



# **AJUNTAMENT DE NÁQUERA (Valencia)**

## **ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL PLENO**

### **Asistentes:**

#### **Alcalde-Presidente:**

D. Damián Ibáñez Navarro.

#### **Concejales:**

##### **Grupo Político UP dN:**

D.<sup>a</sup> Concepción-Esther Liébana Ávila.  
D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Dolores Pérez Ballester.  
D. Rafael Clausí Estellés.

##### **Grupo Político PSOE:**

D. Víctor Manuel Navarro Ibáñez.  
D.<sup>a</sup> Elisa Martínez Rovira.  
D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Navarro Pérez.

##### **Grupo Político PP:**

D.<sup>a</sup> Belén Ibáñez Gimeno.  
D. José-Ignacio Montañés Uncio.  
D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> de Lidón Gil Vidal.

##### **Grupo Político IVIN-Compromís:**

D.<sup>a</sup> Milagros-Carmen Benlloch Roig.  
D. José Luís Asensio Giménez.(Excusa asistencia)

##### **Grupo Político C's:**

D.Luis Alfonso Ibáñez Garcia

##### **Interventora:**

D.<sup>a</sup> Milagros Marí Llácer.

##### **Secretaria:**

D. <sup>a</sup> Ángela Soriano Torres

**Fecha: 28 de abril de 2017**

**Minuta número 4/2017**

**Convocatoria Primera.**

En la localidad de NÁQUERA (Valencia), siendo las nueve horas y treinta y tres minutos del día veintiocho de abril de dos mil diecisiete, bajo la presidencia del Sr. Alcalde don Damián Ibáñez Navarro, se reúnen en el Salón de Actos de la Casa Consistorial, los señores Concejales que se enumeran al margen, al objeto de celebrar, en primera convocatoria, sesión extraordinaria del Pleno de este Ayuntamiento, previamente convocada al efecto.

La Corporación está asistida por la Sra. Interventora, doña Milagros Marí Llácer y por la Sra. Secretaria , doña Ángela Soriano Torres, que da fe del acto.

Previa convocatoria efectuada con la antelación reglamentaria establecida en el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y verificada por la Sr. Secretaria la válida constitución del Pleno del Ayuntamiento, dado que están presentes doce de sus miembros y, en consecuencia, más de un tercio del número legal de miembros de la Corporación, en primera convocatoria, abierta la sesión por el Sr. Presidente, se procede al estudio de los asuntos a tratar con arreglo al siguiente

## **ORDEN DEL DÍA**

### **1. APROBACIÓN PROVISIONAL, EN SU CASO, DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-8 "ELS PLANS" DE NÁQUERA.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, por la Sra Secretaria se da lectura al Dictamen de la Comisión Informativa Permanente de Urbanismo, Obras Públicas, Patrimonio y Medio Ambiente, que es del tenor literal siguiente:



# AJUNTAMENT DE NÁQUERA (Valencia)

---

*"Visto que con fecha 3 de agosto de 2016, se aprobó inicialmente el Plan Parcial del Sector R-8 "Els Plans" de Náquera, redactado por el equipo redactor perteneciente a la Sociedad de Arquitectura HADIT ARQUITECTOS, S.L.P.*

*Visto que se sometió a información pública el Plan Parcial del Sector R-8 "Els Plans" de Náquera, durante un período de cuarenta y cinco días naturales, mediante anuncio en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana de fecha 30 de agosto de 2016 número 7861, en el Tablón de Anuncios de la Casa Consistorial y en el Periódico Levante de fecha 19 de agosto de 2016 y se notificó en la fecha que se indica a las personas interesadas siguientes:*

- Francisco Hernández Pareja (12/08/2016)
- Mercedes Tormos Royo (12/08/2016)
- Manuela Muñoz Tormos (12/08/2016)
- Mercedes Muñoz Tormos (12/08/2016)
- Domingo Zaragoza Hierro (12/08/2016)
- Francisco Carceller Claramunt (19/08/2016)
- Rosa Zaragoza Hierro (12/08/2016)
- Vicente Zaragoza Hierro (12/08/2016)
- Mercedes Muñoz Coret (12/08/2016)
- Manuel Claramunt Vázquez (12/08/2016)
- Jerónimo Alcañiz Bonet (12/08/2016)
- Amparo Alcañiz Bonet (12/08/2016)
- Vicente Alcañiz Bonet (12/08/2016)
- Luis Alcañiz Granell (12/08/2016)
- Pedrós y Montañana 2003, SL (12/08/2016)
- Javier Barrachina Vidal (12/08/2016)
- José Carrión Mateu (12/08/2016)
- Vicente García López (12/08/2016)
- M<sup>a</sup> Carmen Martínez Rodrigo (12/08/2016)
- Juan Ramón Contell Cortell (12/08/2016)
- Juan Manuel Contell Cortell (12/08/2016)
- Vicente Muñoz Traver y Rosa Laguarda Roig (12/08/2016)
- Rosa María Muñoz Laguarda (12/08/2016)
- Trinidad Nicasio Traver (12/08/2016)
- Jerónimo, Pablo y María Alcañiz C.B. (12/08/2016)
- Vicente Alcañiz Bonet (12/08/2016)
- Desamparados Guastavino Alcañiz (12/08/2016)
- Luis Alcañiz Granell (12/08/2016)
- Urbecop, SL (12/08/2016)
- Francisco Roig Aullana y Remedios Pascual Asensi (12/08/2016)
- José Juliá Esteve y Carmen Lledó Ramos (16/08/2016)
- Vicente Lluch Eres (16/08/2016)
- Rosa Lluch Eres (16/08/2016)
- Juan Espinosa Badelles (16/08/2016)
- Inmaculada Almela Capilla y José Miguel López (17/08/2016)
- Julia Pérez Serrano (17/08/2016)
- José Badenes March (17/08/2016)
- Transfrigo Paco Ballester SL (17/08/2016)
- Vicenta Badia Ruiz (17/08/2016)
- Miguel Ángel Nicasio Margaix (18/08/2016)
- Jose Manuel Espinosa Albert (18/08/2016)
- María Amparo March Ruiz (18/08/2016)
- Antonio Badia Ruiz (19/08/2016)
- José María Arnedo Medina y otros (23/08/2016)
- Jose María Arnedo Medina y otros (23/08/2016)
- Juan Ramón Lluch Garcés y María Isabel Sánchez (24/08/2016)
- Francisco Roig Cuñat (29/08/2016)
- Programación Norte, SL (22/09/2016)



# AJUNTAMENT DE NÁQUERA (Valencia)

---

- Concepción Ortell Más (21/12/2016)
- Vicente Zaragoza Muñoz (22/12/2016)
- Rosa Mª Lluch Eres (22/12/2016)
- Manuel Lledó Ramos (22/12/2016)
- Nicolás Claramunt Martínez (22/12/2016)
- Amparo Pastor Bendicho (23/12/2016)
- Banco Santander (23/12/2016)
- Banco Popular Español, S.A. (23/12/2016)
- Vicente Folgado Estarellés (27/12/2016)
- Mª Desamparados Navarro Benavent (27/12/2016)
- Iberdrola Distribución (28/12/2016)
- Arnedo Medina Valencia, S.A. (16/01/2017)
- Adur Gestión, S.L. (10/02/2017)

*Y se publicó anuncio de notificación por comparecencia, en el BOE número 279, de fecha 18 de noviembre de 2016, a los siguientes interesados, por no haber sido posible su notificación:*

- Víctor Alcañiz Granell
- M. Orón Castellar
- J.M. Traver Sabater
- J. Palau Trencó
- C. Pastor Bendicho
- E. March Ruiz
- J. March Palau
- C. Roig Bayarri
- F. Eres Orón
- J. Luch Vicente
- Ballesmalo, S.L.
- Almàssera d'Obres, S.L.
- M.D. Farinós Palanca
- Mª C. Buceta Sánchez Rico y otros
- J. A. Claramunt Vázquez
- F. García Sánchez
- J. Zaragoza Hierro
- Vilaisa, SL
- Valencia Golf and Sun, SL

*Asimismo , en el BOE número 21, de fecha 25 de enero de 2017, a los siguientes interesados:*

- Servicios Empresariales Parques Aronce, S.L.
- Ana María Traver Beltrán
- Arnedo Medina Valencia, S.A.

*Visto que se solicitó consulta a los organismos afectados, emitiendo informe los siguientes:*

- EPSAR Entitat de Sanejamen d'Aigües
- Iberdrola Distribución Eléctrica
- Confederación Hidrográfica del Júcar
- Diputación de Valencia.

*Visto que durante el período de información pública, se han presentado las siguientes alegaciones:*

- Vicenta Badía Ruiz.
  - Domingo y dña María Rosa Zaragoza Hierro.
  - Juan Zaragoza Hierro.
  - Fernanda Alcañiz Buceta.
  - Julián Granda Granda y dña Guadalupe López Méndez.



# AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)

- Vicente García López
- Red eléctrica de España.
- Eduardo y dña Amparo March Ruíz.
- Isabel Vaya Soler, don Juan Espinosa Badelles, don Francisco Hernández Pareja, dña Julia Pérez Serrano, don José Ramón y don Rafael Contell Cotell, don Vicente Muñoz Traver, dña Rosa Laguarda Roig, don Vicente Zaragoza Muñoz y la mercantil Transfrigo Paco Ballester, S.L.
- Jerónimo, Pablo y María Alcañiz CB.
- María Desamparados Guastavino Alcañiz
- María Dolores Farinós Palanca
- Fernando Carbonell, don Manolo Claramunt, herederos de Jose Antonio Claramunt y don Vicente Bueno.
- Víctor Alcañiz Granell.
- Luis Alcañiz Granell.
- José María Arnedo Medina, dña Montserrat Barres Zaragoza, dña Paula y dña Celia Arnedo Barres.
- Filomena, dña Rosa, dña Inmaculada y don Vicente Lluch Eres y las mercantiles Pedrós Montañana 2003, SL y Vialsa, SL.
- Francisco Carceller Claramunt.
- Juan Carlos Piquer Valverde.

Visto que en marzo de 2017, se emitió informe por la Sociedad de Arquitectura **HADIT ARQUITECTOS, S.L.P.** de las alegaciones presentadas, que textualmente dice:

## "INFORME DE ALEGACIONES

### 1. ANTECEDENTES

La Junta de Gobierno Local, de 3 de agosto de 2016, acordó someter a información pública el proyecto de Plan Parcial Modificativo del Sector R8 "Els Plans" de Nàquera durante un período de 45 días a contar desde el día siguiente a la publicación del anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana el día 30 de agosto de 2016 (nº 7861).

Durante dicho periodo de información público se han recibido 19 alegaciones y 4 informes sectoriales del Servicio de Planificación y Proyectos de la Diputación de Valencia, de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de Iberdrola, S.A. y de la Entitat de Sanejament d'Aigües - EPSAR.

Además, la oficina técnica del Ajuntament de Nàquera emitió un informe para modificar el documento tramitado.

Por ello, procedemos a la contestación de las alegaciones e informes recibidos, con el fin de poder incorporar al Plan Parcial aquellos aspectos de las alegaciones que el equipo redactor considere, así como el contenido de los informes sectoriales recibidos.

Para no reiterar el contenido de cada documento recibido, nos limitaremos a apuntar las modificaciones realizadas en el Plan como resultado del proceso de información pública y aquellas consideraciones de las alegaciones que no se hayan tenido en cuenta, justificando su no consideración. Al final del informe se incluye un anexo con una copia exacta de las alegaciones y de los informes referidos.

### 2. CONTESTACIÓN DE LOS INFORMES MUNICIPAL Y SECTORIALES

#### 2.1. INFORME DE LA OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL

Se han incluido los 66.390,84 m<sup>2</sup>s de Red Primaria Adscrita al Sector R9 "Masía de San Francisco" del Plan General de Nàquera que, evidentemente, no formarán parte de la superficie computable del Sector.



# **AJUNTAMENT DE NÁQUERA (Valencia)**

---

## **2.2. INFORME DEL SERVICIO DE PLANIFICACIÓN Y PROYECTOS DE LA DIPUTACIÓN DE VALENCIA**

*Se graficarán en todos los planos las zonas de protección viaria de 25 m de las carreteras CV-305 y CV-315, calificándolas con Red Primaria viaria con uso y destino exclusivo para la ampliación, mejora y/o explotación de la carretera.*

*Se incluirán en la ficha de planeamiento y gestión la obtención del suelo y ejecución de la mitad de la rotonda de acceso de la carretera CV-305 que queda fuera del Sector.*

*La plataforma construida en la carretera CV-305 para desdoblarse esta vía se convertirá en una vía ciclopeatonal, según indicaciones del servicio de planificación y proyectos de la Diputación de Valencia y se diseñarán nuevos accesos a la rotonda del polígono industrial desde los viales interiores de la zona residencial adyacente.*

*Todas las zonas de aparcamiento incluidas en las zonas de protección de 25 m de las carreteras se retirarán detrás del límite de dichas zonas.*

*Se ha incluido la construcción de las pantallas acústicas indicadas en el estudio acústico del Plan en la ficha de planeamiento y gestión del mismo.*

*Se revisará el estudio de movilidad para asegurar la capacidad de los accesos del Sector y de la red viaria que lo circunda. Se diseñará un vial privado estructural que discurrirá, por el interior del equipamiento PRD\* y que conectará la zona residencial del este con el acceso a la carretera CV-305, con el fin de liberar el tráfico del Azagador de Lliria.*

*La auditoría sobre el estado de las obras de urbanización ejecutadas procederá tras la aprobación definitiva del Plan Parcial Modificativo, que recoge todas las modificaciones necesarias en la red viaria y de zonas verdes.*

*La construcción de las pantallas acústicas garantizará la no incidencia negativa de las nuevas edificaciones que se construyan en el tráfico de las carreteras CV-305 y CV-315.*

*Se corregirán en los planos del Plan las erratas de nomenclatura de las carreteras CV-305 y CV-315.*

## **2.3. INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR**

*Se graficarán en los planos los límites de la zona de servidumbre de 5 m y de la Zona de policía de 100 m del barranco del Moliner, quedando clasificado el suelo entre los límites de la zona de servidumbre a ambos lados del cause como no urbanizable de protección de cauces. Además, se prohibirán la ubicación de zonas de juegos de niños en la zona de policía.*

*En las normas urbanísticas del Plan Parcial se indicará la prohibición de realizar vertidos directos o indirectos de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico.*

*Se prohibirá el uso campo de golf entre los posibles usos deportivos a ubicar en el equipamiento deportivo-recreativo privado PRD\*.*

## **2.4. INFORME DE IBERDROLA, S.A.**

*No procede la inclusión del proyecto de urbanización del Sector entre la documentación del Plan Parcial que se está tramitando. Cuando el Plan se apruebe definitivamente habrá que realizar un Modificado del Proyecto de Urbanización del Sector aprobado en su día para recoger todas las*



# AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)

modificaciones realizadas en los elementos y suelos dotacionales, así como las obras de adecuación de las obras ya realizadas, debido al deterioro que han sufrido las mismas.

