

Y todo ello, analizando, ponderando y valorando la afección que la nueva ordenación estructural propuesta en la Modificación pueda producir en el resto de las determinaciones de carácter estructural del Plan General:

- Estándar de parque público de red primaria.
- Cumplimiento del estándar global de zonas verdes.
- Reserva de suelo destinado a viviendas de protección pública.
- Reserva de suelo dotacional educativo.

6.- OBJETIVOS

Hay que señalar que al tratarse de un sector de suelo urbanizable el alcance de la Modificación que se pretende acometer es al igual que el del documento que se pretende modificar, el Plan General. Es decir, el alcance de la Modificación afecta a la ordenación estructural. Por tanto, aunque se debe tener en consideración la totalidad de cesiones de suelos dotacionales con destino público, tanto de red primaria como de red secundaria, únicamente es objeto de esta Modificación la ordenación estructural de las fichas de planeamiento y gestión del sector.

En consecuencia, el objetivo de la modificación de planeamiento en el ámbito del Sector TER-2 "El Barranquet" es alterar los parámetros de la ficha de planeamiento y gestión con el objetivo dar cumplimiento a la sentencia n.º 133/2022, de veintiocho de febrero de dos

CONSULTA PÚBLICA PREVIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE BURJASSOT DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE TER-2 "EL BARRANQUET"

mil veintidós, emitida por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso- Administrativo del TSJCV.

Para ello, se plantea, a priori, revisar el cómputo, la situación y la naturaleza de los parámetros del sector referidos en el punto quinto del presente documento, con el alcance que resulte necesario.

7.- ALTERNATIVAS

Las alternativas consideradas son dos:

La Alternativa 0, no modificar el Plan General. Esta alternativa supondría dejar sin contenido urbanístico el sector de uso terciario TER-2 "El Barranquet" no cumpliendo, de esta manera, con la resolución judicial referida anteriormente, imposibilitando el desarrollo urbanístico del hueco existente entre el suelo urbano destinado al mismo uso, el acceso sur a Burjassot desde la CV-30 y el ámbito sur de la Huerta Protegida, dejando incompleto el modelo territorial previsto el Plan General de Burjassot.

Alternativa 1. Modificar el Plan General. Se daría cumplimiento a la problemática señalada en la resolución judicial y se posibilitaría el desarrollo urbanístico del sector y la edificación de los futuros solares.

Esto permitiría la atracción de actividades productivas de uso global terciario así como el aumento del parque de vivienda de protección pública en el municipio de Burjassot. Todo ello, adoptando una solución armónica con el suelo protegido de Huerta colindante y una adecuada definición del borde urbano tras el soterramiento del tramo de FGV entre las estaciones de Empalme y Burjassot.

Para desarrollar esta alternativa se proponen varias estrategias:

Respecto al ámbito del sector:

La sentencia no cuestiona los límites del sector, el área de reparto y el área reparcelable. Por tanto, la Modificación del Plan General en ejecución de sentencia propone mantener estos ámbitos aprobados incorporados en el Plan General, buscando la adaptación a la ordenación territorial y la legislación sectorial actualmente vigente.

Así, en el Plan General tenemos:

- Sector:	90.577,00 m ²
- PNL:	126.705,00 m ²
- AREA REPARCELABLE	217.282,00 m ²

El PNL se sitúa actualmente en suelo clasificado como Huerta Protegida. Manteniendo el ámbito del PNL como elemento de la actuación, en ejecución de sentencia, se propone su inclusión en actuaciones de valoración y protección de la Huerta como Área Recreativa en Suelo No Urbanizable.

CONSULTA PÚBLICA PREVIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE BURJASSOT DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE TER-2 "EL BARRANQUET"

En relación con las áreas recreativas el propio PATDOHV permite su implantación su regulación normativa:

Artículo 40. Huertos de ocio o sociales

Artículo 70. Puertas de entrada

A esto se debe añadir, por la situación del ámbito objeto de estudio, la necesidad de reconsiderar el diseño e integración del elemento viario estructural que conecta el casco urbano con la CV-30 por el este, el cual supone el límite entre el suelo a urbanizar y la huerta protegida, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24 del PATDOHV sobre condiciones generales para las infraestructuras en el ámbito de la Huerta de València del Plan de Acción Territorial.

