



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

INFORME DE RESPUESTA A LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA

INDICE

| | |
|---|----|
| 1.- CONSULTA PÚBLICA PREVIA A LA ELABORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN | 3 |
| 2.- SUGERENCIAS Y APORTACIONES RECIBIDAS | 3 |
| 3.- RESUMEN APORTACIÓN Nº1 | 4 |
| 4.- RESUMEN APORTACIÓN Nº2 | 6 |
| 5.- RESPUESTA CONJUNTA A LAS SUGERENCIAS RECIBIDAS | 7 |
| 6.- CONCLUSIÓN DEL INFORME DE RESPUESTA | 12 |



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

Mediante el decreto de alcaldía número 2024008327 de fecha 27/11/2024, se procedió a iniciar el trámite de consulta pública del documento de modificación puntual del Plan General que afecta al Sector de Suelo Urbanizable TER-2 "el Barranquet", todo ello de acuerdo a lo establecido en el apartado tercero del Pliego de Prescripciones Técnicas particulares para la contratación de la asistencia técnica para la prestación de servicios de redacción y apoyo en la gestión de 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."*

Publicando el correspondiente anuncio, acompañado del documento sometido al trámite, en el portal de transparencia de este Ayuntamiento de Burjassot, comunicando a los potenciales interesados en el mismo que pueden presentar ante el Ayuntamiento, en el plazo de veinte días a partir de dicha publicación, las aportaciones que consideren oportunas con relación a este expediente.

2.- SUGERENCIAS Y APORTACIONES RECIBIDAS

Que durante este periodo de consultas públicas se han recibido las siguientes sugerencias y aportaciones, que se recogen íntegramente en el anexo nº1 de este documento:

- Escrito de aportaciones y sugerencias presentado por D. VICENTE GIL SUAY, en su calidad de presidente del Consejo de Administración de la sociedad mercantil DESARROLLO INDUSTRIAL Y TERCIARIO EL BARRANQUET S.A. mercantil que, de acuerdo con el escrito presentado, aglutina a los propietarios del Sector objeto de este expediente. En adelante APORTACIÓN Nº1. Cabe indicar que dicha mercantil es la misma que formuló la demanda contra el acuerdo de aprobación del vigente Plan General que culminó con la sentencia nº 133/2022 emitida por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso- Administrativo del TSJCV el 28 de febrero de dos mil veintidós (en adelante sentencia).

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

- Escrito de aportaciones y sugerencias presentado por D. FRANCISCO HIDALGO BORONAT, en su calidad de apoderado de la sociedad mercantil INMOBILIARIA GUADALMEDINA S.A., mercantil que, de acuerdo con el escrito presentado, es propietaria de terrenos en el Sector objeto de este expediente. En adelante APORTACIÓN N°2.

3.- RESUMEN APORTACIÓN N°1

De manera esquemática se desglosa la Aportación n° 1 en nueve consideraciones:

PRIMERA.

Exponen que el documento de Consulta Pública Previa (en adelante CPP), parte de una error de interpretación de la Sentencia, ya que está, obliga a modificar la ordenación del sector, estableciendo "UNA ORDENACIÓN QUE HAGA VIABLE ECONÓMICAMENTE EL DESARROLLO DEL SECTOR PARA LOS PROPIETARIOS".

SEGUNDA:

Solicitan que no haya dilaciones en la ejecución de la sentencia y que la ordenación del Sector que de cumplimiento a la Sentencia "SEA IGUAL O LO MÁS PARECIDA POSIBLE A LA PACTADA EN EL CONVENIO DE 2007 ".

TERCERA:

Se considera acertado lo propuesto en el CPP, respecto al mantenimiento de los parámetros de Superficie de Sector, Área de Reparto y Área reparcelable, anticipando la posibilidad de reducir la supercie destina a zona verde.

CUARTA:

En el mismo sentido, se considera adecuado el tratamiento del PNL y su consideración como área recreativa, que se realiza en el CPP.

QUINTA:

Ajustan las cesiones obligatorias de zonas verdes. Para el cálculo de las zonas verdes correspondientes al uso terciario descuentan un porcentaje del suelo total del sector que atribuyen al uso residencial.

Aplican además la reducción del 25% comentada.

SEXTA:

Se considera adecuada la propuesta de materializar las dotaciones públicas de red secundaria mediante la figura de Complejo Complejos Inmobiliarios en los terminos establecidos en el Anexo XIII del TRLOTUP.

SÉPTIMA:

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

Se propone que la reserva dotacional de red secundaria de equipamiento no tenga un destino escolar, de la misma manera que la Modificación nº1 del Plan General de Burjassot, justificó para la reserva escolar de la parcela PED-16. Ya que de acuerdo a la citada modificación existe suelo dotacional suficiente en el plan para albergar esta reserva en otros ámbitos del casco urbano.

Pareciendo más adecuado, para la mercantil, que otro tipo de reserva dotacional para equipamiento público ya que entiende que este se materializaría mediante el citado Complejo Inmobiliario.

OCTAVA:

Proponen que todo el suelo dotacional destinados a equipamientos se materialice mediante los citados Complejos inmobiliarios.

NOVENA:

Propone las siguientes consideraciones a tener en cuenta en la nueva ordenación del sector:

1. Que se respete la edificabilidad total que se estableció en la Ficha aprobada inicialmente, proveniente del Convenio de 2007, es decir, 217.200 m²t.
2. Que, sobre esa edificabilidad se establezca un IER (máximo) del 0,49 m²t/m²s pudiendo alcanzarse así los 106.330 m²techo residencial.
3. Y siendo la edificabilidad terciaria el resto (no consumido de la residencial) más 110.867 m²t.
4. Y que el reparto de esos 106.330 m²t residencial se realice en proporción de 70%-30% entre residencial libre y residencial protegida, respectivamente, para respetar el porcentaje legalmente establecido de vivienda protegida que establece el TRLOTUP (art. 33).

Justificando que se cumplen los estándares de cesiones de zonas verdes y equipamientos para ese incremento de techo residencial.

En conclusión aportan un cuadro con los siguientes parámetros de ordenación:

| | |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Superficie del Sector | 90.577 m ² s |
| IEB | 2,39 m ² t/m ² |
| Total edificabilidad | 217.200 m ² t |
| Edificabilidad residencial | 106.330 m ² t |
| Ed. Residencial libre | 74.433,1 m ² t |
| Ed. Residencial protegida | 31.899,9 m ² t |
| Edificabilidad terciaria | 110.867 1m ² t |

4.- RESUMEN APORTACIÓN Nº2

De manera esquemática se desglosa la Aportación nº 2 en siete consideraciones:

PRIMERA:

Indican que la Sentencia anuló las determinaciones del Plan General de Burjassot respecto al Sector TER-2 por ser contrarias a Derecho, debido a la falta de "VIABILIDAD ECONOMICA EN TERMINOS DE RENTABILIDAD, DE ADECUADO EQUILIBRIO ENTRE BENEFICIOS Y CARGAS."

SEGUNDA:

En opinión de la mercantil que suscribe esta aportación, con la propuesta que se expone en la CPP no se llega a alcanzar el equilibrio entre beneficios y cargas a que obliga la sentencia.

TERCERA:

Se considera adecuado el tratamiento del PNL y su consideración como área recreativa en Suelo no Urbanizable, que se propone en el CPP.

CUARTA:

Señala que la propuesta recogida en el CPP no tiene en cuenta la reducción en un 25% de Zonas Verdes de Red Secundaria que posibilita el apartado III del anexo IV del TRLOTUP si se cumplen unas determinadas condiciones.

QUINTA:

Se considera adecuada la propuesta de materializar las dotaciones públicas mediante la figura de Complejo Complejos Inmobiliarios en los terminos establecidos en el Anexo XIII del TRLOTUP.