## 2.5. INFORME DE LA ENTITA DE SANEJAMENT D'AIGÜES - EPSAR

El Modificado del Proyecto de Urbanización del Sector deberá recoger la nueva conexión entre la depuradora de Nàquera-Serra y la de Nàquera-Bonanza, que garantice el caudal de esta última depuradora, a la cual debe conectarse la infraestructura de saneamiento del Sector.

## 3. CONTESTACIÓN DE LAS ALEGACIONES

### 3.1. ALEGACIÓN DE DÑA. VICENTA BADÍA RUÍZ

El Modificado del Proyecto de Urbanización del Sector deberá contemplar las obras necesarias para garantizar el acceso a las parcelas rústicas de la alegante, así como la reposición al estado inicial de los terrenos ocupados para la ejecución de las obras. En caso de que se necesite ocupar algún suelo no incluido en el área reparcelable, se deberá indemnizar la ocupación temporal del mismo.

En el nuevo Proyecto de Reparcelación que debe redactarse se comprobarán de nuevo las medidas de los suelos incluidos en el Sector, salvo aquellos clasificados como suelo no urbanizable de protección de cauces, regulados por la Ley de Aguas, que, por tanto, no pueden generar aprovechamiento urbanístico ni ser urbanizados.

Así, pues, **esta alegación se estima en su totalidad** por las razones expresadas anteriormente.

### 3.2. ALEGACIÓN DE D. DOMINGO ZARAGOZÁ HIERRO Y DÑA. MARÍA ROSA ZARAGOZÁ HIERRO

Nos damos por enterados de que la titularidad de las fincas afectadas por el Plan Parcial Modificativo la ostenta la entidad Banco Santander, S.A.

Así, pues, **esta alegación se estima en su totalidad** por las razones expresadas anteriormente.

### 3.3. ALEGACIÓN DE D. JUAN ZARAGOZÁ HIERRO

Nos damos por enterados de que la titularidad de las fincas afectadas por el Plan Parcial Modificativo la ostenta la entidad Banco Santander, S.A.

Así, pues, **esta alegación se estima en su totalidad**, por las razones expresadas anteriormente.

### 3.4. ALEGACIÓN DE DÑA. FERNANDA ALCANIZ BUCETA

El equipamiento deportivo-recreativo privado calificado en el Plan Parcial Modificativo del Sector contará, en el nuevo Proyecto de Reparcelación que debe redactarse, con un coeficiente de homogeneización de uso y tipología en función del valor económico de esta edificabilidad en el momento en que se redacte dicho Proyecto, al igual que se hará con el resto de usos y tipologías del Sector. No corresponde al Plan Parcial determinar el reparto del aprovechamiento urbanístico del Sector, aunque informamos a la alegante que el aprovechamiento correspondiente al equipamiento deportivo-recreativo privado coincide con el 15% del excedente de aprovechamiento que correspondería a la administración pública (10% al Ayuntamiento de Nàquera y 5% a la Generalitat Valenciana, según lo regulado en la LOTUP, por tratarse de una reclasificación de suelo).



# AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)

---

Se justificarán los coeficientes de homogeneización de usos y tipologías mediante un estudio de mercado de valores. Asimismo, en aplicación de lo regulado en el artículo 37.3 de la LPTUP, las dotaciones privadas tendrán carácter de uso terciario y, por tanto, el valor de su aprovechamiento urbanístico unitario será igual al del suelo terciario.

La edificación en la zona de policía del barranco del Moliner está permitida por la Ley de Aguas y este tema ha sido confirmado por la Confederación Hidrográfica del Júcar tras las consultas específicas realizadas en la fase de Información pública. La zona afectada por el Patricova no afecta a los suelos lucrativos y además, su riesgo es por razones geomorfológicas, es decir, el menos importante de todos los contemplados en el Patricova, puesto que lo que revela esta categoría es la existencia de una riera en el territorio, sin periodo de retorno calculado ni calado.

La LOTUP no establece como uno de sus criterios para la ordenación pormenorizada la equidistribución de las dotaciones en la superficie de un Sector. Éstas pueden disponerse libremente según los criterios del proyectista.

Por todo ello, las modificaciones en la ordenación pormenorizada serán, tan sólo las resultantes de la incorporación de las afecciones de carreteras, de las líneas de alta tensión y de la Red Primaria Adscrita al Sector R9 (según informe de los servicios técnicos municipales).

El aprovechamiento tipo se recalculará en función de los nuevos condicionantes urbanísticos (incorporación de nuevas tipologías, de la Red Primaria Adscrita al Sector R9 y el incremento del suelo no urbanizable de protección de cauces, por indicación de la Confederación Hidrográfica del Júcar).

La superficie correspondiente al equipamiento deportivo-recreativo privado se ha modificado por la calificación de parte de su suelo como Red Primaria Adscrita al Sector R9 y red viaria de la red secundaria.

Así, pues, **esta alegación se estima parcialmente** por las razones expresadas anteriormente.

## 3.5. ALEGACIÓN DE D. JULIÁN GRANDA GRANDA

La oportunidad del Plan Parcial Modificativo está amparada por la Disposición Transitoria 2ª de la LOTUP, por lo que no es necesaria la revisión del Plan General de Nàquera, sino tan sólo su homologación. La memoria justificativa del Plan Parcial contiene la Homologación del Sector a la LOTUP en el apartado 1. El Plan recibió informe Ambiental y Territorial Estratégico Favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica el 9 de febrero de 2016.

Las edificaciones existentes vienen reflejadas en el plano topográfico, que forma parte del Plan. Se van a identificar como tales en la leyenda de dicho plano.

El que la vivienda del alegante tenga licencia urbanística de edificación y, por tanto, se haya construido legalmente, no es razón suficiente para condicionar la ordenación pormenorizada del Sector (en el Sector no se proyecta la tipología de vivienda unifamiliar aislada), más aún, cuando la vivienda no cuenta con todos los servicios urbanísticos requeridos por la legislación vigente para su integración territorial. De todos modos, la ordenación pormenorizada no afecta a la edificación del alegante, que queda incluida en el interior de una manzana residencial. La situación de la edificación existente es, por tanto, de fuera de ordenación, que no impide la permanencia de la misma en las condiciones en las que fue proyectada y construida.

Así, pues, **esta alegación se desestima** por las razones expresadas anteriormente.

## 3.6. ALEGACIÓN DE D. VICENTE GARCÍA LÓPEZ



# AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)

No es objeto del Plan Parcial determinar la imputación de los costes del deterioro de las obras de urbanización no finalizadas. A este respecto, se deberá pronunciar el Ayuntamiento de Nàquera en el momento que corresponda, dando las oportunas instrucciones al respecto al redactor del Modificado del Proyecto de Urbanización.

Por exigencia de la legislación vigente, se ha grafiado la franja protección de 25 m de las carreteras CV-305 y CV-315, que han obligado a reconvertir algunas manzanas de uso residencial o parte de ellas en suelos dotacionales. Fruto de ello se calificarán algunas manzanas de uso residencial en bloque exento (edificios de viviendas), con el fin de equilibrar y mejorar la ordenación del Sector.

La parcela mínima del equipamiento deportivo-recreativo requiere una parcela mínima lo suficientemente grande como para permitir ubicar actividades representativas. La parcelación excesivamente pequeña perjudicaría la imagen del territorio por su excesiva subdivisión. Aceptamos, en parte, la propuesta del alegante y reduciremos la parcela mínima a 30.000,00 m<sup>2</sup>s. La ordenación pormenorizada del equipamiento deportivo-recreativo privado sólo podría ordenarse mediante estudios de detalle porque afecta sólo a suelo lucrativo. Esta opción ya figura como una posibilidad en el Plan Parcial en tramitación.

No es objeto del Plan Parcial establecer los posibles mecanismos de compensación económica y la equidistribución de beneficios y cargas, así como la consideración de nuevas cargas urbanísticas o la exención de otras. Este cometido lo asumirá el nuevo Proyecto de Reparcelación que deberá redactarse.

Así, pues, **esta alegación se estima parcialmente** por las razones expresadas anteriormente.

### 3.7. ALEGACIÓN DE RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA

Se han dibujado en todos los planos y considerado la afección de las dos líneas eléctricas aéreas de muy alta tensión referidas, así como sus zonas de protección, establecidas en 30 m a cada lado de la línea, donde está prohibida la plantación de arbolado y la edificación.

Así, pues, **esta alegación se estima** por las razones expresadas anteriormente.

### 3.8. ALEGACIÓN DE D. EDUARDO MARCH RUIZ Y DÑA. AMPARO MARCH RUIZ

Estimamos que el Plan Parcial Modificativo cumple con la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana nº 354 de 30 de marzo de 2012. Sin mayor concreción en la alegación de los afectados, no tenemos nada más que explicitar.

Así, pues, **esta alegación se desestima** por las razones expresadas anteriormente.

### 3.9. ALEGACIÓN DE DÑA ISABEL VAYÁ SOLER, D. JUAN ESPINOSA BADELLES Y OTROS

Se ha intentado respetar la ordenación pormenorizada del Plan Parcial anterior, en la medida de lo posible, por razones de impacto territorial, sostenibilidad ambiental, sostenibilidad económica y considerando que la anterior ordenación, en lo que respecta a la forma urbana, fue aprobada por la administración autonómica, recibiendo informes favorables de todos los organismos sectoriales.

No nos corresponde a nosotros valorar las decisiones de la Comisión de Evaluación Ambiental y si están o no ajustadas a derecho, porque nuestra función es meramente propositiva en este procedimiento.

Se justificará adecuadamente la sostenibilidad económica de la actuación.



# AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)

*La zona de protección de las carreteras CV-305 y CV-315 se establecerá en 25 m medidos desde la arista exterior de la explanación, sin urbanización ni edificación alguna, salvo las vinculadas a la conservación y explotación de la red de carreteras.*

*Se grafiarán en los planos los límites de la zona de servidumbre de 5 m y de la zona de policía de 100 m del barranco del Moliner, quedando clasificado el suelo entre los límites de la zona de servidumbre a ambos lados del cause como no urbanizable de protección de cauces. Además, se prohibirá la ubicación de zonas de juegos de niños en al zona de policía.*

*Se han recabado todos los informes sectoriales preceptivos y la versión corregida del Plan recogerá el contenido de dichos informes.*

*Los alegantes hacen un juicio apriorístico sobre cómo piensan que se van a equidistribuir los beneficios y cargas del Sector, dando por hecho que el aprovechamiento urbanístico del equipamiento deportivo-recreativo se adjudicará en proindiviso a todos los propietarios. No corresponde al Plan Parcial determinar el reparto del aprovechamiento urbanístico del Sector, aunque informamos a la alegante que el aprovechamiento correspondiente al equipamiento deportivo-recreativo privado coincide con el 15% del excedente de aprovechamiento que correspondería a la administración pública (10% al Ayuntamiento de Nàquera y 5% a la Generalitat Valenciana, según lo regulado en la LOTUP, por tratarse de una reclasificación de suelo).*

*No es objeto del Plan Parcial determinar la imputación de los costes del deterioro de las obras de urbanización no finalizadas. A este respecto, se deberá pronunciar el Ayuntamiento de Nàquera en el momento que corresponda, dando las oportunas instrucciones al respecto al redactor del Modificado del Proyecto de Urbanización.*

*Así, pues, esta alegación se estima parcialmente por las razones expresadas anteriormente.*

### **3.10. ALEGACIÓN DE JERÓNIMO, PABLO Y MARÍA ALCAÑIZ, C.B.**

*La zona deportiva-recreativa privada no se urbanizará porque dicho suelo es lucrativo en el Plan Parcial Modificativo.*

*La condición de suelo no urbanizable común no es incompatible con la existencia de obras ejecutadas en dicho suelo, así como de otras construcciones, por lo que no es necesario demolerlas si son compatibles con al ordenación del Plan Parcial Modificativo.*

*La zona de protección de las carreteras CV-305 y CV-315 se establecerá en 25 m medidos desde la arista exterior de la explanación, sin urbanización ni edificación alguna, salvo las vinculadas a la conservación y explotación de la red de carreteras.*

*Se grafiarán en los planos los límites de la zona de servidumbre de 5 m y de la zona de policía de 100 m del barranco del Moliner, quedando clasificado el suelo entre los límites de la zona de servidumbre a ambos lados del cause como no urbanizable de protección de cauces. Además, se prohibirá la ubicación de zonas de juegos de niños en al zona de policía.*

*La edificación en la zona de policía del barranco del Moliner está permitida por la Ley de Aguas y este tema ha sido confirmado por la Confederación Hidrográfica del Júcar tras las consultas específicas realizadas en la fase de Información pública. La zona afectada por el Patricova no afecta a los suelos lucrativos y además, su riesgo es por razones geomorfológicas, es decir, el menos importante de todos los contemplados en el Patricova, puesto que lo que revela esta categoría es la existencia de una riera en el territorio, sin periodo de retorno calculado ni calado.*

*Las pantallas acústicas definidas en el Estudio Acústico son elementos técnicos necesarios para la atenuación del ruido del tráfico en las zonas residenciales. Estas pantallas pueden ser transparentes, por lo que no afectan ni a la visibilidad ni a los umbrales de nitidez definidos en el estudio de integración paisajística. Por ello, el grafiado de las mismas en el estudio de integración paisajística no es relevante.*



# AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)

Éstas deberán definirse en el Modificado del Proyecto de Urbanización que deberá redactarse una vez aprobado definitivamente el Plan parcial Modificativo.

Respecto al cumplimiento de las determinaciones del artículo 7 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, cabe decir que en este territorio ya existen dos núcleos urbanos extensivos consolidados. El plan Parcial prevé la ampliación de dichos núcleos, concentrando la edificabilidad residencial alrededor de los mismos y resolviendo la integración de éstos en la estructura del territorio de Nàquera mediante la nueva urbanización.

Se justificará adecuadamente la sostenibilidad económica de la actuación.

Se prohibirá el uso campo de golf entre los posibles usos deportivos a ubicar en el equipamiento deportivo-recreativo privado PRD\*, con lo que la suficiencia de recursos hídricos queda garantizada, a tenor del informe sectorial emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar el 23 de mayo de 2016.

No es objeto del Plan Parcial establecer los posibles mecanismos de compensación económica y la equidistribución de beneficios y cargas, así como la consideración de nuevas cargas urbanísticas o la exención de otras. Este cometido lo asumirá el nuevo Proyecto de Reparcelación que deberá redactarse.

Toda la tramitación administrativa del Plan Parcial Modificativo se ha realizado cumpliendo con lo regulado en la LOTUP, habiendo informado en tiempo y forma a todas las administraciones sectoriales y empresas de servicios implicadas en el proceso.

No es objeto de este Plan Parcial tratar las relaciones entre los agentes implicados en el proceso de urbanización del suelo puesto que no se trata de un Programa de Actuación Integrada. Éste deberá formularse una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial.

La administración responsable de las carreteras de la Generalitat y de las vías pecuarias no ha emitido informe desfavorable respecto al tratamiento del Cordel de Aragón en el Plan Parcial.

Los procesos de participación pública de los estudios de integración paisajística de los planes, tras la aprobación de la LOTUP, son sustituidos por el periodo de información pública del Plan y, por tanto, están incluidos en él.

No es objeto del Plan Parcial determinar la imputación de los costes del deterioro de las obras de urbanización no finalizadas. A este respecto, se deberá pronunciar el Ayuntamiento de Nàquera en el momento que corresponda, dando las oportunas instrucciones al respecto al redactor del Modificado del Proyecto de Urbanización.