"... Con carácter general, estas infraestructuras tendrán que:

- a) Evitar la fragmentación y degradación de los elementos que componen la huerta.*
- b) Adaptarse a los patrones del territorio y a las pendientes naturales del terreno evitando taludes y plataformas sobre la rasante natural que dificulten la percepción de la huerta y la evacuación natural de avenidas de agua. Será preferible su trazado soterrado o en trinchera.*
- c) Evitar actuaciones que dificulten la accesibilidad a las explotaciones de las personas que se dedican a la agricultura.*
- d) Considerar su función en el paisaje, bien como límite urbano, espacio de percepción del territorio o elemento singular. Esta función se potenciará en el proyecto, sin perjuicio de su funcionalidad y seguridad.*
- e) En los bordes urbanos, diseñarse como elementos de transición entre la ciudad y la huerta, facilitando la conectividad funcional, física y visual entre ambos espacios.***
- f) En el diseño de los cruces con los elementos lineales del patrimonio hidráulico, ponerlos en valor y mejorar su accesibilidad física y visual.*
- g) Impedir la ocultación de áreas de la huerta de interés mediante pantallas acústicas u otros elementos asimilables.*
- h) Asegurar su permeabilidad para las personas, especies de flora y fauna, garantizando la continuidad de los ecosistemas.*
- i) Concentrar las infraestructuras lineales en corredores multimodales y minimizar la ocupación del suelo de huerta."*

Por todo ello el área recreativa propuesta debería de ejercer una función de Puerta de entrada a la Huerta, a la vez que de elemento integrador del nuevo acceso este a Burjassot y el tejido agrario.

CONSULTA PÚBLICA PREVIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE BURJASSOT DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE TER-2 "EL BARRANQUET"

Respecto a la reserva mínima de 17.500 m² de suelo dotacional con destino a zonas verdes establecida en la Ficha de planeamiento.

La ficha del sector determinaba la necesidad de reservar 17.500 m² destinados a zona verde. Todo ello con el objetivo de alcanzar la ratio de 10 m² de zona verde por habitante.

La calificación del ámbito del PNL como AREA RECREATIVA EN SUELO NO URBANIZABLE hace que no sea necesario mantener esa exigencia por los siguientes motivos:

El artículo 24 sobre red primaria y estándar global de zonas verdes y parques públicos del TRLOTUP, en su apartado 4, establece que:

"...4. En cualquier tipo de municipios, las áreas recreativas situadas en suelo no urbanizable no contiguo a casco urbano que se destinen a usos lúdicos y recreativos propios de los parques públicos podrán computar como tales, en la proporción de tres metros de área recreativa en suelo no urbanizable por cada metro de parque público."

Dado que el ámbito del PNL previsto ascendía a 126.705 m², podemos considerar, que al menos 75.000,00 m² de esa área recreativa se ubican no contiguos a casco urbano. En tal caso serían computables como parques públicos 25.000 m². Con esa superficie de parque público añadidas a la superficie del Pla General destinadas a parques públicos y zonas verdes se cumpliría con la ratio de 10 m² de zona verde por habitante sin contar con las zonas verdes internas del sector TER-2.

Además, el planteamiento como Puerta de entrada a la Huerta permite, de acuerdo con el punto séptimo del apartado III sobre estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas del Anexo IV del TRLOTUP,

"7. Cómputo de la red primaria a efectos de los estándares dotacionales de la red secundaria

...

7.2 Se permite el cómputo parcial de parques de la red primaria como jardines de la red secundaria cuando se cumplan todos los siguientes requisitos:

a) Existe un exceso de parque respecto al estándar mínimo de 5 metros cuadrados por habitante en el plan general estructural. Podrá computarse como zona verde de red secundaria hasta el exceso anteriormente indicado.

b) La dotación de red primaria se cede y se ejecuta con cargo a la actuación.

c) Proporcionan servicio directo al sector que los ejecuta.

d) Podrá computar como zona verde de red secundaria un porcentaje no superior al 25% de su superficie, sin que pueda ello suponer una reducción superior al 25% de las zonas verdes de red secundaria exigibles al sector."