SEXTA:

Se propone que la reserva dotacional de red secundaria de equipamiento no tenga un destino escolar, de la misma manera que la Modificación nº1 del Plan General de Burjassot, justificó para la reserva escolar de la parcela PED-16. Pareciendo más adecuado otro tipo de reserva dotacional para equipamiento público.

SÉPTIMA:

Sostiene que el CPP ha de ser modificado, ya que no cumple con el objetivo de obtener la VIABILIDAD ECONOMICA EN TERMINOS DE RENTABILIDAD, DE ADECUADO EQUILIBRIO ENTRE BENEFICIOS Y CARGAS.

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

Y propone aumentar la edificabilidad residencial del sector debido a la necesidad de vivienda. Para lo que proponen:

- recuperar la edificabilidad inicial
- incrementar el IER, con un 30% de VPO y 70% libre
- recalcular suelo dotacional y emplear la figura de complejo inmobiliario
- cambiar el equipamiento escolar por otro tipo de equipamiento

En conclusión aportan un cuadro con los siguientes parámetros de ordenación:

| | |
|----------------------------------|--|
| Superficie computable del Sector | 90.577 m ² s |
| IEB | 2,39 m ² t/m ² s |
| Total edificabilidad | 217.200 m ² t |
| Edificabilidad Residencial | 106.428 m ² t |
| Ed. Residencial Libre | 74.499,60 m ² t |
| Ed. Residencial Protegida | 31.928,40 m ² t |
| Edificabilidad Terciaria | 110.772 m ² t |

5.- RESPUESTA CONJUNTA A LAS SUGERENCIAS RECIBIDAS

RESPUESTA PRIMERA:

Conforme citabamos en el CCP, el procedimiento judicial que motiva este expediente ha concluido con la firmeza de la sentencia citada, la cual estima parcialmente el recurso planteado por la mercantil que suscribe la APORTACIÓN nº1, 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.”

Las determinaciones, ahora anuladas, y que el Plan General establecía en las fichas de planeamiento y gestión eran las siguientes:

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

- Parámetros de Edificabilidad.
- Suelo Dotacional Incluido.
- Usos Globales e Incompatibles.
- Zona de Ordenación y Tipología edificatoria.
- Área de Reparto.
- Aprovechamiento Tipo.
- Área Reparcelable.
- Unidades de Ejecución.
- Condiciones de Gestión.
- Condiciones de Desarrollo.

Para interpretar el alcance del fallo de la referida sentencia procede remitirse a lo indicado en su fundamento de derecho octavo, en cuanto a la parte estimatoria del recurso:

“Con estos parámetros, en modo alguno contradichos por los dictámenes periciales que aporta la Administración, vamos a estimar el recurso en cuanto a la solicitud de anulación 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. “

Parámetros que la sentencia señala en los dos párrafos anteriores a este:

“(…) los parámetros urbanísticos que derivan de la aprobación definitiva del PGOU en cuanto a aprovechamiento lucrativo y cesiones de suelo obligatorias y gratuitas incorporados al cuadro indicado en el Antecedente Decimosegundo de este escrito de demanda.

A la vista de dichos datos, no ofrece duda alguna que la superficie total computable del sector de 90.577 m²s se verá disminuida mediante las cesiones gratuitas de suelo dotacional a 45.133 m²s REDUCIENDOSE ENORMEMENTE el suelo susceptible de aprovechamiento lucrativo privado:

90.577 – 7.000 (equipamiento educativo) – 16.416 (red primaria viaria) – 4.528 (red secundaria viaria) – 17.500 (red secundaria zonas verdes) = 45.133 m²s (...).

A estas cesiones se deben añadir las previstas por la LOTUP en su Anexo IV que recoge las siguientes cesiones que más allá y al margen de las previstas en la ficha de planeamiento y gestión del sector, serán exigibles cuando se tramite el Plan Parcial que establezca la Ordenación Pormenorizada del Sector TER-2 (vide Disposición Transitoria Primera LOTUP).

(…) hay que tener en cuenta que se imputa al sector TER-2 la cesión de una parcela de mínimo 7.000 m²s con destino a equipamiento educativo.

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

Por tanto, la superficie de cesión se deberá complementar, a través de las previsiones del Plan Parcial, en 11.887,85 m²s – 7.000 m²s = 4.887,85 m²s de cesión adicional con destino a equipamiento.

De ello se desprende que, de la superficie resultante indicada anteriormente de 45.133 m²s susceptible de albergar el aprovechamiento lucrativo –lo que en el Informe Arquitasa se identifica como “huella edificable”- aún debe detrarse 4.887,85 m²s adicional, arrojando una superficie total definitiva destinada a aprovechamiento privado lucrativo de 40.244,40 m²s privado o huella edificable. (...).”

Y que se pueden resumir en dos:

- Superficie de cesiones de suelo dotacional público.
- Superficie de suelo con destino privado.

Por tanto, el objetivo planteado por el CPP es coherente con el cumplimiento de la Sentencia, y no es otro que configurar una nueva ordenación estructural del sector que, dando cumplimiento a las previsiones normativas vigentes, y en relación con las determinaciones anuladas, pueda reducir las cesiones de suelo dotacional a materializar en dicho ámbito y aumentar la superficie de suelo lucrativo.

Ello es así, ya que, por otro lado, y de acuerdo con lo argumentado en la letra A del citado fundamento de derecho de la Sentencia, respecto a la parte desestimatoria de las dos peticiones singulares, esta resolución judicial establece que:

“En cuanto que las dos peticiones singulares no podemos dar lugar:

A) En cuanto a cómo debe quedar la edificabilidad del sector, no vamos a dar lugar por impedirlo el art. 71.2 de la Ley 29/1998, el Tribunal estaría configurando el sector.”

Igualmente, cabe decir que la Sentencia no acepta la pretensión de la demanda respecto a determinar una ordenación con una determinada edificabilidad de uso terciario conforme pretendía:

“A. Anule 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 y en su lugar determine que la ordenación del Sector TER-2 ha de contemplar una edificabilidad realmente materializable por los propietarios que cuantificamos, conforme al informe de Arquitasa, en 86.653,73 m²techo terciario”

Del mismo modo, y en relación con el invocado Convenio de 2007, y con independencia del hecho que la sentencia se refiere al posterior de 2011, cabe añadir que la citada sentencia firme establece que dicho “convenio no puede interferir en la potestad de planeamiento de la Administración, se trata de una función pública indisponible en cuanto tal (art. 3.1 del RDLeg 2/2008 o 4.1 del RDLeg 7/2015, recogida en todas las leyes del suelo que le precedieron), lo que no es óbice para la firma de los convenios urbanísticos y su incumplimiento supone la devolución recíproca de las prestaciones o indemnización de daños y perjuicios.

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

En nuestro caso, la firma del convenio no produjo cesiones o pagos anticipados; por tanto, nos puede servir como parámetro de la evolución en la elaboración del PGOU de Burjassot pero su incumplimiento no conllevaría la nulidad total o parcial del PGOU...”

Es pues evidente que, sobre la base de lo dispuesto en la resolución judicial que se está ejecutando, en el presente procedimiento de modificación puntual del planeamiento urbanístico no ha de asumirse ineludiblemente (como se pretende en la sugerencia formulada) las determinaciones urbanísticas establecidas en dicho convenio.

Por ello, y dado que no es objetivo del Ayuntamiento de Burjassot, ni así lo determina la Sentencia, el cambio de modelo de ciudad previsto en el Plan General vigente para este sector, no se pretende modificar la mayoría de las determinaciones, sino corregir aquellas, que manteniendo el modelo propuesto por el Plan, hagan viable el desarrollo del ámbito aumentando el suelo lucrativo de este.