Al haberse emitido Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado no procede la realización de más trámites ambientales y paisajísticos.

Así, pues, **esta alegación se estima parcialmente** por las razones expresadas anteriormente.

### **3.11. ALEGACIÓN DE DÑA. MARÍA DESAMPARADOS GUASTAVINO ALCAÑIZ**

La zona deportiva-recreativa privada no se urbanizará porque dicho suelo es lucrativo en el Plan Parcial Modificativo.

La condición de suelo no urbanizable común no es incompatible con la existencia de obras ejecutadas en dicho suelo, así como de otras construcciones, por lo que no es necesario demolerlas si son compatibles con al ordenación del Plan Parcial Modificativo.

La zona de protección de las carreteras CV-305 y CV-315 se establecerá en 25 m medidos desde la arista exterior de la explanación, sin urbanización ni edificación alguna, salvo las vinculadas a la conservación y explotación de la red de carreteras.

Se grafiarán en los planos los límites de la zona de servidumbre de 5 m y de la zona de policía de 100 m del barranco del Moliner, quedando clasificado el suelo entre los límites de la zona de



# AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)

---

servidumbre a ambos lados del cause como no urbanizable de protección de cauces. Además, se prohibirá la ubicación de zonas de juegos de niños en la zona de policía.

La edificación en la zona de policía del barranco del Moliner está permitida por la Ley de Aguas y este tema ha sido confirmado por la Confederación Hidrográfica del Júcar tras las consultas específicas realizadas en la fase de Información pública. La zona afectada por el Patricova no afecta a los suelos lucrativos y además, su riesgo es por razones geomorfológicas, es decir, el menos importante de todos los contemplados en el Patricova, puesto que lo que revela esta categoría es la existencia de una riera en el territorio, sin periodo de retorno calculado ni calado.

Las pantallas acústicas definidas en el Estudio Acústico son elementos técnicos necesarios para la atenuación del ruido del tráfico en las zonas residenciales. Estas pantallas pueden ser transparentes, por lo que no afectan ni a la visibilidad ni a los umbrales de nitidez definidos en el estudio de integración paisajística. Por ello, el grafiado de las mismas en el estudio de integración paisajística no es relevante. Éstas deberán definirse en el Modificado del Proyecto de Urbanización que deberá redactarse una vez aprobado definitivamente el Plan parcial Modificativo.

Respecto al cumplimiento de las determinaciones del artículo 7 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, Cabe decir que en este territorio ya existen dos núcleos urbanos extensivos consolidados. El plan Parcial prevé la ampliación de dichos núcleos, concentrando la edificabilidad residencial al rededor de los mismos y resolviendo la integración de éstos en la estructura del territorio de Nàquera mediante la nueva urbanización.

Se justificará adecuadamente la sostenibilidad económica de la actuación.

Se prohibirá el uso campo de golf entre los posibles usos deportivos a ubicar en el equipamiento deportivo-recreativo privado PRD\*, con lo que la suficiencia de recursos hídricos queda garantizada, a tenor del informe sectorial emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar el 23 de mayo de 2016.

No es objeto del Plan Parcial establecer los posibles mecanismos de compensación económica y la equidistribución de beneficios y cargas, así como la consideración de nuevas cargas urbanísticas o la exención de otras. Este cometido lo asumirá el nuevo Proyecto de Reparcelación que deberá redactarse.

Toda la tramitación administrativa del Plan Parcial Modificativo se ha realizado cumpliendo con lo regulado en la LOTUP, habiendo informado en tiempo y forma a todas las administraciones sectoriales y empresas de servicios implicadas en el proceso.

No es objeto de este Plan Parcial tratar las relaciones entre los agentes implicados en el proceso de urbanización del suelo puesto que no se trata de un Programa de Actuación Integrada. Éste deberá formularse una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial.

La administración responsable de las carreteras de la Generalitat y de las vías pecuarias no ha emitido informe desfavorable respecto al tratamiento del Cordel de Aragón en el Plan Parcial.

Los procesos de participación pública de los estudios de integración paisajística de los planes, tras la aprobación de la LOTUP, son sustituidos por el periodo de información pública del Plan y, por tanto, están incluidos en él.

No es objeto del Plan Parcial determinar la imputación de los costes del deterioro de las obras de urbanización no finalizadas. A este respecto, se deberá pronunciar el Ayuntamiento de Nàquera en el momento que corresponda, dando las oportunas instrucciones al respecto al redactor del Modificado del Proyecto de Urbanización.

Al haberse emitido Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado no procede la realización de más trámites ambientales y paisajísticos.

Así, pues, **esta alegación se estima parcialmente** por las razones expresadas anteriormente.



# AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)

---

## 3.12. ALEGACIÓN DE DÑA. MARÍA DOLORES FARINÓS PALANCA

*La zona deportiva-recreativa privada no se urbanizará porque dicho suelo es lucrativo en el Plan Parcial Modificativo.*

*La condición de suelo no urbanizable común no es incompatible con la existencia de obras ejecutadas en dicho suelo, así como de otras construcciones, por lo que no es necesario demolerlas si son compatibles con al ordenación del Plan Parcial Modificativo.*

*La zona de protección de las carreteras CV-305 y CV-315 se establecerá en 25 m medidos desde la arista exterior de la explanación, sin urbanización ni edificación alguna, salvo las vinculadas a la conservación y explotación de la red de carreteras.*

*Se grafiarán en los planos los límites de la zona de servidumbre de 5 m y de la zona de policía de 100 m del barranco del Moliner, quedando clasificado el suelo entre los límites de la zona de servidumbre a ambos lados del cause como no urbanizable de protección de cauces. Además, se prohibirá la ubicación de zonas de juegos de niños en al zona de policía.*

*La edificación en la zona de policía del barranco del Moliner está permitida por la Ley de Aguas y este tema ha sido confirmado por la Confederación Hidrográfica del Júcar tras las consultas específicas realizadas en la fase de Información pública. La zona afectada por el Patricova no afecta a los suelos lucrativos y además, su riesgo es por razones geomorfológicas, es decir, el menos importante de todos los contemplados en el Patricova, puesto que lo que revela esta categoría es la existencia de una riera en el territorio, sin periodo de retorno calculado ni calado.*

*Las pantallas acústicas definidas en el Estudio Acústico son elementos técnicos necesarios para la atenuación del ruido del tráfico en las zonas residenciales. Estas pantallas pueden ser transparentes, por lo que no afectan ni a la visibilidad ni a los umbrales de nitidez definidos en el estudio de integración paisajística. Por ello, el grafiado de las mismas en el estudio de integración paisajística no es relevante. Éstas deberán definirse en el Modificado del Proyecto de Urbanización que deberá redactarse una vez aprobado definitivamente el Plan parcial Modificativo.*

*Respecto al cumplimiento de las determinaciones del artículo 7 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, cabe decir que en este territorio ya existen dos núcleos urbanos extensivos consolidados. El plan Parcial prevé la ampliación de dichos núcleos, concentrando la edificabilidad residencial al rededor de los mismos y resolviendo la integración de éstos en la estructura del territorio de Nàquera mediante la nueva urbanización.*

*Se justificará adecuadamente la sostenibilidad económica de la actuación.*

*Se prohibirá el uso campo de golf entre los posibles usos deportivos a ubicar en el equipamiento deportivo-recreativo privado PRD\*, con lo que la suficiencia de recursos hídricos queda garantizada, a tenor del informe sectorial emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar el 23 de mayo de 2016.*

*No es objeto del Plan Parcial establecer los posibles mecanismos de compensación económica y la equidistribución de beneficios y cargas, así como la consideración de nuevas cargas urbanísticas o la exención de otras. Este cometido lo asumirá el nuevo Proyecto de Reparcelación que deberá redactarse.*

*Toda la tramitación administrativa del Plan Parcial Modificativo se ha realizado cumpliendo con lo regulado en la LOTUP, habiendo informado en tiempo y forma a todas las administraciones sectoriales y empresas de servicios implicadas en el proceso.*

*No es objeto de este Plan Parcial tratar las relaciones entre los agentes implicados en el proceso de urbanización del suelo puesto que no se trata de un Programa de Actuación Integrada. Éste deberá formularse una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial.*



# AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)

*La administración responsable de las carreteras de la Generalitat y de las vías pecuarias no ha emitido informe desfavorable respecto al tratamiento del Cordel de Aragón en el Plan Parcial.*

*Los procesos de participación pública de los estudios de integración paisajística de los planes, tras la aprobación de la LOTUP, son sustituidos por el periodo de información pública del Plan y, por tanto, están incluidos en él.*

*No es objeto del Plan Parcial determinar la imputación de los costes del deterioro de las obras de urbanización no finalizadas. A este respecto, se deberá pronunciar el Ayuntamiento de Nàquera en el momento que corresponda, dando las oportunas instrucciones al respecto al redactor del Modificado del Proyecto de Urbanización.*

*Al haberse emitido Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado no procede la realización de más trámites ambientales y paisajísticos.*

*Así, pues, esta alegación se estima parcialmente por las razones expresadas anteriormente.*

### **3.13. ALEGACIÓN DE D. FERNANDO CARBONELL, D. MANOLO CLARAMUNT Y OTROS**

*No consideramos relevante reproducir en el Plan todos los antecedentes que los alegantes indican puesto que todos ellos figuran en el correspondiente expediente administrativo del Ayuntamiento de Nàquera.*

*Al haber sido anulados la Homologación y el Plan Parcial aprobados en su día, ya no es de aplicación al LRAU a la tramitación del Plan Parcial Modificativo, sino la LOTUP.*

*No es objeto de este Plan Parcial anular el anterior Programa de Actuación Integrada, aunque entendemos que el mismo quedó sin efecto alguno al anularse el planeamiento que lo sustentaba. Por tanto, tras la aprobación definitiva del Plan parcial Modificativo deberá formularse un nuevo Programa de Actuación Integrada.*

*La sentencia del TSJ anula la calificación del antiguo campo de golf como equipamiento perteneciente a la Red Primaria de dotaciones públicas. La propuesta de un equipamiento deportivo-recreativo privado en la zona aproximada donde se ubicaba el campo de golf en el Plan Parcial anulado responde a un nuevo criterio de ordenación pormenorizada que nada tiene que ver con la sentencia del TSJ.*

*La parcela mínima del equipamiento deportivo-recreativo requiere una parcela mínima lo suficientemente grande como para permitir ubicar actividades representativas. La parcelación excesivamente pequeña perjudicaría la imagen del territorio por su excesiva subdivisión. Aceptamos, en parte, la propuesta de los alegantes y reduciremos la parcela mínima a 30.000,00 m<sup>2</sup>s. La ordenación pormenorizada del equipamiento deportivo-recreativo privado sólo podría ordenarse mediante estudios de detalle porque afecta sólo a suelo lucrativo. Esta opción ya figura como una posibilidad en el Plan Parcial en tramitación.*

*El equipamiento deportivo-recreativo privado calificado en el Plan Parcial Modificativo del Sector contará, en el nuevo Proyecto de Reparcelación que debe redactarse, con un coeficiente de homogeneización de uso y tipología en función del valor económico de esta edificabilidad en el momento en que se redacte dicho Proyecto, al igual que se hará con el resto de usos y tipologías del Sector. No corresponde al Plan Parcial determinar el reparto del aprovechamiento urbanístico del Sector, aunque informamos a la alegante que el aprovechamiento correspondiente al equipamiento deportivo-recreativo privado coincide con el 15% del excedente de aprovechamiento que correspondería a la administración pública (10% al Ayuntamiento de Nàquera y 5% a la Generalitat Valenciana, según lo regulado en la LOTUP, por tratarse de una reclasificación de suelo).*



# AJUNTAMENT DE NÁQUERA (Valencia)

*Se justificarán los coeficientes de homogeneización de usos y tipologías mediante un estudio de mercado de valores. Asimismo, en aplicación de lo regulado en el artículo 37.3 de la LPTUP, las dotaciones privadas tendrán carácter de uso terciario y, por tanto, el valor de su aprovechamiento urbanístico unitario será igual al del suelo terciario.*

*Los alegantes confunden los conceptos e superficie de solar y aprovechamiento o edificabilidad. Es evidente que el uso equipamiento deportivo-recreativo privado ocupa una superficie mucho mayor que el resto del suelo lucrativo, pero su edificabilidad neta y su aprovechamiento son muy bajos en relación con la superficie neta de solar. En un Programa de Actuación Integrada se reparten beneficios y cargas y los primeros se corresponden con el aprovechamiento urbanístico, no con la superficie de suelo neto. Por ello, el Plan no plantea ningún desequilibrio de beneficios y cargas ya que el equipamiento deportivo-recreativo privado no es, en absoluto una carga, como sugieren los alegantes, al contrario de lo que ocurría en Plan Parcial anulado.*

*Tras la anulación del Plan Parcial, todo el suelo del Sector pasó a clasificarse como suelo no urbanizable común, por lo que este Plan Parcial Modificativo, mediante la Homologación del Sector a la LOTUP y la nueva ordenación del Sector, reclasifica todo el suelo a urbanizable y lo ordena pormenorizadamente. No procede la reclasificación a suelo urbano de ninguna parte del Sector puesto que no se dan las condiciones de conexión de con las redes de infraestructuras existentes tal y como se contempla en el artículo 21 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.*

*Se justificará adecuadamente la sostenibilidad económica de la actuación.*

*Se justificará adecuadamente la viabilidad económica de la actuación.*

*Así, pues, esta alegación se estima parcialmente por las razones expresadas anteriormente.*

## **3.14. ALEGACIÓN DE D. VÍCTOR ALCAÑIZ GRANELL**

*Mientras no estén finalizadas las obras de urbanización no existe un uso determinado del suelo, por tanto, o consideramos como erial. Asimismo, cuando hablamos de fauna y flora lo hacemos referido al entorno del ámbito y a su flora y fauna potenciales. El uso que había en la mayor parte de las parcelas originales era agrícola de regadío que, tras el abandono de los cultivos, se han convertido en eriales.*

*El incremento de superficie del Sector respecto a la del área reparcelable se debe a que se consideró incluida en el mismo la Red Primaria Adscrita al Sector R-9. Este error será subsanado.*

*El alegante confunde el uso terciario con el de equipamiento deportivo-recreativo privado. En la parcela deportiva-recreativa no se pueden disponer usos tales como el comercial, hotelero, hostelero u oficinas. Los usos son los mismos que los de un equipamiento deportivo-recreativo público, pero en régimen de explotación privada. Por tanto, no hay competencia entre el suelo terciario y el equipamiento privado del Sector.*

*No es objeto del Plan Parcial determinar la imputación de los costes del deterioro de las obras de urbanización no finalizadas así como de las posibles obras no presupuestadas en su día. A este respecto, se deberá pronunciar el Ayuntamiento de Náquera en el momento que corresponda, dando las oportunas instrucciones al respecto al redactor del Modificado del Proyecto de Urbanización. En todo lo relativo a las relaciones entre los agentes del proceso de urbanización, se estará a lo dispuesto en el Programa de Actuación Integrada que deberá elaborarse una vez haya sido aprobado definitivamente el Plan Parcial Modificativo.*