El parque público en el Área Recreativa a delimitar en SNU cumpliendo las condiciones del punto séptimo, apartado III del Anexo IV del TRLOTUP permitirían reducir zona verde de red secundaria a materializar en el sector hasta un 25% de la superficie del parque propuesto.

CONSULTA PÚBLICA PREVIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE BURJASSOT DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE TER-2 "EL BARRANQUET"

Respecto a la reserva de suelo dotacional público de finalidad escolar en una parcela mínima de 7.000 m².

La siguiente tabla recoge la reserva de zonas verdes y equipamientos mínima a materializar en el sector en aplicación de lo dispuesto en el Anexo IV del TRLOTUP, en función de la edificabilidad terciaria y residencial prevista:

TOTAL DOTACIONES SIN RV	
ESTÁNDAR DOTACIONAL por EDIF. RESIDENCIAL	12.878,25 m ²
MÍNIMO DE ZONA VERDE	5.519,25 m ²
RESTO EQUIPAMIENTO O ZONA VERDE	7.359,00 m ²
ESTÁNDAR EQUIPAMIENTOS por SECTOR TERCIARIO	4.528,85 m ²
ESTÁNDAR ZONA VERDE por SECTOR TERCIARIO	9.057,70 m ²

Por tanto, la reserva mínima dotacional de equipamientos que resulta necesario reservar, es superior a los 7.000 m² que establecía la ficha de planeamiento del Sector.

Se propone, no obstante, que para aumentar la superficie destinada a usos lucrativos en el interior del sector las cesiones de equipamientos se establezcan mediante la figura de complejo inmobiliario, de acuerdo a lo establecido en el apartado 7 del Artículo 36. Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana, del TRLOTUP.

"7. En los supuestos de los apartados anteriores, cuando sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, las dotaciones públicas podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de suelo, o bien se compensarán económicamente. En este caso, el importe de la compensación tendrá como única finalidad la adquisición de suelo dotacional o la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes."

La constitución de estos complejos se regulará de acuerdo con la legislación estatal vigente en materia de Suelo y de acuerdo con lo dispuesto en el ANEXO XIII del TRLOTUP.

Incluso cabría la posibilidad de trasladar la edificabilidad dotacional a otras zonas del municipio, en caso de que se quiera destinar dicha edificabilidad a residencial dotacional.

4.8. La edificabilidad aplicada a equipos públicos, definidos en los términos del apartado 1.2.1.c del anexo IV como residencial dotacional (QR) o dotacional múltiple (QM), podrá trasladarse a otro sector urbano en parcela de propiedad pública, con el objetivo de atender las necesidades específicas de carácter asistencial o residencial para colectivos desfavorecidos en el sector urbano de destino, de forma que estas dotaciones específicas puedan localizarse allí donde sea prioritario y se puedan compensar las posibles carencias en las zonas de suelo urbano consolidado."

CONSULTA PÚBLICA PREVIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE BURJASSOT DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE TER-2 "EL BARRANQUET"

Con este mecanismo se reduciría la cesión material al Ayuntamiento de suelo con destino a equipamiento en el sector, materializando dicha reserva en superficie construida.

8.- SUGERENCIAS Y APORTACIONES

De este modo, valiéndose de la información básica expuesta, **se invita a la ciudadanía de Burjassot a que aporte la información y sugerencias que considere oportuna para ser incluida en el procedimiento de redacción de la Modificación puntual del Plan General de Burjassot del sector de suelo urbanizable TER-2 "el Barranquet"**.

Esta consulta no es un procedimiento cerrado sino el primer paso del proceso de participación pública que acompañará a la elaboración de la Modificación del Plan General.

Se ruega que se hagan llegar las sugerencias y propuestas a través del registro de entrada del Ayuntamiento, tanto físico como electrónico.

GRACIAS POR SU PARTICIPACIÓN