No obstante, para conseguirlo, la modificación propuesta tendrá que justificar en la siguiente fase de tramitación el cumplimiento del artículo 30 del 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), respecto a los contenidos económicos del plan general estructural.

*“1. El plan general estructural establecerá los criterios de equidistribución que hayan de regir su desarrollo, **ponderando la viabilidad económica que permita garantizar la ejecución de sus previsiones de gestión urbanística.***

2. El plan debe incluir una memoria de sostenibilidad económica en la que, de acuerdo con la legislación de suelo del Estado, se ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios”.

Así como lo establecido en el artículo 22 del 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).

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria que asegure su viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:”*

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

RESPUESTA SEGUNDA:

Agradeciendo de antemano la disposición de colaboración, así como las sugerencias recibidas por ambas mercantiles.

Estas sugerencias en modo de propuestas de ordenación, se tomarán en consideración en la fase inicial de la tramitación ambiental, formulándose como alternativas de Modificación de Plan que se propone a analizar en el Documento Inicial Estratégico, de acuerdo con lo establecido en el punto 1 del artículo 52 del TRLOTUP.

RESPUESTA TERCERA:

Respecto a la reducción en un 25% de Zonas Verdes de Red Secundaria que posibilita el apartado III del anexo IV del TRLOTUP, hay que partir de la definición que establece el citado anexo del concepto de estándar urbanístico: determinaciones normativas que se establecen con la finalidad de garantizar unos mínimos de calidad urbana de las actuaciones urbanísticas.

Y su propia naturaleza de valor mínimo: “La regulación de estándares urbanísticos tiene carácter de mínimos en cuanto a las superficies de dotaciones públicas y de máximos en cuanto a la edificabilidad lucrativa privada, de modo que los planes podrán establecer mayores exigencias o restricciones.”

Por tanto no se plantea esta modificación como una propuesta de reducción de mínimos, sino de conseguir la calidad urbana acorde con el aprovechamiento adjudicado al ámbito, de acuerdo con lo establecido en el citado anexo respecto al principio general de la regulación de los estándares urbanísticos, que se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad.

En cuanto a la reducción mencionada:

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

7.1 Como regla general, las dotaciones de la red primaria no pueden computar a efectos de cumplir los estándares exigidos a las dotaciones de la red secundaria. Solo se permiten las excepciones reguladas en los apartados siguientes.

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.

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

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.”

No se trata de una reducción el estandar de dotacional de red secundaria de zona verde, sino de la posibilidad de computar este mediante elementos de parques de la red primaria, con las limitaciones establecidas en el citado apartado. Cuestión que se propone en el CCP.

RESPUESTA CUARTA:

Respecto al cálculo de las reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante terciario.

Señalar que el uso dominante del sector es el terciario, en tanto que más de la mitad de su techo edificable se destina a dicho uso, completando en este caso el resto de la edificabilidad con uso residencial.

Por tanto, debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 % de la superficie computable del sector y a equipamientos públicos una superficie superior al 5 % de la superficie computable del sector. Esto es: la superficie de cesiones de zonas verdes y equipamientos de la red secundaria en este tipo de sectores, debe ser proporcional a la superficie computable del sector, y no a su edificabilidad.

En cambio la edificabilidad del uso complementario, en este caso el residencial, existe en el ámbito de actuación, y para su definición se aplicarán los estándares exigidos en el anexo IV del TRLOTUP a la edificabilidad de este uso, estándares que dependen de dicha edificabilidad.

En conclusión, cuanto mayor edificabilidad residencial contenga el sector, mayor superficie de cesiones destinadas a dotaciones de la red secundaria se tendrán que reservar.

Señalar también respecto a los parámetros relativos al Suelo Dotacional Incluido, a establecer en la futura ficha de planeamiento del Sector, que estos no han de entenderse como estándares supletorios a los necesarios para justificar el cumplimiento del citado anexo IV. De este modo, en el planeamiento de desarrollo se podrán justificar estos parámetros, si es el caso con los suelos dotacionales de la red secundaria del Sector.

6.- CONCLUSIÓN DEL INFORME DE RESPUESTA

A vista de lo expuesto en el presente informe, se entiende que queda cumplida la obligación recogida el artículo 51 del TRLOTUP, respecto a la necesidad de elaborar un informe de respuesta conjunta a las aportaciones recibidas, solicitando su incorporación al expediente de Modificación Puntual del Plan General de Burjassot, junto con el resultado de la consulta.

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

En consecuencia, y si lo considera el órgano promotor (Ayuntamiento de Burjassot), se podrá proseguir con la tramitación del Plan, todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 del TRLOTUP, que establece lo siguiente:

“1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:

- a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.*
- b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.*
- c) El desarrollo previsible del plan.*
- d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.*
- e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.*
- f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.”.*

Es cuanto cabe informar.

En Burjassot, Abril de 2025

Por el equipo redactor.

Francisco J. Ávila Fernández.

Arquitecto

Firmado digitalmente por

AVILA FERNANDEZ

FRANCISCO JOSE - [REDACTED]

Fecha: 2025.04.24 09:39:59

+02'00'

7.- ANEXO 1: SUGERENCIAS RECIBIDAS

AL AYUNTAMIENTO DE BURJASSOT

VICENTE GIL SUAY, mayor de edad, DNI [REDACTED] en su calidad de Presidente del Consejo de Administración de la sociedad mercantil **DESARROLLO INDUSTRIAL Y TERCIARIO EL BARRANQUET S.A., con CIF- A97896393**, y domicilio a efectos de notificaciones en Burjassot Plaza Emilio Castelar, 4, 46100, Burjassot, Valencia, ante el Ayuntamiento de Burjassot comparece y, como mejor proceda en Derecho, DICE:

1. Que hemos tenido conocimiento de que se encuentra sometiendo a consulta pública previa, por espacio de VEINTE (20) DIAS, el documento de modificación puntual nº 2 del Plan General que afecta al Sector de Suelo Urbanizable TER-2 "El Barranquet", a los efectos de que los interesados en el mismo puedan presentar, ante el Ayuntamiento, las aportaciones que consideren oportunas en relación a dicho expediente.
2. Que en la representación que ostento de la sociedad mercantil que aglutina a la mayoría de los propietarios de dicho Sector TER-2 "El Barranquet", por medio del presente escrito vengo a presentar las siguientes alegaciones y sugerencias, con la finalidad de mejorar el documento sometido a consulta pública y de este modo contribuir a obtener de la forma más ágil posible a resolver la cuestión de la ordenación de este Sector que tanto tiempo llevamos discutiendo con el Ayuntamiento de Burjassot, lo que llevo a efecto, señalando las siguientes,

CONSIDERACIONES Y SUGERENCIAS

PRIMERA. De forma preliminar hemos de señalar que comparecemos en este trámite preliminar del expediente de modificación puntual del PGOU en representación del 75 % propietarios del Sector TER-2 que representan aproximadamente el [...] por ciento de la superficie del área reparcelable del mismo.

E igualmente hemos de señalar que, aunque el documento no lo indique, la Sentencia que motiva el inicio del expediente de modificación del PGOU que ahora nos ocupa, puso fin al recurso contencioso administrativo que interpuso, precisamente, esta sociedad mercantil en defensa de los intereses de los propietarios del Sector.

El Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana nos dio la razón en nuestro planteamiento fundamental, considerando que 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, eran contrarias a Derecho.

Es muy importante tener en consideración la dicción literal de la parte dispositiva de la Sentencia porque el documento que se somete a consulta pública, **CONTIENE UNA SESGADA INTERPRETACIÓN DEL CONTENIDO DE LA SENTENCIA**, que no podemos compartir por principio y como punto de partida de lo que a continuación se señalará.