*Así, pues, esta alegación se estima parcialmente por las razones expresadas anteriormente.*

## **3.15. ALEGACIÓN DE D. LUIS ALCAÑIZ GRANELL**



# AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)

*Mientras no estén finalizadas las obras de urbanización no existe un uso determinado del suelo, por tanto, o consideramos como erial. Asimismo, cuando hablamos de fauna y flora lo hacemos referido al entorno del ámbito y a su flora y fauna potenciales. El uso que había en la mayor parte de las parcelas originales era agrícola de regadío que, tras el abandono de los cultivos, se han convertido en eriales.*

*El incremento de superficie del Sector respecto a la del área reparcelable se debe a que se consideró incluida en el mismo la Red Primaria Adscrita al Sector R-9. Este error será subsanado.*

*El alegante confunde el uso terciario con el de equipamiento deportivo-recreativo privado. En la parcela deportiva-recreativa no se pueden disponer usos tales como el comercial, hotelero, hostelero u oficinas. Los usos son los mismos que los de un equipamiento deportivo-recreativo público, pero en régimen de explotación privada. Por tanto, no hay competencia entre el suelo terciario y el equipamiento privado del Sector.*

*No es objeto del Plan Parcial determinar la imputación de los costes del deterioro de las obras de urbanización no finalizadas así como de las posibles obras no presupuestadas en su día. A este respecto, se deberá pronunciar el Ayuntamiento de Nàquera en el momento que corresponda, dando las oportunas instrucciones al respecto al redactor del Modificado del Proyecto de Urbanización. En todo lo relativo a las relaciones entre los agentes del proceso de urbanización, se estará a lo dispuesto en el Programa de Actuación Integrada que deberá elaborarse una vez haya sido aprobado definitivamente el Plan Parcial Modificativo.*

*Así, pues, esta alegación se estima parcialmente por las razones expresadas anteriormente.*

### 3.16. ALEGACIÓN DE D. JOSÉ MARÍA ARNEDO MEDINA Y OTROS

*El Plan Parcial es Modificativo porque su objeto es modificar la clasificación del suelo de no urbanizable a urbanizable.*

*La oportunidad del Plan Parcial Modificativo está amparada por la Disposición Transitoria 2ª de la LOTUP, por lo que no es necesaria la revisión del Plan General de Nàquera, sino tan sólo su homologación. La memoria justificativa del Plan Parcial contiene la Homologación del Sector a la LOTUP en el apartado 1.*

*No es objeto del Plan Parcial determinar la imputación de los costes de las obras de urbanización ya abonados y los restantes. A este respecto, se deberá pronunciar el Ayuntamiento de Nàquera en el momento que corresponda, dando las oportunas instrucciones al respecto al redactor del Modificado del Proyecto de Urbanización. En todo lo relativo a las relaciones entre los agentes del proceso de urbanización, se estará a lo dispuesto en el Programa de Actuación Integrada que deberá elaborarse una vez haya sido aprobado definitivamente el Plan Parcial Modificativo. La referencia al 80% de obras finalizadas es meramente indicativa y no tiene carácter vinculante. De ellos se encargará el futuro Modificado del Proyecto de Urbanización.*

*Informamos al alegante que el aprovechamiento correspondiente al equipamiento deportivo-recreativo privado coincide con el 15% del excedente de aprovechamiento que correspondería a la administración pública (10% al Ayuntamiento de Nàquera y 5% a la Generalitat Valenciana, según lo regulado en la LOTUP, por tratarse de una reclasificación de suelo).*

*Así, pues, esta alegación se estima parcialmente por las razones expresadas anteriormente.*

### 3.17. ALEGACIÓN DE DÑA. FILOMENA LLUCH ERES Y OTROS

*Cabe decir que en este territorio ya existen dos núcleos urbanos extensivos consolidados. El plan Parcial prevé la ampliación de dichos núcleos, concentrando la edificabilidad residencial alrededor de los mismos y resolviendo la integración de éstos en la estructura del territorio de Nàquera mediante la nueva urbanización, con el fin lograr la eficiencia en el desarrollo. Se van a diversificar las tipologías*



# AJUNTAMENT DE NÁQUERA (Valencia)

edificatorias, incluyendo bloque de edificio y manzanas, junto a las viviendas unifamiliares adosadas. Además, el Sector está recorrido, en la mayor parte de su periferia, por un carril bici.

La zona de protección de las carreteras CV-305 y CV-315 se establecerá en 25 m medidos desde la arista exterior de la explanación, sin urbanización ni edificación alguna, salvo las vinculadas a la conservación y explotación de la red de carreteras.

Se grafiarán en los planos los límites de la zona de servidumbre de 5 m y de la Zona de policía de 100 m del barranco del Moliner, quedando clasificado el suelo entre los límites de la zona de servidumbre a ambos lados del cause como no urbanizable de protección de cauces. Además, se prohibirán la ubicación de zonas de juegos de niños en la zona de policía.

Los procesos de participación pública de los estudios de integración paisajística de los planes, tras la aprobación de la LOTUP, son sustituidos por el periodo de información pública del Plan y, por tanto, están incluidos en él.

Las pantallas acústicas definidas en el Estudio Acústico son elementos técnicos necesarios para la atenuación del ruido del tráfico en las zonas residenciales. Estas pantallas pueden ser transparentes, por lo que no afectan ni a la visibilidad ni a los umbrales de nitidez definidos en el estudio de integración paisajística. Por ello, el grafiado de las mismas en el estudio de integración paisajística no es relevante. Éstas deberán definirse en el Modificado del Proyecto de Urbanización que deberá redactarse una vez aprobado definitivamente el Plan parcial Modificativo.

Se justificará adecuadamente la sostenibilidad económica de la actuación.

La parcela mínima del equipamiento deportivo-recreativo requiere una parcela mínima lo suficientemente grande como para permitir ubicar actividades representativas. La parcelación excesivamente pequeña perjudicaría la imagen del territorio por su excesiva subdivisión. Aceptamos, en parte, la propuesta del alegante y reduciremos la parcela mínima a 30.000,00 m<sup>2</sup>s. La ordenación pormenorizada del equipamiento deportivo-recreativo privado sólo podría ordenarse mediante estudios de detalle porque afecta sólo a suelo lucrativo. Esta opción ya figura como una posibilidad en el Plan Parcial en tramitación. Además, informamos al alegante que el aprovechamiento correspondiente al equipamiento deportivo-recreativo privado coincide con el 15% del excedente de aprovechamiento que correspondería a la administración pública (10% al Ayuntamiento de Náquera y 5% a la Generalitat Valenciana, según lo regulado en la LOTUP, por tratarse de una reclasificación de suelo).

Así, pues, **esta alegación se estima parcialmente** por las razones expresadas anteriormente.

## **3.18. ALEGACIÓN DE DÑA. MARÍA JOSÉ HERNÁNDEZ LAHUERTA Y D. FRANCISCO CARCELLER CLARAMUNT**

Efectivamente, existe un error en el cálculo del aprovechamiento tipo, que se resolverá en el documento refundido que se remitirá para su aprobación provisional.

Se revisarán los cálculos de superficies de los suelos dotacionales.

Según lo regulado en el artículo 37.3 de la LOTUP, “La ordenación urbanística podrá prever nuevos suelos dotacionales privados, que no podrán computar a efectos de cumplir los estándares mínimos de dotaciones públicas. Cuando estas dotaciones privadas estén en suelo urbano, su edificabilidad no computará a efectos del índice de edificabilidad bruta máximo del ámbito de actuación en el que se incluyan; y, a efectos de reparcelaciones, computarán como aprovechamiento lucrativo privado, con los coeficientes correctores que correspondan según el artículo 74 de esta ley. En el suelo urbanizable, las dotaciones privadas tendrán el carácter de uso terciario. Para el supuesto de cambio de uso, se aplicará lo dispuesto en el apartado 2 anterior.” Por tanto, a pesar de que en el Anexo IV se indica que la edificabilidad dotacional privada no computa a efectos del cálculo de la edificabilidad bruta, prevalece lo regulado en el artículo 37.3, es decir, que la edificabilidad dotacional se compute como terciaria a todos los efectos.



# AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)

*Así, pues, esta alegación se estima parcialmente por las razones expresadas anteriormente.*

### 3.19. ALEGACIÓN DE D. JUAN CARLOS PIQUER VALVERDE

*La oportunidad del Plan Parcial Modificativo está amparada por la Disposición Transitoria 2ª de la LOTUP, por lo que no es necesaria la revisión del Plan General de Nàquera, sino tan sólo su homologación. La memoria justificativa del Plan Parcial contiene la Homologación del Sector a la LOTUP en el apartado 1.*

*No es objeto del Plan Parcial determinar la imputación de los costes de las obras de urbanización ya abonados y los restantes. A este respecto, se deberá pronunciar el Ayuntamiento de Nàquera en el momento que corresponda, dando las oportunas instrucciones al respecto al redactor del Modificado del Proyecto de Urbanización. En todo lo relativo a las relaciones entre los agentes del proceso de urbanización, se estará a lo dispuesto en el Programa de Actuación Integrada que deberá elaborarse una vez haya sido aprobado definitivamente el Plan Parcial Modificativo. La referencia al 80% de obras finalizadas es meramente indicativa y no tiene carácter vinculante. De ellos se encargará el futuro Modificado del Proyecto de Urbanización.*

*Así, pues, esta alegación se estima parcialmente por las razones expresadas anteriormente."*

*Visto que en fecha 19 de abril de 2017 se ha emitido informe por parte de la Interventora y de los Servicios Técnicos Municipales.*

*Visto el informe emitido por la Secretaria en fecha 19 de abril de 2017.*

*Visto que en fecha 20 de abril, se ha emitido informe del Asesor Jurídico Municipal, en el que manifiesta que dado que no se han producido modificaciones sustanciales como consecuencia de la estimación de las alegaciones y/o informes municipales y sectoriales (de las previstas en el citado art. 57.1º, apartado c) de la LOTUP), procede la continuación de la tramitación en los términos previstos en el citado precepto, concretamente: Someter a la aprobación del Pleno el referido Plan Parcial Modificativo del Sector R- "Els Plans" y su remisión a la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient para su oportuna aprobación definitiva (art. 57.1º apartado d) de la LOTUP).*

*Visto que la presente propuesta ha sido dictaminada favorablemente por la Comisión Informativa Permanente de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente, por tres votos a favor (Grupo UPdN y Grupo PSOE) y dos abstenciones (Grupo PP e IVIN-Compromís) y de conformidad con el artículo 22 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, se propone al Ayuntamiento Pleno la adopción del siguiente*

## ACUERDO

**Primero.-** *Estimar las alegaciones siguientes, de conformidad con el informe del Redactor :*

### **ALEGACIÓN DE DÑA. VICENTA BADÍA RUÍZ**

*El Modificado del Proyecto de Urbanización del Sector deberá contemplar las obras necesarias para garantizar el acceso a las parcelas rústicas de la alegante, así como la reposición al estado inicial de los terrenos ocupados para la ejecución de las obras. En caso de que se necesite ocupar algún suelo no incluido en el área reparcelable, se deberá indemnizar la ocupación temporal del mismo.*

*En el nuevo Proyecto de Reparcelación que debe redactarse se comprobarán de nuevo las medidas de los suelos incluidos en el Sector, salvo aquellos clasificados como suelo no urbanizable de*



# **AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)**

---

protección de cauces, regulados por la Ley de Aguas, que, por tanto, no pueden generar aprovechamiento urbanístico ni ser urbanizados.

## **ALEGACIÓN DE D. DOMINGO ZARAGOZÁ HIERRO Y DÑA. MARÍA ROSA ZARAGOZÁ HIERRO**

Nos damos por enterados de que la titularidad de las fincas afectadas por el Plan Parcial Modificativo la ostenta la entidad Banco Santander, S.A.

## **ALEGACIÓN DE D. JUAN ZARAGOZÁ HIERRO**

Nos damos por enterados de que la titularidad de las fincas afectadas por el Plan Parcial Modificativo la ostenta la entidad Banco Santander, S.A.

## **ALEGACIÓN DE RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA**

Se han dibujado en todos los planos y considerado la afección de las dos líneas eléctricas aéreas de muy alta tensión referidas, así como sus zonas de protección, establecidas en 30 m a cada lado de la línea, donde está prohibida la plantación de arbolado y la edificación.

**Segundo.-** Estimar parcialmente las alegaciones siguientes, de conformidad con el informe del Redactor:

## **ALEGACIÓN DE DÑA. FERNANDA ALCAÑIZ BUCETA**

El equipamiento deportivo-recreativo privado calificado en el Plan Parcial Modificativo del Sector contará, en el nuevo Proyecto de Reparcelación que debe redactarse, con un coeficiente de homogeneización de uso y tipología en función del valor económico de esta edificabilidad en el momento en que se redacte dicho Proyecto, al igual que se hará con el resto de usos y tipologías del Sector. No corresponde al Plan Parcial determinar el reparto del aprovechamiento urbanístico del Sector, aunque informamos a la alegante que el aprovechamiento correspondiente al equipamiento deportivo-recreativo privado coincide con el 15% del excedente de aprovechamiento que correspondería a la administración pública (10% al Ayuntamiento de Nàquera y 5% a la Generalitat Valenciana, según lo regulado en la LOTUP, por tratarse de una reclasificación de suelo).

Se justificarán los coeficientes de homogeneización de usos y tipologías mediante un estudio de mercado de valores. Asimismo, en aplicación de lo regulado en el artículo 37.3 de la LPTUP, las dotaciones privadas tendrán carácter de uso terciario y, por tanto, el valor de su aprovechamiento urbanístico unitario será igual al del suelo terciario.

La edificación en la zona de policía del barranco del Moliner está permitida por la Ley de Aguas y este tema ha sido confirmado por la Confederación Hidrográfica del Júcar tras las consultas específicas realizadas en la fase de Información pública. La zona afectada por el Patricova no afecta a los suelos lucrativos y además, su riesgo es por razones geomorfológicas, es decir, el menos importante de todos los contemplados en el Patricova, puesto que lo que revela esta categoría es la existencia de una riera en el territorio, sin periodo de retorno calculado ni calado.

La LOTUP no establece como uno de sus criterios para la ordenación pormenorizada la equidistribución de las dotaciones en la superficie de un Sector. Éstas pueden disponerse libremente según los criterios del proyectista.

Por todo ello, las modificaciones en la ordenación pormenorizada serán, tan sólo las resultantes de la incorporación de las afecciones de carreteras, de las líneas de alta tensión y de la Red Primaria Adscrita al Sector R9 (según informe de los servicios técnicos municipales).



# **AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)**

---

*El aprovechamiento tipo se recalculará en función de los nuevos condicionantes urbanísticos (incorporación de nuevas tipologías, de la Red Primaria Adscrita al Sector R9 y el incremento del suelo no urbanizable de protección de cauces, por indicación de la Confederación Hidrográfica del Júcar).*

*La superficie correspondiente al equipamiento deportivo-recreativo privado se ha modificado por la calificación de parte de su suelo como Red Primaria Adscrita al Sector R9 y red viaria de la red secundaria.*

## **ALEGACIÓN DE D. VICENTE GARCÍA LÓPEZ**

*No es objeto del Plan Parcial determinar la imputación de los costes del deterioro de las obras de urbanización no finalizadas. A este respecto, se deberá pronunciar el Ayuntamiento de Nàquera en el momento que corresponda, dando las oportunas instrucciones al respecto al redactor del Modificado del Proyecto de Urbanización.*

*Por exigencia de la legislación vigente, se ha grafiado la franja protección de 25 m de las carreteras CV-305 y CV-315, que han obligado a reconvertir algunas manzanas de uso residencial o parte de ellas en suelos dotacionales. Fruto de ello se calificarán algunas manzanas de uso residencial en bloque exento (edificios de viviendas), con el fin de equilibrar y mejorar la ordenación del Sector.*

*La parcela mínima del equipamiento deportivo-recreativo requiere una parcela mínima lo suficientemente grande como para permitir ubicar actividades representativas. La parcelación excesivamente pequeña perjudicaría la imagen del territorio por su excesiva subdivisión. Aceptamos, en parte, la propuesta del alegante y reduciremos la parcela mínima a 30.000,00 m<sup>2</sup>s. La ordenación pormenorizada del equipamiento deportivo-recreativo privado sólo podría ordenarse mediante estudios de detalle porque afecta sólo a suelo lucrativo. Esta opción ya figura como una posibilidad en el Plan Parcial en tramitación.*

*No es objeto del Plan Parcial establecer los posibles mecanismos de compensación económica y la equidistribución de beneficios y cargas, así como la consideración de nuevas cargas urbanísticas o la exención de otras. Este cometido lo asumirá el nuevo Proyecto de Reparcelación que deberá redactarse.*

## **ALEGACIÓN DE DÑA ISABEL VAYÁ SOLER, D. JUAN ESPINOSA BADELLES Y OTROS**

*Se ha intentado respetar la ordenación pormenorizada del Plan Parcial anterior, en la medida de lo posible, por razones de impacto territorial, sostenibilidad ambiental, sostenibilidad económica y considerando que la anterior ordenación, en lo que respecta a la forma urbana, fue aprobada por la administración autonómica, recibiendo informes favorables de todos los organismos sectoriales.*

*No nos corresponde a nosotros valorar las decisiones de la Comisión de Evaluación Ambiental y si están o no ajustadas a derecho, porque nuestra función es meramente propositiva en este procedimiento.*

*Se justificará adecuadamente la sostenibilidad económica de la actuación.*

*La zona de protección de las carreteras CV-305 y CV-315 se establecerá en 25 m medidos desde la arista exterior de la explanación, sin urbanización ni edificación alguna, salvo las vinculadas a la conservación y explotación de la red de carreteras.*

*Se grafiarán en los planos los límites de la zona de servidumbre de 5 m y de la zona de policía de 100 m del barranco del Moliner, quedando clasificado el suelo entre los límites de la zona de servidumbre a ambos lados del cause como no urbanizable de protección de cauces. Además, se prohibirá la ubicación de zonas de juegos de niños en al zona de policía.*



# AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)

---

*Se han recabado todos los informes sectoriales preceptivos y la versión corregida del Plan recogerá el contenido de dichos informes.*

*Los alegantes hacen un juicio apriorístico sobre cómo piensan que se van a equidistribuir los beneficios y cargas del Sector, dando por hecho que el aprovechamiento urbanístico del equipamiento deportivo-recreativo se adjudicará en proindiviso a todos los propietarios. No corresponde al Plan Parcial determinar el reparto del aprovechamiento urbanístico del Sector, aunque informamos a la alegante que el aprovechamiento correspondiente al equipamiento deportivo-recreativo privado coincide con el 15% del excedente de aprovechamiento que correspondería a la administración pública (10% al Ayuntamiento de Nàquera y 5% a la Generalitat Valenciana, según lo regulado en la LOTUP, por tratarse de una reclasificación de suelo).*

*No es objeto del Plan Parcial determinar la imputación de los costes del deterioro de las obras de urbanización no finalizadas. A este respecto, se deberá pronunciar el Ayuntamiento de Nàquera en el momento que corresponda, dando las oportunas instrucciones al respecto al redactor del Modificado del Proyecto de Urbanización.*

## **ALEGACIÓN DE JERÓNIMO, PABLO Y MARÍA ALCAÑIZ, C.B.**

*La zona deportiva-recreativa privada no se urbanizará porque dicho suelo es lucrativo en el Plan Parcial Modificativo.*

*La condición de suelo no urbanizable común no es incompatible con la existencia de obras ejecutadas en dicho suelo, así como de otras construcciones, por lo que no es necesario demolerlas si son compatibles con al ordenación del Plan Parcial Modificativo.*

*La zona de protección de las carreteras CV-305 y CV-315 se establecerá en 25 m medidos desde la arista exterior de la explanación, sin urbanización ni edificación alguna, salvo las vinculadas a la conservación y explotación de la red de carreteras.*

*Se grafiarán en los planos los límites de la zona de servidumbre de 5 m y de la zona de policía de 100 m del barranco del Moliner, quedando clasificado el suelo entre los límites de la zona de servidumbre a ambos lados del cause como no urbanizable de protección de cauces. Además, se prohibirá la ubicación de zonas de juegos de niños en al zona de policía.*

*La edificación en la zona de policía del barranco del Moliner está permitida por la Ley de Aguas y este tema ha sido confirmado por la Confederación Hidrográfica del Júcar tras las consultas específicas realizadas en la fase de Información pública. La zona afectada por el Patricova no afecta a los suelos lucrativos y además, su riesgo es por razones geomorfológicas, es decir, el menos importante de todos los contemplados en el Patricova, puesto que lo que revela esta categoría es la existencia de una riera en el territorio, sin periodo de retorno calculado ni calado.*

*Las pantallas acústicas definidas en el Estudio Acústico son elementos técnicos necesarios para la atenuación del ruido del tráfico en las zonas residenciales. Estas pantallas pueden ser transparentes, por lo que no afectan ni a la visibilidad ni a los umbrales de nitidez definidos en el estudio de integración paisajística. Por ello, el grafiado de las mismas en el estudio de integración paisajística no es relevante. Éstas deberán definirse en el Modificado del Proyecto de Urbanización que deberá redactarse una vez aprobado definitivamente el Plan parcial Modificativo.*

*Respecto al cumplimiento de las determinaciones del artículo 7 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, cabe decir que en este territorio ya existen dos núcleos urbanos extensivos consolidados. El plan Parcial prevé la ampliación de dichos núcleos, concentrando la edificabilidad residencial alrededor de los mismos y resolviendo la integración de éstos en la estructura del territorio de Nàquera mediante la nueva urbanización.*

*Se justificará adecuadamente la sostenibilidad económica de la actuación.*



# **AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)**

---

*Se prohibirá el uso campo de golf entre los posibles usos deportivos a ubicar en el equipamiento deportivo-recreativo privado PRD\*, con lo que la suficiencia de recursos hídricos queda garantizada, a tenor del informe sectorial emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar el 23 de mayo de 2016.*

*No es objeto del Plan Parcial establecer los posibles mecanismos de compensación económica y la equidistribución de beneficios y cargas, así como la consideración de nuevas cargas urbanísticas o la exención de otras. Este cometido lo asumirá el nuevo Proyecto de Reparcelación que deberá redactarse.*

*Toda la tramitación administrativa del Plan Parcial Modificativo se ha realizado cumpliendo con lo regulado en la LOTUP, habiendo informado en tiempo y forma a todas las administraciones sectoriales y empresas de servicios implicadas en el proceso.*

*No es objeto de este Plan Parcial tratar las relaciones entre los agentes implicados en el proceso de urbanización del suelo puesto que no se trata de un Programa de Actuación Integrada. Éste deberá formularse una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial.*

*La administración responsable de las carreteras de la Generalitat y de las vías pecuarias no ha emitido informe desfavorable respecto al tratamiento del Cordel de Aragón en el Plan Parcial.*

*Los procesos de participación pública de los estudios de integración paisajística de los planes, tras la aprobación de la LOTUP, son sustituidos por el periodo de información pública del Plan y, por tanto, están incluidos en él.*

*No es objeto del Plan Parcial determinar la imputación de los costes del deterioro de las obras de urbanización no finalizadas. A este respecto, se deberá pronunciar el Ayuntamiento de Nàquera en el momento que corresponda, dando las oportunas instrucciones al respecto al redactor del Modificado del Proyecto de Urbanización.*

*Al haberse emitido Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado no procede la realización de más trámites ambientales y paisajísticos.*

## **ALEGACIÓN DE DÑA. MARÍA DESAMPARADOS GUASTAVINO ALCAÑIZ**

*La zona deportiva-recreativa privada no se urbanizará porque dicho suelo es lucrativo en el Plan Parcial Modificativo.*

*La condición de suelo no urbanizable común no es incompatible con la existencia de obras ejecutadas en dicho suelo, así como de otras construcciones, por lo que no es necesario demolerlas si son compatibles con al ordenación del Plan Parcial Modificativo.*

*La zona de protección de las carreteras CV-305 y CV-315 se establecerá en 25 m medidos desde la arista exterior de la explanación, sin urbanización ni edificación alguna, salvo las vinculadas a la conservación y explotación de la red de carreteras.*

*Se grafiarán en los planos los límites de la zona de servidumbre de 5 m y de la zona de policía de 100 m del barranco del Moliner, quedando clasificado el suelo entre los límites de la zona de servidumbre a ambos lados del cause como no urbanizable de protección de cauces. Además, se prohibirá la ubicación de zonas de juegos de niños en al zona de policía.*

*La edificación en la zona de policía del barranco del Moliner está permitida por la Ley de Aguas y este tema ha sido confirmado por la Confederación Hidrográfica del Júcar tras las consultas específicas realizadas en la fase de Información pública. La zona afectada por el Patricova no afecta a los suelos lucrativos y además, su riesgo es por razones geomorfológicas, es decir, el menos importante de todos los contemplados en el Patricova, puesto que lo que revela esta categoría es la existencia de una riera en el territorio, sin periodo de retorno calculado ni calado.*

*Las pantallas acústicas definidas en el Estudio Acústico son elementos técnicos necesarios para la atenuación del ruido del tráfico en las zonas residenciales. Estas pantallas pueden ser transparentes, por lo que no afectan ni a la visibilidad ni a los umbrales de nitidez definidos en el estudio de integración*



# AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)

*paisajística. Por ello, el grafiado de las mismas en el estudio de integración paisajística no es relevante. Éstas deberán definirse en el Modificado del Proyecto de Urbanización que deberá redactarse una vez aprobado definitivamente el Plan parcial Modificativo.*

*Respecto al cumplimiento de las determinaciones del artículo 7 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, Cabe decir que en este territorio ya existen dos núcleos urbanos extensivos consolidados. El plan Parcial prevé la ampliación de dichos núcleos, concentrando la edificabilidad residencial al rededor de los mismos y resolviendo la integración de éstos en la estructura del territorio de Nàquera mediante la nueva urbanización.*

*Se justificará adecuadamente la sostenibilidad económica de la actuación.*

*Se prohibirá el uso campo de golf entre los posibles usos deportivos a ubicar en el equipamiento deportivo-recreativo privado PRD\*, con llo que la suficiencia de recursos hídricos queda garantizada, a tenor del informe sectorial emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar el 23 de mayo de 2016.*

*No es objeto del Plan Parcial establecer los posibles mecanismos de compensación económica y la equidistribución de beneficios y cargas, así como la consideración de nuevas cargas urbanísticas o la exención de otras. Este cometido lo asumirá el nuevo Proyecto de Reparcelación que deberá redactarse.*

*Toda la tramitación administrativa del Plan Parcial Modificativo se ha realizado cumpliendo con lo regulado en la LOTUP, habiendo informado en tiempo y forma a todas las administraciones sectoriales y empresas de servicios implicadas en el proceso.*

*No es objeto de este Plan Parcial tratar las relaciones entre los agentes implicados en el proceso de urbanización del suelo puesto que no se trata de un Programa de Actuación Integrada. Éste deberá formularse una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial.*

*La administración responsable de las carreteras de la Generalitat y de las vías pecuarias no ha emitido informe desfavorable respecto al tratamiento del Cordel de Aragón en el Plan Parcial.*

*Los procesos de participación pública de los estudios de integración paisajística de los planes, tras la aprobación de la LOTUP, son sustituidos por el periodo de información pública del Plan y, por tanto, están incluidos en él.*

*No es objeto del Plan Parcial determinar la imputación de los costes del deterioro de las obras de urbanización no finalizadas. A este respecto, se deberá pronunciar el Ayuntamiento de Nàquera en el momento que corresponda, dando las oportunas instrucciones al respecto al redactor del Modificado del Proyecto de Urbanización.*

*Al haberse emitido Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado no procede la realización de más trámites ambientales y paisajísticos.*

## **ALEGACIÓN DE DÑA. MARÍA DOLORES FARINÓS PALANCA**

*La zona deportiva-recreativa privada no se urbanizará porque dicho suelo es lucrativo en el Plan Parcial Modificativo.*

*La condición de suelo no urbanizable común no es incompatible con la existencia de obras ejecutadas en dicho suelo, así como de otras construcciones, por lo que no es necesario demolerlas si son compatibles con al ordenación del Plan Parcial Modificativo.*

*La zona de protección de las carreteras CV-305 y CV-315 se establecerá en 25 m medidos desde la arista exterior de la explanación, sin urbanización ni edificación alguna, salvo las vinculadas a la conservación y explotación de la red de carreteras.*

*Se grafirán en los planos los límites de la zona de servidumbre de 5 m y de la zona de policía de 100 m del barranco del Moliner, quedando clasificado el suelo entre los límites de la zona de*



# AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)

---

servidumbre a ambos lados del cause como no urbanizable de protección de cauces. Además, se prohibirá la ubicación de zonas de juegos de niños en la zona de policía.

La edificación en la zona de policía del barranco del Moliner está permitida por la Ley de Aguas y este tema ha sido confirmado por la Confederación Hidrográfica del Júcar tras las consultas específicas realizadas en la fase de Información pública. La zona afectada por el Patricova no afecta a los suelos lucrativos y además, su riesgo es por razones geomorfológicas, es decir, el menos importante de todos los contemplados en el Patricova, puesto que lo que revela esta categoría es la existencia de una riera en el territorio, sin periodo de retorno calculado ni calado.

Las pantallas acústicas definidas en el Estudio Acústico son elementos técnicos necesarios para la atenuación del ruido del tráfico en las zonas residenciales. Estas pantallas pueden ser transparentes, por lo que no afectan ni a la visibilidad ni a los umbrales de nitidez definidos en el estudio de integración paisajística. Por ello, el grafiado de las mismas en el estudio de integración paisajística no es relevante. Éstas deberán definirse en el Modificado del Proyecto de Urbanización que deberá redactarse una vez aprobado definitivamente el Plan parcial Modificativo.

Respecto al cumplimiento de las determinaciones del artículo 7 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, cabe decir que en este territorio ya existen dos núcleos urbanos extensivos consolidados. El plan Parcial prevé la ampliación de dichos núcleos, concentrando la edificabilidad residencial al rededor de los mismos y resolviendo la integración de éstos en la estructura del territorio de Nàquera mediante la nueva urbanización.

Se justificará adecuadamente la sostenibilidad económica de la actuación.