En efecto, en la pág. 8 del documento sometido a consulta, apartado 5 "*Identificación de los problemas que se pretenden solucionar*", se comete una errónea interpretación de la Sentencia al señalar algo que NO ES CIERTO.

No es cierto, como se dice en ese pasaje del documento sometido a consulta pública, que los únicos criterios (*ratio decidendi*) considerados en los Fundamentos Jurídicos de la Sentencia que se pretende ejecutar hayan sido el considerar excesivos (1) la reserva de 17.500 m2 de suelo destinado a Zona Verde y (2) la reserva de 7.000 m2 de suelo dotacional público para Equipamiento Docente.

La Sentencia 133/2022 de 28 de febrero, y si no se entiende de este modo se puede cometer un grave error, analiza lo que fue la pretensión principal de esta parte, consistente en solicitar el reconocimiento de la **FALTA DE VIABILIDAD ECONÓMICA EN TÉRMINOS DE RENTABILIDAD, DE ADECUADO EQUILIBRIO ENTRE BENEFICIOS Y CARGAS** para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, en los términos previstos en los números 4 y 5 del art. 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En este sentido la sentencia al inicio de su Fundamento Jurídico Quinto es clara al señalar que:

QUINTO. -En nuestro caso, se cuestiona la viabilidad económica del PGOU de Burjassot referida al Sector de Suelo Urbanizable Terciario identificado como TER-2 en el propio PGOU. La parte demandante toma como punto de partida la aprobación provisional del PAI y sobre todo el convenio urbanístico firmado en 2011 y va fijan la evolución del PGOU de Burjassot, procede examinar el régimen jurídico de estos convenios.

Que los informes periciales hicieran mayor o menor hincapié en algunos aspectos concretos, como las cesiones, para demostrar la ruptura del principio fundamental en el Urbanismo de la viabilidad económica de la actuación que se define y perfila en el PGOU, no obsta para que lo pedido (pretendido) por esta parte fuese que se reconociera que **la ordenación aprobada NO ERA VIABLE ECONÓMICAMENTE.**

Y lo que la Sentencia 133/2022 ha reconocido es que teníamos razón y que, por lo tanto, el Ayuntamiento **TIENE EL DEBER JURÍDICO DE APROBAR UNA ORDENACIÓN QUE HAGA VIABLE ECONÓMICAMENTE EL DESARROLLO DEL SECTOR PARA LOS PROPIETARIOS.**

La Sentencia no dice cómo lo tiene que hacer el Ayuntamiento, pero SÍ QUE DICE QUE ES LO QUE TIENE QUE HACER.

Por lo tanto, lo primero que tenemos que cuestionar es que el documento sometido a consulta pública pretenda un **TRATAMIENTO DE MINIMOS** para dar carpetazo CUANTO ANTES a este expediente, en lugar de haber hecho (y ya han pasado casi dos años desde la sentencia) un estudio en profundidad de la problemática del Sector, estableciendo el **NECESARIO DIÁLOGO** con los propietarios del Sector que son quienes vencimos en el litigio y quienes tenemos, por ello, el derecho legítimamente ganado de determinar si estamos o no de acuerdo en cómo se tiene que cumplir la Sentencia.

SEGUNDA. Dicho lo cual, lo cierto y verdad es que los propietarios estamos hastiados de que el tiempo pase y el Ayuntamiento no haya hecho nada para cumplir la Sentencia que nos ocupa, hasta este momento.

Esa razón fue la que nos movió a **INSTAR LA EJECUCIÓN FORZOSA DE LA SENTENCIA** que se está tramitando por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana, pues lo que pretendemos es que YA no haya más dilaciones.

Por eso hemos planteado ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana que, a nuestro juicio, la forma de otorgar viabilidad económica a la actuación **NO HAY QUE INVENTARSELA** ahora, puesto que, algo que parece haber olvidado el Ayuntamiento, en 2007, **ambas partes firmaron un Convenio en el que sentaron unas bases de un consenso que sólo el Ayuntamiento UNILATERALMENTE ha roto.**

Claro que los Convenios firmados no vinculan al Ayuntamiento en el ejercicio de su potestad de planeamiento. Todos lo sabemos. Y la Sentencia 133/2022 lo expresa también.

Pero eso **no significa QUE ESTÉ PROHIBIDO APLICAR LO PACTADO,** cuando en este caso lo pactado es perfectamente compatible con la defensa de los intereses públicos que le corresponde al Ayuntamiento. Entre la no vinculación y la actuación, por definición, en contra de los intereses de los propietarios media un enorme trecho.

Por eso lamentamos profundamente esta situación que es la que nos ha llevado a tener que pleitear para que la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJCV se tenga que pronunciar sobre **cómo ha de cumplirse la Sentencia** y en tal sentido hemos propuesto nuestro modo de dar cumplimiento a la misma, que no es otro que **(como conoce sobradamente el Ayuntamiento (porque es parte en el litigio y conoce nuestros escritos, aunque como se aprecia en el documentos que se somete a consulta LOS IGNORE)** mediante el reconocimiento de nuestro derecho legítimamente ganado en Sentencia firme de que la ordenación de este Sector SEA IGUAL O LO MÁS PARECIDA POSIBLE A LA PACTADA EN EL CONVENIO DE 2007.

POR ESA RAZÓN EN LAS CONSIDERACIONES FINALES DE ESTE DOCUMENTO APORTAREMOS ARGUMENTOS QUE JUSTIFICAN LA LEGALIDAD DE ESA NUESTRA LEGÍTIMA ASPIRACIÓN.

Así pues, el hecho de que comparezcamos en este trámite y formulemos sugerencias no implica que renunciemos a nuestros derechos respecto de la ejecución forzosa de la Sentencia que hemos interesado, cuyos concretos términos que hemos propuesto el Ayuntamiento los conoce perfectamente.

Sin perjuicio de lo anterior, y en el ánimo de ser proactivos en el cumplimiento de la Sentencia, **NO SÓLO VOLVEMOS A OFRECER NUESTRA COLABORACIÓN Y AYUDA PARA LO QUE PUDIERA RESULTAR NECESARIO,** sino que vamos a formular sugerencias respecto del documento sometido a consulta pública, que confiamos y deseamos sean atendidas por el gobierno municipal.

TERCERA. Se considera positivo que se mantenga la superficie del sector, el área de reparto y el área reparcelable,

| | | |
|----|---------------------|-------------|
| a. | Sector = | 90.577 m2 |
| b. | PNL = | 126.705 m2 |
| c. | Área reparcelable = | 217.282 m2. |

Es cierto que esa superficie del Sector implica una reducción de aproximadamente 18.000 m2 respecto de la que aparecía indicada en la ficha del Sector aprobada inicialmente (108.407 m2), pero como luego se verá cómo se ha llegado a la conclusión de que no es necesaria **TODA** la cesión de 17.500 m2 de suelo para Zona Verde de Red Secundaria, la reducción citada se compensa PARCIALMENTE.

CUARTA. Nos parece acertado el planteamiento que se realiza respecto del PNL al que se considera en el documento que se somete a consulta pública considera “*actuación de valoración y protección de la Huerta*”, en concreto, con la condición de “*área recreativa en Suelo No urbanizable*”. Realmente esta actuación va a ser emblemática para Burjassot como municipio y puede representar un elemento diferencial en esta actuación, que los propietarios están dispuestos a colaborar para poner en valor.