Se prohibirá el uso campo de golf entre los posibles usos deportivos a ubicar en el equipamiento deportivo-recreativo privado PRD\*, con lo que la suficiencia de recursos hídricos queda garantizada, a tenor del informe sectorial emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar el 23 de mayo de 2016.

No es objeto del Plan Parcial establecer los posibles mecanismos de compensación económica y la equidistribución de beneficios y cargas, así como la consideración de nuevas cargas urbanísticas o la exención de otras. Este cometido lo asumirá el nuevo Proyecto de Reparcelación que deberá redactarse.

Toda la tramitación administrativa del Plan Parcial Modificativo se ha realizado cumpliendo con lo regulado en la LOTUP, habiendo informado en tiempo y forma a todas las administraciones sectoriales y empresas de servicios implicadas en el proceso.

No es objeto de este Plan Parcial tratar las relaciones entre los agentes implicados en el proceso de urbanización del suelo puesto que no se trata de un Programa de Actuación Integrada. Éste deberá formularse una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial.

La administración responsable de las carreteras de la Generalitat y de las vías pecuarias no ha emitido informe desfavorable respecto al tratamiento del Cordel de Aragón en el Plan Parcial.

Los procesos de participación pública de los estudios de integración paisajística de los planes, tras la aprobación de la LOTUP, son sustituidos por el periodo de información pública del Plan y, por tanto, están incluidos en él.

No es objeto del Plan Parcial determinar la imputación de los costes del deterioro de las obras de urbanización no finalizadas. A este respecto, se deberá pronunciar el Ayuntamiento de Nàquera en el momento que corresponda, dando las oportunas instrucciones al respecto al redactor del Modificado del Proyecto de Urbanización.

Al haberse emitido Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado no procede la realización de más trámites ambientales y paisajísticos.

**ALEGACIÓN DE D. FERNANDO CARBONELL, D. MANOLO CLARAMUNT Y OTROS**



# AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)

---

*No consideramos relevante reproducir en el Plan todos los antecedentes que los alegantes indican puesto que todos ellos figuran en el correspondiente expediente administrativo del Ayuntamiento de Nàquera.*

*Al haber sido anulados la Homologación y el Plan Parcial aprobados en su día, ya no es de aplicación al LRAU a la tramitación del Plan Parcial Modificativo, sino la LOTUP.*

*No es objeto de este Plan Parcial anular el anterior Programa de Actuación Integrada, aunque entendemos que el mismo quedó sin efecto alguno al anularse el planeamiento que lo sustentaba. Por tanto, tras la aprobación definitiva del Plan parcial Modificativo deberá formularse un nuevo Programa de Actuación Integrada.*

*La sentencia del TSJ anula la calificación del antiguo campo de golf como equipamiento perteneciente a la Red Primaria de dotaciones públicas. La propuesta de un equipamiento deportivo-recreativo privado en la zona aproximada donde se ubicaba el campo de golf en el Plan Parcial anulado responde a un nuevo criterio de ordenación pormenorizada que nada tiene que ver con la sentencia del TSJ.*

*La parcela mínima del equipamiento deportivo-recreativo requiere una parcela mínima lo suficientemente grande como para permitir ubicar actividades representativas. La parcelación excesivamente pequeña perjudicaría la imagen del territorio por su excesiva subdivisión. Aceptamos, en parte, la propuesta de los alegantes y reduciremos la parcela mínima a 30.000,00 m<sup>2</sup>s. La ordenación pormenorizada del equipamiento deportivo-recreativo privado sólo podría ordenarse mediante estudios de detalle porque afecta sólo a suelo lucrativo. Esta opción ya figura como una posibilidad en el Plan Parcial en tramitación.*

*El equipamiento deportivo-recreativo privado calificado en el Plan Parcial Modificativo del Sector contará, en el nuevo Proyecto de Reparcelación que debe redactarse, con un coeficiente de homogeneización de uso y tipología en función del valor económico de esta edificabilidad en el momento en que se redacte dicho Proyecto, al igual que se hará con el resto de usos y tipologías del Sector. No corresponde al Plan Parcial determinar el reparto del aprovechamiento urbanístico del Sector, aunque informamos a la alegante que el aprovechamiento correspondiente al equipamiento deportivo-recreativo privado coincide con el 15% del excedente de aprovechamiento que correspondería a la administración pública (10% al Ayuntamiento de Nàquera y 5% a la Generalitat Valenciana, según lo regulado en la LOTUP, por tratarse de una reclasificación de suelo).*

*Se justificarán los coeficientes de homogeneización de usos y tipologías mediante un estudio de mercado de valores. Asimismo, en aplicación de lo regulado en el artículo 37.3 de la LPTUP, las dotaciones privadas tendrán carácter de uso terciario y, por tanto, el valor de su aprovechamiento urbanístico unitario será igual al del suelo terciario.*

*Los alegantes confunden los conceptos e superficie de solar y aprovechamiento o edificabilidad. Es evidente que el uso equipamiento deportivo-recreativo privado ocupa una superficie mucho mayor que el resto del suelo lucrativo, pero su edificabilidad neta y su aprovechamiento son muy bajos en relación con la superficie neta de solar. En un Programa de Actuación Integrada se reparten beneficios y cargas y los primeros se corresponden con el aprovechamiento urbanístico, no con la superficie de suelo neto. Por ello, el Plan no plantea ningún desequilibrio de beneficios y cargas ya que el equipamiento deportivo-recreativo privado no es, en absoluto una carga, como sugieren los alegantes, al contrario de lo que ocurría en Plan Parcial anulado.*

*Tras la anulación del Plan Parcial, todo el suelo del Sector pasó a clasificarse como suelo no urbanizable común, por lo que este Plan Parcial Modificativo, mediante la Homologación del Sector a la LOTUP y la nueva ordenación del Sector, reclasifica todo el suelo a urbanizable y lo ordena pormenorizadamente. No procede la reclasificación a suelo urbano de ninguna parte del Sector puesto que no se dan las condiciones de conexión de con las redes de infraestructuras existentes tal y como se contempla en el artículo 21 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.*



# **AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)**

---

*Se justificará adecuadamente la sostenibilidad económica de la actuación.*

*Se justificará adecuadamente la viabilidad económica de la actuación.*

## **ALEGACIÓN DE D. VÍCTOR ALCAÑIZ GRANELL**

*Mientras no estén finalizadas las obras de urbanización no existe un uso determinado del suelo, por tanto, o consideramos como erial. Asimismo, cuando hablamos de fauna y flora lo hacemos referido al entorno del ámbito y a su flora y fauna potenciales. El uso que había en la mayor parte de las parcelas originales era agrícola de regadío que, tras el abandono de los cultivos, se han convertido en eriales.*

*El incremento de superficie del Sector respecto a la del área reparcelable se debe a que se consideró incluida en el mismo la Red Primaria Adscrita al Sector R-9. Este error será subsanado.*

*El alegante confunde el uso terciario con el de equipamiento deportivo-recreativo privado. En la parcela deportiva-recreativa no se pueden disponer usos tales como el comercial, hotelero, hostelero u oficinas. Los usos son los mismos que los de un equipamiento deportivo-recreativo público, pero en régimen de explotación privada. Por tanto, no hay competencia entre el suelo terciario y el equipamiento privado del Sector.*

*No es objeto del Plan Parcial determinar la imputación de los costes del deterioro de las obras de urbanización no finalizadas así como de las posibles obras no presupuestadas en su día. A este respecto, se deberá pronunciar el Ayuntamiento de Nàquera en el momento que corresponda, dando las oportunas instrucciones al respecto al redactor del Modificado del Proyecto de Urbanización. En todo lo relativo a las relaciones entre los agentes del proceso de urbanización, se estará a lo dispuesto en el Programa de Actuación Integrada que deberá elaborarse una vez haya sido aprobado definitivamente el Plan Parcial Modificativo.*

## **ALEGACIÓN DE D. LUIS ALCAÑIZ GRANELL**

*Mientras no estén finalizadas las obras de urbanización no existe un uso determinado del suelo, por tanto, o consideramos como erial. Asimismo, cuando hablamos de fauna y flora lo hacemos referido al entorno del ámbito y a su flora y fauna potenciales. El uso que había en la mayor parte de las parcelas originales era agrícola de regadío que, tras el abandono de los cultivos, se han convertido en eriales.*

*El incremento de superficie del Sector respecto a la del área reparcelable se debe a que se consideró incluida en el mismo la Red Primaria Adscrita al Sector R-9. Este error será subsanado.*

*El alegante confunde el uso terciario con el de equipamiento deportivo-recreativo privado. En la parcela deportiva-recreativa no se pueden disponer usos tales como el comercial, hotelero, hostelero u oficinas. Los usos son los mismos que los de un equipamiento deportivo-recreativo público, pero en régimen de explotación privada. Por tanto, no hay competencia entre el suelo terciario y el equipamiento privado del Sector.*

*No es objeto del Plan Parcial determinar la imputación de los costes del deterioro de las obras de urbanización no finalizadas así como de las posibles obras no presupuestadas en su día. A este respecto, se deberá pronunciar el Ayuntamiento de Nàquera en el momento que corresponda, dando las oportunas instrucciones al respecto al redactor del Modificado del Proyecto de Urbanización. En todo lo relativo a las relaciones entre los agentes del proceso de urbanización, se estará a lo dispuesto en el Programa de Actuación Integrada que deberá elaborarse una vez haya sido aprobado definitivamente el Plan Parcial Modificativo.*

## **ALEGACIÓN DE D. JOSÉ MARÍA ARNEDO MEDINA Y OTROS**

*El Plan Parcial es Modificativo porque su objeto es modificar la clasificación del suelo de no urbanizable a urbanizable.*

*La oportunidad del Plan Parcial Modificativo está amparada por la Disposición Transitoria 2ª de la LOTUP, por lo que no es necesaria la revisión del Plan General de Nàquera, sino tan sólo su*



# AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)

homologación. La memoria justificativa del Plan Parcial contiene la Homologación del Sector a la LOTUP en el apartado 1.

No es objeto del Plan Parcial determinar la imputación de los costes de las obras de urbanización ya abonados y los restantes. A este respecto, se deberá pronunciar el Ayuntamiento de Nàquera en el momento que corresponda, dando las oportunas instrucciones al respecto al redactor del Modificado del Proyecto de Urbanización. En todo lo relativo a las relaciones entre los agentes del proceso de urbanización, se estará a lo dispuesto en el Programa de Actuación Integrada que deberá elaborarse una vez haya sido aprobado definitivamente el Plan Parcial Modificativo. La referencia al 80% de obras finalizadas es meramente indicativa y no tiene carácter vinculante. De ellos se encargará el futuro Modificado del Proyecto de Urbanización.

Informamos al alegante que el aprovechamiento correspondiente al equipamiento deportivo-recreativo privado coincide con el 15% del excedente de aprovechamiento que correspondería a la administración pública (10% al Ayuntamiento de Nàquera y 5% a la Generalitat Valenciana, según lo regulado en la LOTUP, por tratarse de una reclasificación de suelo).

## ALEGACIÓN DE DÑA. FILOMENA LLUCH ERES Y OTROS

Cabe decir que en este territorio ya existen dos núcleos urbanos extensivos consolidados. El plan Parcial prevé la ampliación de dichos núcleos, concentrando la edificabilidad residencial alrededor de los mismos y resolviendo la integración de éstos en la estructura del territorio de Nàquera mediante la nueva urbanización, con el fin lograr la eficiencia en el desarrollo. Se van a diversificar las tipologías edificatorias, incluyendo bloque de edificio y manzanas, junto a las viviendas unifamiliares adosadas. Además, el Sector está recorrido, en la mayor parte de su periferia, por un carril bici.

La zona de protección de las carreteras CV-305 y CV-315 se establecerá en 25 m medidos desde la arista exterior de la explanación, sin urbanización ni edificación alguna, salvo las vinculadas a la conservación y explotación de la red de carreteras.

Se grafiarán en los planos los límites de la zona de servidumbre de 5 m y de la Zona de policía de 100 m del barranco del Moliner, quedando clasificado el suelo entre los límites de la zona de servidumbre a ambos lados del cause como no urbanizable de protección de cauces. Además, se prohibirán la ubicación de zonas de juegos de niños en al zona de policía.

Los procesos de participación pública de los estudios de integración paisajística de los planes, tras la aprobación de la LOTUP, son sustituidos por el periodo de información pública del Plan y, por tanto, están incluidos en él.

Las pantallas acústicas definidas en el Estudio Acústico son elementos técnicos necesarios para la atenuación del ruido del tráfico en las zonas residenciales. Estas pantallas pueden ser transparentes, por lo que no afectan ni a la visibilidad ni a los umbrales de nitidez definidos en el estudio de integración paisajística. Por ello, el grafiado de las mismas en el estudio de integración paisajística no es relevante. Éstas deberán definirse en el Modificado del Proyecto de Urbanización que deberá redactarse una vez aprobado definitivamente el Plan parcial Modificativo.

Se justificará adecuadamente la sostenibilidad económica de la actuación.

La parcela mínima del equipamiento deportivo-recreativo requiere una parcela mínima lo suficientemente grande como para permitir ubicar actividades representativas. La parcelación excesivamente pequeña perjudicaría la imagen del territorio por su excesiva subdivisión. Aceptamos, en parte, la propuesta del alegante y reduciremos la parcela mínima a 30.000,00 m<sup>2</sup>s. La ordenación pormenorizada del equipamiento deportivo-recreativo privado sólo podría ordenarse mediante estudios de detalle porque afecta sólo a suelo lucrativo. Esta opción ya figura como una posibilidad en el Plan Parcial en tramitación. Además, informamos al alegante que el aprovechamiento correspondiente al equipamiento deportivo-recreativo privado coincide con el 15% del excedente de aprovechamiento que



# AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)

correspondería a la administración pública (10% al Ayuntamiento de Nàquera y 5% a la Generalitat Valenciana, según lo regulado en la LOTUP, por tratarse de una reclasificación de suelo).

## **ALEGACIÓN DE DÑA. MARÍA JOSÉ HERNÁNDEZ LAHUERTA Y D. FRANCISCO CARCELLER CLARAMUNT**

Efectivamente, existe un error en el cálculo del aprovechamiento tipo, que se resolverá en el documento refundido que se se remitirá para su aprobación provisional.

Se revisarán los cálculos de superficies de los suelos dotacionales.

Según lo regulado en el artículo 37.3 de la LOTUP, “La ordenación urbanística podrá prever nuevos suelos dotacionales privados, que no podrán computar a efectos de cumplir los estándares mínimos de dotaciones públicas. Cuando estas dotaciones privadas estén en suelo urbano, su edificabilidad no computará a efectos del índice de edificabilidad bruta máximo del ámbito de actuación en el que se incluyan; y, a efectos de reparcelaciones, computarán como aprovechamiento lucrativo privado, con los coeficientes correctores que correspondan según el artículo 74 de esta ley. En el suelo urbanizable, las dotaciones privadas tendrán el carácter de uso terciario. Para el supuesto de cambio de uso, se aplicará lo dispuesto en el apartado 2 anterior.” Por tanto, a pesar de que en el Anexo IV se indica que la edificabilidad dotacional privada no computa a efectos del cálculo de la edificabilidad bruta, prevalece lo regulado en el artículo 37.3, es decir, que la edificabilidad dotacional se compute como terciaria a todos los efectos.

## **ALEGACIÓN DE D. JUAN CARLOS PIQUER VALVERDE**

La oportunidad del Plan Parcial Modificativo está amparada por la Disposición Transitoria 2ª de la LOTUP, por lo que no es necesaria la revisión del Plan General de Nàquera, sino tan sólo su homologación. La memoria justificativa del Plan Parcial contiene la Homologación del Sector a la LOTUP en el apartado 1.

No es objeto del Plan Parcial determinar la imputación de los costes de las obras de urbanización ya abonados y los restantes. A este respecto, se deberá pronunciar el Ayuntamiento de Nàquera en el momento que corresponda, dando las oportunas instrucciones al respecto al redactor del Modificado del Proyecto de Urbanización. En todo lo relativo a las relaciones entre los agentes del proceso de urbanización, se estará a lo dispuesto en el Programa de Actuación Integrada que deberá elaborarse una vez haya sido aprobado definitivamente el Plan Parcial Modificativo. La referencia al 80% de obras finalizadas es meramente indicativa y no tiene carácter vinculante. De ellos se encargará el futuro Modificado del Proyecto de Urbanización.

**Tercero.-** Desestimar las alegaciones siguientes, de conformidad con el informe del Redactor:

## **ALEGACIÓN DE D. JULIÁN GRANDA GRANDA**

La oportunidad del Plan Parcial Modificativo está amparada por la Disposición Transitoria 2ª de la LOTUP, por lo que no es necesaria la revisión del Plan General de Nàquera, sino tan sólo su homologación. La memoria justificativa del Plan Parcial contiene la Homologación del Sector a la LOTUP en el apartado 1. El Plan recibió informe Ambiental y Territorial Estratégico Favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica el 9 de febrero de 2016.

Las edificaciones existentes vienen reflejadas en el plano topográfico, que forma parte del Plan. Se van a identificar como tales en la leyenda de dicho plano.

El que la vivienda del alegante tenga licencia urbanística de edificación y, por tanto, se haya construido legalmente, no es razón suficiente para condicionar la ordenación pormenorizada del Sector (en el Sector no se proyecta la tipología de vivienda unifamiliar aislada), más aún, cuando la vivienda no cuenta con todos los servicios urbanísticos requeridos por la legislación vigente para su integración territorial. De todos modos, la ordenación pormenorizada no afecta a la edificación del alegante, que queda incluida en el interior de una manzana residencial. La situación de la edificación existente es, por



# AJUNTAMENT DE NÁQUERA (Valencia)

tanto, de fuera de ordenación, que no impide la permanencia de la misma en las condiciones en las que fue proyectada y construida.

*Estimamos que el Plan Parcial Modificativo cumple con la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana nº 354 de 30 de marzo de 2012. Sin mayor concreción en la alegación de los afectados, no tenemos nada más que explicitar.*

**Cuarto.-** Aprobar provisionalmente el Plan Parcial del Sector R-8 "Els Plans" de Náquera.

**Quinto.-** Remitir el presente acuerdo a la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.

**Sexto.-** Dar traslado del presente acuerdo a todos los interesados, a los efectos oportunos."

Tras la lectura se promueve debate produciéndose las siguientes **intervenciones:**

**Sra. Benlloch Roig (Grupo IVIN-Compromís):** *Antes de comenzar con el punto, ayer vino mi compañero para excusar la asistencia al Pleno. Se la paso a la Sra. Secretaria como justificación.*

*Nuestro voto va a ser en contra, tal como hice constar en la Comisión Informativa. Analizado el expediente en profundidad entendemos que, tal y como se ha llevado el procedimiento, se va a ocasionar problemas económicos y jurídicos para el municipio, a corto y largo plazo. Por tanto, nuestro voto va a ser con contra.*

**Sra. Ibáñez Gimeno (Grupo PP):** *Por nuestra parte simplemente decir que, como no hemos participado de la redacción del nuevo plan y no hemos tomado parte de las alegaciones, nos abstenemos.*

**Sr. Navarro Ibáñez (Concejal delegado de Urbanismo, Patrimonio, Medio Ambiente y Educación):** *Le contesta a la Sra. Benlloch Roig, que en relación con los problemas jurídicos y económicos, es el plan que viene aprobado por el anterior gobierno, y es lo que nos hace a nosotros llegar a este punto. Ha creado un gran perjuicio a nuestro pueblo, puntualiza el Sr Navarro Ibáñez.*

*Entiendo, continúa el Sr Navarro Ibáñez, que el Partido Popular se abstenga, incluso pensaba que iban a votar en contra, entiendo que es un plan que se hizo en la época que Ustedes mandaban, pero que ahora se abstengan, demuestra lo que Ustedes son. Lo que ha sido un perjuicio económico para el pueblo y ha paralizado un Ayuntamiento en urbanismo ha sido el Plan R-8 Els Plans, que ha sido uno de los problemas urbanísticos más grandes que ha tenido el pueblo. Esto es una consecución de mucho esfuerzo y de mucho años de faena y hemos intentado dar la mejor solución para el pueblo de Náquera. Para que revierta en beneficio de Náquera y para dar la mejor solución al pueblo de Náquera.*

**Sra. Benlloch Roig (Grupo IVIN-Compromís):** *Ustedes están convencidos de que el proceso que se ha seguido es el correcto pero, yo no puedo tener esta certeza, porque como bien ha dicho la Sra. Ibáñez Gimeno, no hemos participado*



# **AJUNTAMENT DE NÁQUERA (Valencia)**

---

*en el procedimiento, y con la información de la que dispongo no puedo emitir un voto consecuente y bastante estudiado, finaliza la Sra Benlloch Roig.*

**Sr. Navarro Ibáñez (Grupo PSOE):** *Se han cumplido los procedimientos que marca la ley, de lo contrario no se habría podido hacer, porque aquí están la Interventora y la Secretaria que son las que garantizan el funcionamiento del Ayuntamiento, y vuelvo a decir que el Partido Popular, lo respeto y lo tengo en consideración, pero hacen lo contrario de lo que predicán.*

Sometido a votación, el Ayuntamiento Pleno, por 7 votos a favor (Grupos UPdN y PSOE), 1 voto en contra (IVIN-Compromis) y 4 abstenciones (Grupos PP y C's), de los doce concejales presentes en la sesión, de los trece que conforman el número legal de miembros,

## **ACUERDA**

**Primero.-** Estimar las alegaciones siguientes, de conformidad con el informe del Redactor :

### **ALEGACIÓN DE DÑA. VICENTA BADÍA RUÍZ**

El Modificado del Proyecto de Urbanización del Sector deberá contemplar las obras necesarias para garantizar el acceso a las parcelas rústicas de la alegante, así como la reposición al estado inicial de los terrenos ocupados para la ejecución de las obras. En caso de que se necesite ocupar algún suelo no incluido en el área reparcelable, se deberá indemnizar la ocupación temporal del mismo.

En el nuevo Proyecto de Reparcelación que debe redactarse se comprobarán de nuevo las medidas de los suelos incluidos en el Sector, salvo aquellos clasificados como suelo no urbanizable de protección de cauces, regulados por la Ley de Aguas, que, por tanto, no pueden generar aprovechamiento urbanístico ni ser urbanizados.

### **ALEGACIÓN DE D. DOMINGO ZARAGOZÁ HIERRO Y DÑA. MARÍA ROSA ZARAGOZÁ HIERRO**

Nos damos por enterados de que la titularidad de las fincas afectadas por el Plan Parcial Modificativo la ostenta la entidad Banco Santander, S.A.

### **ALEGACIÓN DE D. JUAN ZARAGOZÁ HIERRO**

Nos damos por enterados de que la titularidad de las fincas afectadas por el Plan Parcial Modificativo la ostenta la entidad Banco Santander, S.A.

### **ALEGACIÓN DE RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA**

Se han dibujado en todos los planos y considerado la afección de las dos líneas eléctricas aéreas de muy alta tensión referidas, así como sus zonas de protección,



# **AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)**

---

establecidas en 30 m a cada lado de la línea, donde está prohibida la plantación de arbolado y la edificación.

**Segundo.-** Estimar parcialmente las alegaciones siguientes, de conformidad con el informe del Redactor:

## **ALEGACIÓN DE DÑA. FERNANDA ALCAÑIZ BUCETA**

El equipamiento deportivo-recreativo privado calificado en el Plan Parcial Modificativo del Sector contará, en el nuevo Proyecto de Reparcelación que debe redactarse, con un coeficiente de homogeneización de uso y tipología en función del valor económico de esta edificabilidad en el momento en que se redacte dicho Proyecto, al igual que se hará con el resto de usos y tipologías del Sector. No corresponde al Plan Parcial determinar el reparto del aprovechamiento urbanístico del Sector, aunque informamos a la alegante que el aprovechamiento correspondiente al equipamiento deportivo-recreativo privado coincide con el 15% del excedente de aprovechamiento que correspondería a la administración pública (10% al Ayuntamiento de Nàquera y 5% a la Generalitat Valenciana, según lo regulado en la LOTUP, por tratarse de una reclasificación de suelo).

Se justificarán los coeficientes de homogeneización de usos y tipologías mediante un estudio de mercado de valores. Asimismo, en aplicación de lo regulado en el artículo 37.3 de la LPTUP, las dotaciones privadas tendrán carácter de uso terciario y, por tanto, el valor de su aprovechamiento urbanístico unitario será igual al del suelo terciario.

La edificación en la zona de policía del barranco del Moliner está permitida por la Ley de Aguas y este tema ha sido confirmado por la Confederación Hidrográfica del Júcar tras las consultas específicas realizadas en la fase de Información pública. La zona afectada por el Patricova no afecta a los suelos lucrativos y además, su riesgo es por razones geomorfológicas, es decir, el menos importante de todos los contemplados en el Patricova, puesto que lo que revela esta categoría es la existencia de una riera en el territorio, sin periodo de retorno calculado ni calado.

La LOTUP no establece como uno de sus criterios para la ordenación pormenorizada la equidistribución de las dotaciones en la superficie de un Sector. Éstas pueden disponerse libremente según los criterios del proyectista.

Por todo ello, las modificaciones en la ordenación pormenorizada serán, tan sólo las resultantes de la incorporación de las afecciones de carreteras, de las líneas de alta tensión y de la Red Primaria Adscrita al Sector R9 (según informe de los servicios técnicos municipales).

El aprovechamiento tipo se recalculará en función de los nuevos condicionantes urbanísticos (incorporación de nuevas tipologías, de la Red Primaria Adscrita al Sector R9 y el incremento del suelo no urbanizable de protección de cauces, por indicación de la Confederación Hidrográfica del Júcar).



# ***AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)***

---

La superficie correspondiente al equipamiento deportivo-recreativo privado se ha modificado por la calificación de parte de su suelo como Red Primaria Adscrita al Sector R9 y red viaria de la red secundaria.

## **ALEGACIÓN DE D. VICENTE GARCÍA LÓPEZ**

No es objeto del Plan Parcial determinar la imputación de los costes del deterioro de las obras de urbanización no finalizadas. A este respecto, se deberá pronunciar el Ayuntamiento de Nàquera en el momento que corresponda, dando las oportunas instrucciones al respecto al redactor del Modificado del Proyecto de Urbanización.

Por exigencia de la legislación vigente, se ha grafiado la franja protección de 25 m de las carreteras CV-305 y CV-315, que han obligado a reconvertir algunas manzanas de uso residencial o parte de ellas en suelos dotacionales. Fruto de ello se calificarán algunas manzanas de uso residencial en bloque exento (edificios de viviendas), con el fin de equilibrar y mejorar la ordenación del Sector.

La parcela mínima del equipamiento deportivo-recreativo requiere una parcela mínima lo suficientemente grande como para permitir ubicar actividades representativas. La parcelación excesivamente pequeña perjudicaría la imagen del territorio por su excesiva subdivisión. Aceptamos, en parte, la propuesta del alegante y reduciremos la parcela mínima a 30.000,00 m<sup>2</sup>s. La ordenación pormenorizada del equipamiento deportivo-recreativo privado sólo podría ordenarse mediante estudios de detalle porque afecta sólo a suelo lucrativo. Esta opción ya figura como una posibilidad en el Plan Parcial en tramitación.

No es objeto del Plan Parcial establecer los posibles mecanismos de compensación económica y la equidistribución de beneficios y cargas, así como la consideración de nuevas cargas urbanísticas o la exención de otras. Este cometido lo asumirá el nuevo Proyecto de Reparcelación que deberá redactarse.

## **ALEGACIÓN DE DÑA ISABEL VAYÁ SOLER, D. JUAN ESPINOSA BADELLES Y OTROS**

Se ha intentado respetar la ordenación pormenorizada del Plan Parcial anterior, en la medida de lo posible, por razones de impacto territorial, sostenibilidad ambiental, sostenibilidad económica y considerando que la anterior ordenación, en lo que respecta a la forma urbana, fue aprobada por la administración autonómica, recibiendo informes favorables de todos los organismos sectoriales.

No nos corresponde a nosotros valorar las decisiones de la Comisión de Evaluación Ambiental y si están o no ajustadas a derecho, porque nuestra función es meramente propositiva en este procedimiento.

Se justificará adecuadamente la sostenibilidad económica de la actuación.



# ***AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)***

---

La zona de protección de las carreteras CV-305 y CV-315 se establecerá en 25 m medidos desde la arista exterior de la explanación, sin urbanización ni edificación alguna, salvo las vinculadas a la conservación y explotación de la red de carreteras.

Se grafiarán en los planos los límites de la zona de servidumbre de 5 m y de la zona de policía de 100 m del barranco del Moliner, quedando clasificado el suelo entre los límites de la zona de servidumbre a ambos lados del cause como no urbanizable de protección de cauces. Además, se prohibirá la ubicación de zonas de juegos de niños en al zona de policía.

Se han recabado todos los informes sectoriales preceptivos y la versión corregida del Plan recogerá el contenido de dichos informes.

Los alegantes hacen un juicio apriorístico sobre cómo piensan que se van a equidistribuir los beneficios y cargas del Sector, dando por hecho que el aprovechamiento urbanístico del equipamiento deportivo-recreativo se adjudicará en proindiviso a todos los propietarios. No corresponde al Plan Parcial determinar el reparto del aprovechamiento urbanístico del Sector, aunque informamos a la alegante que el aprovechamiento correspondiente al equipamiento deportivo-recreativo privado coincide con el 15% del excedente de aprovechamiento que correspondería a la administración pública (10% al Ayuntamiento de Nàquera y 5% a la Generalitat Valenciana, según lo regulado en la LOTUP, por tratarse de una reclasificación de suelo).

No es objeto del Plan Parcial determinar la imputación de los costes del deterioro de las obras de urbanización no finalizadas. A este respecto, se deberá pronunciar el Ayuntamiento de Nàquera en el momento que corresponda, dando las oportunas instrucciones al respecto al redactor del Modificado del Proyecto de Urbanización.

## **ALEGACIÓN DE JERÓNIMO, PABLO Y MARÍA ALCAÑIZ, C.B.**

La zona deportiva-recreativa privada no se urbanizará porque dicho suelo es lucrativo en el Plan Parcial Modificativo.