QUINTA. A nuestro juicio, el documento sometido a consulta pública contiene un error que pasamos a exponer:

- **En la pág. 12 del documento, último párrafo, se señala que, conforme al punto 7 del apartado III, del Anexo IV del TRLOTUP, es posible que un porcentaje del Parque Público de Red Primaria compute como Zona Verde de Red Secundaria. En concreto se señala que cumpliendo con las condiciones del punto 7.2 del apartado III del Anexo IV del TRLOTUP “...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.”**
- Sin embargo, en la Tabla de la pág. 13 se siguen mencionando las cesiones de Zona Verde de Red Secundaria y se cuantifican de una forma que **NO CONTIENE LA REDUCCIÓN DE LA QUE SE HABLA EN LA PÁG. 12.**

Las condiciones del punto 7.2. del apartado III del Anexo IV del TRLOTUP son las siguientes:

1. Existe un exceso de parque respecto al estándar mínimo de 5 metros cuadrados por habitante en el plan general estructural.

SE CUMPLE.

Según la pág. 83 de la Memoria Justificativa del PGOU vigente.

Escrito de Sugerencias

CONSULTA PÚBLICA PREVIA EXPEDIENTE 2024/18454P
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN GENERAL QUE AFECTA AL SECTOR DE
SUELO URBANIZABLE TER-2 "EL BARRANQUET" DE BURJASSOT

| | habitantes | SG/RP | SL/RS | total zv* | Ratio ZVRP |
|------------|------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|------------|
| PG de 1990 | 52.200 | 278.637 m ² | 36.100 m ² | 314.737 m ² | 5,3379 |
| Propuesta | 44.489 | 351.008 m ² | 90.624,26 m ² | 445.315,26 m ² | 7,8898 |

* no se computa la superficie de PNL y sí la superficie de PAL

Es decir, el ratio propuesto de zonas verdes de red primaria por habitante propuesto es de 7,8898 m²/habitante, superior al ratio mínimo de 5 m²/hab que se regula en la legislación para parques públicos y superior al ratio del Plan General del 90 de 5,3379 m²/hab.

En concreto al superarse en 2,8898 m²/habitante la ratio de zonas verdes de red primaria ello significa que hay un exceso de 2,8898 * 44.489 hab. = 128.564,31 m². Y por lo tanto hasta esa cifra se puede computar ese exceso como zona verde de red secundaria hasta el exceso

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

Los propietarios inicialmente no se oponen a ejecutar como carga urbanística la adecuación del PNL a su funcionalidad de "actuación de valoración y protección de la Huerta" por lo que podemos considerar que la segunda condición SE CUMPLE.

Habría sido todo un detalle que el Ayuntamiento hubiese indicado en el documento que se somete a consulta cual es su estimación de costes que ello supondría para todos los propietarios. Y así podríamos tener un criterio más exacto y no tener que deducir que se nos pretende imponer una carga urbanística adicional, sin expresarlo abiertamente.

3. Además, el PNL desde luego proporciona un servicio directo al Sector.

No lo decimos nosotros. Lo dice el documento que se ha sometido a consulta publica que señala que "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"

Luego en estos términos consideramos que esta tercera condición también SE CUMPLE.

Luego cumpliéndose estas condiciones "... 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 sin que pueda ello suponer una reducción superior al 25% de las zonas verdes de red secundaria exigibles al sector**".

Es decir, los 126.705 m² del Área Recreativa en SNU permiten reducir un 25 % de las zonas verdes de Red Secundaria previstas, o lo que es lo mismo:

- Si el Sector tiene previstos 36.795 m² residencial, la reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, de mínimo 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo implicaría. $(36.795/100) * 35 = 12.878$, de los cuales un mínimo de 15 m. se ha de destinar a zona verde, es decir, 5.546 m².

Y esos 5.546 m² por lo indicado en el punto 7.2. del apartado III del Anexo IV del TRLOTUP, se pueden reducir en un 25 %, con lo que la zona verde de red secundaria a ceder al Ayuntamiento sería de

$$5.546 * 0,75 = 4.159 \text{ m}^2.$$

- En cuanto a la cesión de zona verde respecto del uso terciario, el documento sometido a consulta pública **considera para su cálculo toda la superficie computable del sector**, cuando desde nuestro punto de vista, debería excluir la superficie lucrativa destinada a uso residencial, porque de no hacerlo así, se grava injustamente la posición del propietario. Siendo un estándar vinculado a la superficie y no a la edificabilidad, lo justo es aplicarlo en sectores donde se contemplan ambos usos aplicado sobre la superficie dedicada al uso Terciario (si se quiere con alguna cautela relativa a que si finalmente la edificabilidad total se destina a terciario, el estándar se recalculará considerando para ello toda la superficie del sector).

Si el Sector tiene como superficie computable 90.577 m², y una edificabilidad total de 181.154 m², y los 36.795 m² residencial representan respecto de la total edificabilidad un 20,31%, lo lógico sería que esos 90.577 m² se redujeran en ese porcentaje para calcular la cesión de zona verde de red secundaria, es decir,

$$90.577 * 0,7968 = 72.179 \text{ m}^2.$$

La cesión de zona verde correspondiente al uso terciario sería el 10 % de esos 72.179 m² es decir, 7.217,9 m² y esa cifra conforme a lo indicado en el punto 7.2. del apartado III del Anexo IV del TRLOTUP, se puede reducir en un 25 %, con lo que la zona verde de red secundaria a ceder al Ayuntamiento por el uso terciario sería de

$$7.219,0 * 0,75 = 5.413,42 \text{ m}^2$$

Por lo tanto el total de superficie a ceder de Zona Verde de Red Secundaria debería ser:

$$4.159 + 5.413,42 = 9.572,42 \text{ m}^2$$

Como se puede apreciar, este cálculo arroja una diferencia sustancial respecto de las previsiones del documento sometido a consulta pública, **que cuantifica en la Tabla de la pág. 13 en 5.519,25 + 9.057,70 = 14.576,95 m² de cesión de suelo para cumplir el estándar de Zona Verde de Red Secundaria.**

Por la misma razón el equipamiento a ceder por el uso Terciario también se reduciría al considerar 72.179 m² en lugar de 90.577 m², de forma que el 5 por ciento de la primera cifra sería 3.608,95 m².

SEXTA. Nos parece correcto que se prevea que la cesión a favor del Ayuntamiento del equipamiento de Red Secundaria se pueda materializar mediante la figura de **Complejos Inmobiliarios en los términos del Anexo XIII del TRLOTUP.**

Es una posibilidad que va en la línea de buscar puntos de consenso, tal y como los propietarios venimos solicitando.

Esta figura del Complejo Inmobiliario lo que implica es entregar al Ayuntamiento, libres de cargas, el equivalente en metros cuadrados de techo, en los edificios que se construyan, aplicando el aprovechamiento tipo establecido.

SEPTIMA. Vinculado de forma muy estrecha con lo indicado en el apartado anterior, analizaremos a continuación el mantenimiento en el documento que se somete a consulta pública de la reserva prevista para equipamiento docente (7.000 m2 en la ficha aprobada definitivamente y ahora recalculada a 7.359 m2,)

Los propietarios del sector no cuestionamos esa nueva superficie (+359 m2) sino que cuestionamos **LA NECESIDAD DE ESTE EQUIPAMIENTO DOCENTE, sobre todo a la vista de recientes acuerdos del Ayuntamiento al que nos dirigimos.**

En el BOP nº 70 de 11 de abril de 2024, es decir, hace escasos 7 meses se ha publicado la modificación puntual nº 1 del PGOU de Burjassot, mediante un documento técnico elaborado por el mismo equipo técnico que ha preparado el documento que ahora se somete a consulta pública.

El objeto de dicha modificación era la parcela PED-16 situada al Este del Casco Urbano de Burjassot, a escasa UNA MANZANA DEL SECTOR TER-2 que nos ocupa calificada **como equipamiento de uso educativo-cultural de la red primaria del suelo dotacional público.**



El documento técnico de esa modificación puntual nº 1 dispone que el Plan General calificó como equipamientos de uso educativo-cultural (ED) 33 parcelas, 17 de la Red Primaria de Equipamientos y 16 de la Red Secundaria de Equipamientos. Algunas parcelas de este uso, entre las que se encuentra la PED-16, se destinaban en el PGOU a cubrir la reserva educativa necesaria requerida por la Conselleria de Educación para la escolarización de infantil y primaria de la población de Burjassot, por lo que no se puede cambiar el uso previsto sin informe favorable vinculante de la Conselleria de Educación

En el Informe emitido por la Conselleria de Educación en la tramitación del Plan General vigente, de fecha 6 de marzo de 2.015, se establecía la necesidad de que el Plan General previera una reserva de suelo para la implantación de 6 líneas completas de Infantil y Primaria. No obstante, dicen los autores de esa Modificación puntual nº 1 (el mismo equipo técnico que ha redactado esta que ahora nos ocupa) que el Plan General estableció reservas de suelo para la implantación en total de 8 líneas completas de Infantil y Primaria:

- Parcela PED-6.1 prevista para 4 líneas.
- Parcela PED-16 prevista para 2 líneas.
- Parcela en TER-2 prevista para 2 líneas.

De este modo, el razonamiento es sencillo: como el PGOU fue previsor y contempló 2 líneas completas de Infantil y Primaria más que las exigidas por la Conselleria de Educación no hay inconveniente en liberar la parcela PED-16 del uso docente, y así lo ha informado la Conselleria de Educación.

La pregunta es por qué los propietarios del Sector TER-2 no tienen el mismo tratamiento cuando el mismo es totalmente posible.

Veamos:

1. La INSTRUCCIÓN TÉCNICA 2/2005 SOBRE DIRECTRICES PARA POSIBILITAR LA EMISIÓN DE LOS INFORMES REQUERIDOS POR LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VALENCIANA EN MATERIA EDUCATIVA, que desarrolla el **DECRETO 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, dispone que,**
3. Las superficies necesarias de las parcelas docentes más comunes serán las comprendidas entre las indicadas a continuación:

3.a.- Para Colegios de Educación Infantil - Primaria:

| LÍNEAS | PERFIL | PP.EE. | SUPERFICIE (m2) (1) | |
|--------|---|------------|------------------------|---------------|
| | 1 unidad de educación infantil y 2 de primaria | 1 I + 2 P | 33-54 | 1.500-2.000 |
| | 2 unidades de educación infantil y 4 de primaria | 2 I + 4 P | 150 | 2.500-5.500 |
| 1 | 3 unidades de educación infantil y 6 de primaria | 3 I + 6 P | 225 | 5.500-8.000 |
| 2 | 6 unidades de educación infantil y 12 de primaria | 6 I + 12 P | 450 | 9.500-11.000 |
| 3 | 9 unidades de educación infantil y 18 de primaria | 9 I + 18 P | 675 | 12.000-13.500 |

Escrito de Sugerencias

CONSULTA PÚBLICA PREVIA EXPEDIENTE 2024/18454P
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN GENERAL QUE AFECTA AL SECTOR DE
SUELO URBANIZABLE TER-2 "EL BARRANQUET" DE BURJASSOT

2. La parcela PED-6.1 según la Memoria Justificativa del PGOU tiene una superficie de 15.894 m², tal y como se puede ver a continuación con una imagen obtenida de la pág. 111 de dicha Memoria.

Además de las reservas anteriores para dar respuesta y cumplimiento a las necesidades expuestas en el informe desfavorable de la Conselleria de fecha 20 de junio de 2014, existen otras parcelas vacantes en el término municipal calificadas como equipamiento educativo de red primaria, y son:

PED-6.1 de 15.894 m²

PED-7 de 4.020 m²

Burjassot, abril de 2019

Por el equipo redactor,

FRANCISCO JOSE|
AVILA|FERNANDEZ

Firmado digitalmente por FRANCISCO JOSE AVILA FERNANDEZ
Nombre de reconocimiento (DN): cn=FRANCISCO JOSE AVILA
FERNANDEZ, serialNumber=, o=ACCION, c=ES
Fecha: 2019.05.13 11:59:28 +02'00'

Francisco J. Ávila Fernández

3. **Con esa superficie de 15.894 m² la Parcela PED.6.1 podría ubicar un Centro no sólo de 6 sino de 9 unidades de educación infantil y 18 de primaria,**

Y por lo tanto, con la misma justificación que el equipo técnico realizó para permitir la ubicación del Consorcio de Bomberos, podría tramitarse y aprobarse la exención de esta carga de la actuación que nos ocupa.

Y entiéndase bien, **ello no significa que los propietarios no quieran asumir la cesión de equipamientos que por estándar nos corresponde, sino todo lo contrario.**

Cogiendo el guante que nos brinda el Ayuntamiento de poder cumplir esas cesiones mediante complejos inmobiliarios, **NO NOS PARECE QUE SEA LO MÁS ADECUADO, como CIUDADANOS DE BURJASSOT, que un Colegio se desarrolle en LAS PLANTAS BAJAS DE UN EDIFICIO DE VIVIENDAS, que es en definitiva lo que está proponiéndonos el Ayuntamiento.**

Más bien el documento que se somete a consulta plantea un EVIDENTE RETROCESO EN LAS CONDICIONES DE CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS DE BURJASSOT.

Sin embargo, cualquier otro tipo de equipamiento municipal sí que resultaría MAS CONVENIENTE a la hora de implantarse en las plantas bajas de un edificio de viviendas (oficinas municipales, atención a ciudadanos, etc...) máxime dada la localización del Sector en lo que será la entrada principal de Burjassot.

OCTAVA. Así pues, en resumen (1) si aceptamos la previsión que se contiene en el informe de viabilidad económica de que la red viaria -Primaria y Secundaria- ocuparan 20.944 m²; (2) que las Zonas Verdes a ceder al Ayuntamiento 9.572,42m², nos encontraríamos con una superficie lucrativa de $90.577 - 30.516,42 = 60.060,58$ m²

No consideramos cesiones de suelo para equipamientos que se materializarían en metros cuadrados de techo equivalentes, mediante la figura del Complejo Inmobiliario.

Esos 60.060,58 se aproximan a lo que ha pretendido el conjunto de propietarios, aunque no alcanza a dar completa satisfacción a los mismos básicamente por el hecho de que la previsión de usos no se ha visto alterada, cuando, como hemos justificado, una correcta interpretación de la Sentencia, que anula la ordenación y no sólo dos concretas cesiones, permitiría ajustarla a los parámetros acordados en el Convenio de 2007.

NOVENA. Precisamente por ello, en representación de todos los propietarios **VENIMOS A PLANTEAR ALGUNAS MODIFICACIONES AL CONTENIDO DEL DOCUMENTO que se somete a consulta pública**, al margen de las indicadas en los apartados anteriores, que consideramos necesarias.

En los términos indicados al inicio de este escrito, la voluntad de todos los propietarios del Sector es que SE CUMPLA LO FIRMADO en el Convenio de 2007, que se respete el acuerdo alcanzado, la palabra dada.

En este sentido las diferencias fundamentales entre la Ficha aprobada inicialmente y la aprobada definitivamente son:

| | Ficha aprobada inicialmente | Ficha aprobada definitivamente |
|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Superficie del Sector | 108.407 m ² s | 90.577 m ² s |
| Edificabilidad residencial | 65.044 m ² t | 36.795 m ² t |
| Ed. Residencial libre | 28.249 m ² t | 0 m ² t |
| Ed. Residencial protegida | 36.795 m ² t | 36.795 m ² t |
| Edificabilidad terciaria | 152.156 m ² t | 144.359 m ² t |

Dejaremos, por el momento, al margen el tema de la superficie del Sector (que obedece a un criterio de ajuste de los lindes del sector al vial estructural a construir), aunque el documento sometido a consulta pública nos plantea una incógnita que no sabemos si puede modificar la delimitación del Sector cuando señala en su pag. 11, con una enigmática frase que,

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.

Independientemente de eso, es evidente que la diferencia clave está en el reconocimiento o no de mayor edificabilidad residencial y el reparto de esta entre residencial libre y protegida.

Y es que **SIENDO EL PROBLEMA SOCIAL MÁS ACUCIANTE DE LA SOCIEDAD ESPAÑOLA EL DE EL ACCESO A LA VIVIENDA**, no alcanzamos a comprender cómo se prefiere mantener una edificabilidad terciaria como la que contemplaba la ordenación anulada y no se ha reflexionado sobre la conveniencia de volver a los parámetros de la ficha aprobada inicialmente por el Ayuntamiento NO TANTO EN TÉRMINOS CUANTITATIVOS SINO PORCENTUALES.

Al margen de que el problema de la vivienda podría justificar un incremento mayor del Índice de Edificabilidad Residencial del Sector, con la finalidad de no alterar en exceso el PGOU y mantener el uso Terciario como dominante, **venimos a proponer:**

1. **Que se respete la edificabilidad total que se estableció en la Ficha aprobada inicialmente, proveniente del Convenio de 2007, es decir, 217.200 m2t.**
2. **Que, sobre esa edificabilidad se establezca un IER (máximo) del 0,49 m2t/m2s pudiendo alcanzarse así los 106.330 m2techo residencial.**
3. **Y siendo la edificabilidad terciaria el resto (no consumido de la residencial) más 110.867 m2t.**
4. Y que el reparto de esos 106.330 m2t residencial se realice en proporción de 70%-30% entre residencial libre y residencial protegida, respectivamente, para respetar el porcentaje legalmente establecido de vivienda protegida que establece el TRLOTUP (art. 33).

Con estos 69.538 m2t de edificabilidad residencial adicional los cambios en cesiones de estándares quedarían así:

- a) Considerando la dimensión media de las viviendas en Burjassot (184 m2t/construidos) – dato ofrecido por la pág. 21 de la Memoria Justificativa del PGOU, esos 69.538_m2t **implicarían 378 viviendas, y considerando como media 2,1 hab/viv., ello daría como resultado 794 habitantes más de los considerados.**

El estándar de parque público de Red Primaria de 5 m2 hab., se tendría que incrementar en 3.968 m2 adicionales, pero como sobra superficie del PNL no exigiría mayor cesión.

- b) En cuanto a los estándares de Red Secundaria:

- a. La cesión de 15 metros por cada 100 de techo (aplicada sobre 106.330) arrojaría 15.949,95 m2., que reducida en un 25 % por aplicación del punto 7.2 del apartado III del Anexo IV TRLOTUP arrojaría como resultado **11.962,46 m2.**

Escrito de Sugerencias

CONSULTA PÚBLICA PREVIA EXPEDIENTE 2024/18454P
 MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2 DEL PLAN GENERAL QUE AFECTA AL SECTOR DE
 SUELO URBANIZABLE TER-2 "EL BARRANQUET" DE BURJASSOT

- b. La cesión del 10 % de la superficie del Sector para Zona Verde de Red Secundaria correspondiente al uso terciario, también se modificaría porque en esta hipótesis la edificabilidad residencial representaría el 49 % respecto del total 217.200m², por lo que haciendo una regla de tres, dado que este estándar se fija en función de la superficie destinada a uso terciario y no en función de la edificabilidad, la cesión sería igual al 51 % de la superficie computable del sector, es decir $90.544 * 0,51 = 46.177,44 * 10 \% = 4.617,74 \text{ m}^2$
- c. En definitiva, en lugar de ceder 14.576,95 m² para cumplir el estándar de Zona Verde de Red Secundaria que prevé el documento sometido a consulta pública, con estos cambios tendríamos que ceder $11.962,46 + 4.617,74 = 16.580,20 \text{ m}^2$.
- d. La cesión de equipamientos se modificaría, incrementando los equipamientos correspondientes al uso residencial y minorándose los correspondientes al uso terciario.
 - i. El equipamiento del uso residencial ($106.330 * 0,2 = 21.266,6 \text{ m}^2$ s. En lugar de los 7.359,00 previstos en la tabla de la pág. 13 del documento sometido a consulta pública.
 - ii. Y el equipamiento del uso terciario ($46.177,44 * 0,05 = 2.308,87 \text{ m}^2$ s. menor que los 4.528,85 m² previstos en la Tabla de la pág. 13.
 - iii. En resumen, las cesiones por equipamientos de red secundaria sumarían $21.266,6 + 2.308,87 = 23.575,47 \text{ m}^2$.

Si bien en este caso se optaría por entregar al ayuntamiento su equivalente en edificabilidad mediante la figura de los Complejos Inmobiliarios.
- e. Vale lo dicho respecto de la innecesaridad del Equipamiento Escolar, por las razones apuntadas sin perjuicio de que se tenga que realizar esa cesión para equipamientos, mediante la figura del Complejo Inmobiliario.
- f. El resultado para que se pueda comparar sería el siguiente:

| | Propuesta |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| Superficie del Sector | 90.577 m ² s |
| IEB (*) | 2,39 m ² t/m ² |
| Total edificabilidad (*) | 217.200 m ² t |
| Edificabilidad residencial (*) | 106.330 m ² t |
| Ed. Residencial libre (*) | 74.433,1 m ² t |
| Ed. Residencial protegida (*) | 31.899,9 m ² t |
| Edificabilidad terciaria (*) | 110.867 1m ² t |
| | |

(*) parámetro modificado respecto del texto sometido a consulta pública.

- g. Y (1) si aceptamos la previsión que se contiene en el informe de viabilidad económica de que la red viaria -Primaria y Secundaria- ocuparan 20.944 m²; y (2) que las Zonas Verdes a ceder al Ayuntamiento = 16.580,20 m², nos encontraríamos con una superficie lucrativa de $90.577 - (20.944 + 16.580,20) = 37.524,2 = 53.019,8$ m².

Esa superficie lucrativa sería inferior en 7.040,78 m² a la que resultaría del documento sometido a consulta pública, corregido en los términos que se han señalado,

$$(53.019,8 - 60.060,58 = 7.040,78 \text{ m}^2)$$

Sin embargo, el mix de usos propuesto y su proporción entre ellos permitirían un mejor y más equilibrado desarrollo urbanístico en términos de beneficios y cargas.

En su virtud,

AL AYUNTAMIENTO DE BURJASSOT SOLICITO que tenga por presentado en tiempo y forma este escrito a los efectos de la Consulta pública **previa en el expediente 2024/18454 relativo a la Modificación Puntual nº 2 del Plan General que afecta al Sector de Suelo Urbanizable TER-2 "EL BARRANQUET" de Burjassot, y conforme a lo indicado en el mismo:**

1. **Considere a DESARROLLO INDUSTRIAL Y TERCIARIO EL BARRANQUET S.A., con CIF- A-97896393** y con domicilio a efectos de notificaciones en Burjassot Plaza Emilio Castelar, 4, 46100, Burjassot, COMO PARTE INTERESADA EN ESTE EXPEDIENTE, notificándonos todos los actos y trámites que se produzcan en el seno del mismo.

2. Analice las consideraciones y sugerencias que se plantean en el cuerpo de este escrito con la finalidad de mejorar técnicamente su redacción y propiciar una ejecución consensuada de la Sentencia firme 133/2022 de 28 de febrero, que cuente con el respaldo de todos los propietarios afectados y que por lo tanto reduzca plazos y trámites al mínimo legalmente imprescindible.

3. Valore y tome en consideración el ofrecimiento de consenso y diálogo que todos los propietarios venimos a reiterar ante el Ayuntamiento para resolver cuanto antes esta cuestión y poner en valor una zona clave para el desarrollo de Burjassot como es el Sector TER-2 de cuya ejecución dependen infraestructuras capitales como el acceso a nuestra ciudad desde la Ronda Norte.

En Burjassot a 2 de enero de 2025

Escrito de Sugerencias
CONSULTA PÚBLICA PREVIA EXPEDIENTE 2024/18454P
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2 DEL PLAN GENERAL QUE AFECTA AL SECTOR DE
SUELO URBANIZABLE TER-2 "EL BARRANQUET" DE BURJASSOT



Fdo. Vicente Gil Suay.
Presidente del Consejo de Administración
DESARROLLO INDUSTRIAL Y TERCIARIO EL BARRANQUET S.A.

CONSULTA PÚBLICA PREVIA EXPEDIENTE 2024/18454P MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN GENERAL QUE AFECTA AL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE TER-2 “EL BARRANQUET” DE BURJASSOT

AL AYUNTAMIENTO DE BURJASSOT

FRANCISCO HIDALGO BORONAT, mayor de edad, DNI [REDACTED] en su calidad de apoderado de la sociedad mercantil **INMOBILIARIA GUADALMEDINA S.A.**, con CIF-A29005782, y domicilio a efectos de notificaciones en Dr. Romagosa 1, 46002 de Valencia, ante el Ayuntamiento de Burjassot comparece y, como mejor proceda en Derecho, DICE:

1. Que hemos tenido conocimiento de que se encuentra sometándose a consulta pública previa, por espacio de VEINTE (20) DIAS, el documento de modificación puntual nº 2 del Plan General que afecta al Sector de Suelo Urbanizable TER-2 “El Barranquet”, a los efectos de que los interesados en el mismo puedan presentar, ante el Ayuntamiento, las aportaciones que consideren oportunas en relación a dicho expediente.
2. Que la sociedad que represento es propietaria de terrenos en el Sector TER-2 “El Barranquet”, por medio del presente escrito venimos a presentar en plazo las siguientes alegaciones y sugerencias, con la finalidad de mejorar el documento sometido a consulta pública en defensa de los intereses de mi representada.

CONSIDERACIONES

PRIMERA. El Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana consideró que 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, eran contrarias a Derecho por falta VIABILIDAD ECONOMICA EN TÉRMINOS DE RENTABILIDAD, DE ADECUADO EQUILIBRIO ENTRE BENEFICIOS Y CARGAS.

SEGUNDA. Es por lo que presentamos estas consideraciones de cara a mejorar el documento de consulta previa pues de lo propuesto en el documento no se llega a alcanzar el citado equilibrio que obliga la precitada sentencia.

TERCERA. Nos parece acertado el planteamiento que se realiza respecto del PNL al que se considera en el documento que se somete a consulta pública considera “actuación de valoración y protección de la Huerta”, en concreto, con la condición de “área recreativa en Suelo No urbanizable”. Realmente esta actuación va a ser emblemática para Burjassot como municipio y puede representar un elemento diferencial en esta actuación, que los propietarios están dispuestos a colaborar para poner en valor.

CUARTA. Según nuestra opinión, el documento sometido a consulta pública no tiene en cuenta la reducción en un 25% de Zonas Verdes de Red Secundaria que posibilita el apartado III del anexo IV del TRLOTUP si se cumplen unas determinadas condiciones.

QUINTA. Nos parece correcto que se prevea que la cesión a favor del Ayuntamiento del equipamiento de Red Secundaria se pueda materializar mediante la figura de Complejos Inmobiliarios en los términos del Anexo XIII del TRLOTUP.

Esta figura del Complejo Inmobiliario lo que implica es entregar al Ayuntamiento, libres de cargas, el equivalente en metros cuadrados de techo, en los edificios que se construyan, aplicando el aprovechamiento tipo establecido.

SEXTA. Creemos que mantener la reserva prevista para equipamiento docente 7.000 m² en la ficha anulada y ahora recalculada a 7.359 m² no tiene demasiado sentido, siendo que en la modificación puntual nº 1 del PGOU de Burjassot publicada recientemente en el BOP nº 70 de 11 de abril de 2024, se acuerda la exoneración en la parcela PED-16 en un sector contiguo del mismo municipio, por lo que con los mismos argumentos esgrimidos en la modificación aprobada se solicita eliminar esta obligación.

Sin embargo, cualquier otro tipo de equipamiento municipal sí que resultaría MAS CONVENIENTE a la hora de implantarse en las plantas bajas de un edificio de viviendas (oficinas municipales, atención a ciudadanos, etc...) máxime dada la localización del Sector en lo que será la entrada principal de Burjassot.

SÉPTIMA. En cualquier caso, dado que lo que se pretende con el documento de consulta pública, según la sentencia firme del TSJCV, es obtener la VIABILIDAD ECONOMICA EN TÉRMINOS DE RENTABILIDAD, DE ADECUADO EQUILIBRIO ENTRE BENEFICIOS Y CARGAS, consideramos que el documento no cumple dichos objetivos, por lo que proponemos la modificación del mismo en los términos que a continuación se detallan.

EL PROBLEMA SOCIAL MÁS ACUCIANTE DE LA SOCIEDAD ESPAÑOLA EL DE EL **ACCESO A LA VIVIENDA**, tal y como se está poniendo de relieve en los múltiples estudios efectuados, por lo que creemos que es conveniente incrementar la edificabilidad residencial del sector sin perder su carácter terciario, manteniendo la edificabilidad total aprobada en la ficha provisional del sector por lo que proponemos:

1. Que se respete la edificabilidad total que se estableció en la Ficha aprobada inicialmente, es decir, 217.200 m².
2. Que, sobre esa edificabilidad se establezca un IER (máximo) del 0,49 m²/m²s pudiendo alcanzarse así los 106.428 m² techo residencial.
3. Que la edificabilidad terciaria mayoritaria sea el resto (no consumido de la residencial) 110.772 m².
4. Y que el reparto de esos 106.428 m² residencial se realice en proporción de 70%-30% entre residencial libre y residencial protegida, respectivamente, para respetar el porcentaje legalmente establecido de vivienda protegida que establece el TRLOTUP (art. 33).
5. Que se recalculen las dotaciones de Zonas Verdes y Equipamientos en función de los parámetros modificados pudiendo utilizar la figura de Complejo inmobiliario para los equipamientos.
6. En cuanto a lo dicho respecto de la innecesaridad del Equipamiento Escolar, por las razones apuntadas sin perjuicio de que se tenga que realizar esa cesión para equipamientos mediante la figura del Complejo Inmobiliario.

En definitiva, lo que se propone para reestablecer la viabilidad económica es:

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Superficie computable del Sector | 90.577 m2s |
| IEB | 2,39 m2t/m2s |
| Total edificabilidad | 217.200 m2t |
| Edificabilidad Residencial | 106.428 m2t |
| Ed. Residencial Libre | 74.499,60 m2t |
| Ed. Residencial Protegida | 31.928,40 m2t |
| Edificabilidad Terciaria | 110.772 m2t |

En su virtud de lo expuesto,

SOLICITAMOS

que tenga por presentado en tiempo y forma este escrito a los efectos de la Consulta pública previa en el expediente 2024/18454 relativo a la Modificación Puntual nº 2 del Plan General que afecta al Sector de Suelo Urbanizable TER-2 "EL BARRANQUET" de Burjassot, y conforme a lo indicado en el mismo sean atendidas las consideraciones en ella manifestadas.

Valencia a 2 de enero de 2025