La condición de suelo no urbanizable común no es incompatible con la existencia de obras ejecutadas en dicho suelo, así como de otras construcciones, por lo que no es necesario demolerlas si son compatibles con al ordenación del Plan Parcial Modificativo.

La zona de protección de las carreteras CV-305 y CV-315 se establecerá en 25 m medidos desde la arista exterior de la explanación, sin urbanización ni edificación alguna, salvo las vinculadas a la conservación y explotación de la red de carreteras.

Se grafiarán en los planos los límites de la zona de servidumbre de 5 m y de la zona de policía de 100 m del barranco del Moliner, quedando clasificado el suelo entre los límites de la zona de servidumbre a ambos lados del cause como no urbanizable de



# ***AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)***

---

protección de cauces. Además, se prohibirá la ubicación de zonas de juegos de niños en al zona de policía.

La edificación en la zona de policía del barranco del Moliner está permitida por la Ley de Aguas y este tema ha sido confirmado por la Confederación Hidrográfica del Júcar tras las consultas específicas realizadas en la fase de Información pública. La zona afectada por el Patricova no afecta a los suelos lucrativos y además, su riesgo es por razones geomorfológicas, es decir, el menos importante de todos los contemplados en el Patricova, puesto que lo que revela esta categoría es la existencia de una riera en el territorio, sin periodo de retorno calculado ni calado.

Las pantallas acústicas definidas en el Estudio Acústico son elementos técnicos necesarios para la atenuación del ruido del tráfico en las zonas residenciales. Estas pantallas pueden ser transparentes, por lo que no afectan ni a la visibilidad ni a los umbrales de nitidez definidos en el estudio de integración paisajística. Por ello, el grafiado de las mismas en el estudio de integración paisajística no es relevante. Éstas deberán definirse en el Modificado del Proyecto de Urbanización que deberá redactarse una vez aprobado definitivamente el Plan parcial Modificativo.

Respecto al cumplimiento de las determinaciones del artículo 7 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, cabe decir que en este territorio ya existen dos núcleos urbanos extensivos consolidados. El plan Parcial prevé la ampliación de dichos núcleos, concentrando la edificabilidad residencial alrededor de los mismos y resolviendo la integración de éstos en la estructura del territorio de Nàquera mediante la nueva urbanización.

Se justificará adecuadamente la sostenibilidad económica de la actuación.

Se prohibirá el uso campo de golf entre los posibles usos deportivos a ubicar en el equipamiento deportivo-recreativo privado PRD\*, con llo que la suficiencia de recursos hídricos queda garantizada, a tenor del informe sectorial emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar el 23 de mayo de 2016.

No es objeto del Plan Parcial establecer los posibles mecanismos de compensación económica y laequidistribución de beneficios y cargas, así como la consideración de nuevas cargas urbanísticas o la exención de otras. Este cometido lo asumirá el nuevo Proyecto de Reparcelación que deberá redactarse.

Toda la tramitación administrativa del Plan Parcial Modificativo se ha realizado cumpliendo con lo regulado en la LOTUP, habiendo informado en tiempo y forma a todas las administraciones sectoriales y empresas de servicios implicadas en el proceso.

No es objeto de este Plan Parcial tratar las relaciones entre los agentes implicados en el proceso de urbanización del suelo puesto que no se trata de un Programa de Actuación Integrada. Éste deberá formularse una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial.

La administración responsable de las carreteras de la Generalitat y de las vías pecuarias no ha emitido informe desfavorable respecto al tratamiento del Cordel de Aragón en el Plan Parcial.



# ***AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)***

---

Los procesos de participación pública de los estudios de integración paisajística de los planes, tras la aprobación de la LOTUP, son sustituidos por el periodo de información pública del Plan y, por tanto, están incluidos en él.

No es objeto del Plan Parcial determinar la imputación de los costes del deterioro de las obras de urbanización no finalizadas. A este respecto, se deberá pronunciar el Ayuntamiento de Nàquera en el momento que corresponda, dando las oportunas instrucciones al respecto al redactor del Modificado del Proyecto de Urbanización.

Al haberse emitido Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado no procede la realización de más trámites ambientales y paisajísticos.

## **ALEGACIÓN DE DÑA. MARÍA DESAMPARADOS GUASTAVINO ALCAÑIZ**

La zona deportiva-recreativa privada no se urbanizará porque dicho suelo es lucrativo en el Plan Parcial Modificativo.

La condición de suelo no urbanizable común no es incompatible con la existencia de obras ejecutadas en dicho suelo, así como de otras construcciones, por lo que no es necesario demolerlas si son compatibles con al ordenación del Plan Parcial Modificativo.

La zona de protección de las carreteras CV-305 y CV-315 se establecerá en 25 m medidos desde la arista exterior de la explanación, sin urbanización ni edificación alguna, salvo las vinculadas a la conservación y explotación de la red de carreteras.

Se grafiarán en los planos los límites de la zona de servidumbre de 5 m y de la zona de policía de 100 m del barranco del Moliner, quedando clasificado el suelo entre los límites de la zona de servidumbre a ambos lados del cause como no urbanizable de protección de cauces. Además, se prohibirá la ubicación de zonas de juegos de niños en al zona de policía.

La edificación en la zona de policía del barranco del Moliner está permitida por la Ley de Aguas y este tema ha sido confirmado por la Confederación Hidrográfica del Júcar tras las consultas específicas realizadas en la fase de Información pública. La zona afectada por el Patricova no afecta a los suelos lucrativos y además, su riesgo es por razones geomorfológicas, es decir, el menos importante de todos los contemplados en el Patricova, puesto que lo que revela esta categoría es la existencia de una riera en el territorio, sin periodo de retorno calculado ni calado.

Las pantallas acústicas definidas en el Estudio Acústico son elementos técnicos necesarios para la atenuación del ruido del tráfico en las zonas residenciales. Estas pantallas pueden ser transparentes, por lo que no afectan ni a la visibilidad ni a los umbrales de nitidez definidos en el estudio de integración paisajística. Por ello, el grafiado de las mismas en el estudio de integración paisajística no es relevante. Éstas



# ***AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)***

---

deberán definirse en el Modificado del Proyecto de Urbanización que deberá redactarse una vez aprobado definitivamente el Plan parcial Modificativo.

Respecto al cumplimiento de las determinaciones del artículo 7 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, Cabe decir que en este territorio ya existen dos núcleos urbanos extensivos consolidados. El plan Parcial prevé la ampliación de dichos núcleos, concentrando la edificabilidad residencial al rededor de los mismos y resolviendo la integración de éstos en la estructura del territorio de Nàquera mediante la nueva urbanización.

Se justificará adecuadamente la sostenibilidad económica de la actuación.

Se prohibirá el uso campo de golf entre los posibles usos deportivos a ubicar en el equipamiento deportivo-recreativo privado PRD\*, con lo que la suficiencia de recursos hídricos queda garantizada, a tenor del informe sectorial emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar el 23 de mayo de 2016.

No es objeto del Plan Parcial establecer los posibles mecanismos de compensación económica y la equidistribución de beneficios y cargas, así como la consideración de nuevas cargas urbanísticas o la exención de otras. Este cometido lo asumirá el nuevo Proyecto de Reparcelación que deberá redactarse.

Toda la tramitación administrativa del Plan Parcial Modificativo se ha realizado cumpliendo con lo regulado en la LOTUP, habiendo informado en tiempo y forma a todas las administraciones sectoriales y empresas de servicios implicadas en el proceso.

No es objeto de este Plan Parcial tratar las relaciones entre los agentes implicados en el proceso de urbanización del suelo puesto que no se trata de un Programa de Actuación Integrada. Éste deberá formularse una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial.

La administración responsable de las carreteras de la Generalitat y de las vías pecuarias no ha emitido informe desfavorable respecto al tratamiento del Cordel de Aragón en el Plan Parcial.

Los procesos de participación pública de los estudios de integración paisajística de los planes, tras la aprobación de la LOTUP, son sustituidos por el periodo de información pública del Plan y, por tanto, están incluidos en él.

No es objeto del Plan Parcial determinar la imputación de los costes del deterioro de las obras de urbanización no finalizadas. A este respecto, se deberá pronunciar el Ayuntamiento de Nàquera en el momento que corresponda, dando las oportunas instrucciones al respecto al redactor del Modificado del Proyecto de Urbanización.

Al haberse emitido Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado no procede la realización de más trámites ambientales y paisajísticos.



# ***AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)***

---

## **ALEGACIÓN DE DÑA. MARÍA DOLORES FARINÓS PALANCA**

La zona deportiva-recreativa privada no se urbanizará porque dicho suelo es lucrativo en el Plan Parcial Modificativo.

La condición de suelo no urbanizable común no es incompatible con la existencia de obras ejecutadas en dicho suelo, así como de otras construcciones, por lo que no es necesario demolerlas si son compatibles con al ordenación del Plan Parcial Modificativo.

La zona de protección de las carreteras CV-305 y CV-315 se establecerá en 25 m medidos desde la arista exterior de la explanación, sin urbanización ni edificación alguna, salvo las vinculadas a la conservación y explotación de la red de carreteras.

Se grafiarán en los planos los límites de la zona de servidumbre de 5 m y de la zona de policía de 100 m del barranco del Moliner, quedando clasificado el suelo entre los límites de la zona de servidumbre a ambos lados del cause como no urbanizable de protección de cauces. Además, se prohibirá la ubicación de zonas de juegos de niños en al zona de policía.

La edificación en la zona de policía del barranco del Moliner está permitida por la Ley de Aguas y este tema ha sido confirmado por la Confederación Hidrográfica del Júcar tras las consultas específicas realizadas en la fase de Información pública. La zona afectada por el Patricova no afecta a los suelos lucrativos y además, su riesgo es por razones geomorfológicas, es decir, el menos importante de todos los contemplados en el Patricova, puesto que lo que revela esta categoría es la existencia de una riera en el territorio, sin periodo de retorno calculado ni calado.

Las pantallas acústicas definidas en el Estudio Acústico son elementos técnicos necesarios para la atenuación del ruido del tráfico en las zonas residenciales. Estas pantallas pueden ser transparentes, por lo que no afectan ni a la visibilidad ni a los umbrales de nitidez definidos en el estudio de integración paisajística. Por ello, el grafiado de las mismas en el estudio de integración paisajística no es relevante. Éstas deberán definirse en el Modificado del Proyecto de Urbanización que deberá redactarse una vez aprobado definitivamente el Plan parcial Modificativo.

Respecto al cumplimiento de las determinaciones del artículo 7 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, cabe decir que en este territorio ya existen dos núcleos urbanos extensivos consolidados. El plan Parcial prevé la ampliación de dichos núcleos, concentrando la edificabilidad residencial al rededor de los mismos y resolviendo la integración de éstos en la estructura del territorio de Nàquera mediante la nueva urbanización.

Se justificará adecuadamente la sostenibilidad económica de la actuación.

Se prohibirá el uso campo de golf entre los posibles usos deportivos a ubicar en el equipamiento deportivo-recreativo privado PRD\*, con llo que la suficiencia de recursos hídricos queda garantizada, a tenor del informe sectorial emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar el 23 de mayo de 2016.



# ***AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)***

---

No es objeto del Plan Parcial establecer los posibles mecanismos de compensación económica y la equidistribución de beneficios y cargas, así como la consideración de nuevas cargas urbanísticas o la exención de otras. Este cometido lo asumirá el nuevo Proyecto de Reparcelación que deberá redactarse.

Toda la tramitación administrativa del Plan Parcial Modificativo se ha realizado cumpliendo con lo regulado en la LOTUP, habiendo informado en tiempo y forma a todas las administraciones sectoriales y empresas de servicios implicadas en el proceso.

No es objeto de este Plan Parcial tratar las relaciones entre los agentes implicados en el proceso de urbanización del suelo puesto que no se trata de un Programa de Actuación Integrada. Éste deberá formularse una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial.

La administración responsable de las carreteras de la Generalitat y de las vías pecuarias no ha emitido informe desfavorable respecto al tratamiento del Cordel de Aragón en el Plan Parcial.

Los procesos de participación pública de los estudios de integración paisajística de los planes, tras la aprobación de la LOTUP, son sustituidos por el periodo de información pública del Plan y, por tanto, están incluidos en él.

No es objeto del Plan Parcial determinar la imputación de los costes del deterioro de las obras de urbanización no finalizadas. A este respecto, se deberá pronunciar el Ayuntamiento de Nàquera en el momento que corresponda, dando las oportunas instrucciones al respecto al redactor del Modificado del Proyecto de Urbanización.

Al haberse emitido Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado no procede la realización de más trámites ambientales y paisajísticos.

## **ALEGACIÓN DE D. FERNANDO CARBONELL, D. MANOLO CLARAMUNT Y OTROS**

No consideramos relevante reproducir en el Plan todos los antecedentes que los alegantes indican puesto que todos ellos figuran en el correspondiente expediente administrativo del Ayuntamiento de Nàquera.

Al haber sido anulados la Homologación y el Plan Parcial aprobados en su día, ya no es de aplicación al LRAU a la tramitación del Plan Parcial Modificativo, sino la LOTUP.

No es objeto de este Plan Parcial anular el anterior Programa de Actuación Integrada, aunque entendemos que el mismo quedó sin efecto alguno al anularse el planeamiento que lo sustentaba. Por tanto, tras la aprobación definitiva del Plan parcial Modificativo deberá formularse un nuevo Programa de Actuación Integrada.



# ***AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)***

---

La sentencia del TSJ anula la calificación del antiguo campo de golf como equipamiento perteneciente a la Red Primaria de dotaciones públicas. La propuesta de un equipamiento deportivo-recreativo privado en la zona aproximada donde se ubicaba el campo de golf en el Plan Parcial anulado responde a un nuevo criterio de ordenación pormenorizada que nada tiene que ver con la sentencia del TSJ.

La parcela mínima del equipamiento deportivo-recreativo requiere una parcela mínima lo suficientemente grande como para permitir ubicar actividades representativas. La parcelación excesivamente pequeña perjudicaría la imagen del territorio por su excesiva subdivisión. Aceptamos, en parte, la propuesta de los alegantes y reduciremos la parcela mínima a 30.000,00 m<sup>2</sup>s. La ordenación pormenorizada del equipamiento deportivo-recreativo privado sólo podría ordenarse mediante estudios de detalle porque afecta sólo a suelo lucrativo. Esta opción ya figura como una posibilidad en el Plan Parcial en tramitación.

El equipamiento deportivo-recreativo privado calificado en el Plan Parcial Modificativo del Sector contará, en el nuevo Proyecto de Reparcelación que debe redactarse, con un coeficiente de homogeneización de uso y tipología en función del valor económico de esta edificabilidad en el momento en que se redacte dicho Proyecto, al igual que se hará con el resto de usos y tipologías del Sector. No corresponde al Plan Parcial determinar el reparto del aprovechamiento urbanístico del Sector, aunque informamos a la alegante que el aprovechamiento correspondiente al equipamiento deportivo-recreativo privado coincide con el 15% del excedente de aprovechamiento que correspondería a la administración pública (10% al Ayuntamiento de Nàquera y 5% a la Generalitat Valenciana, según lo regulado en la LOTUP, por tratarse de una reclasificación de suelo).

Se justificarán los coeficientes de homogeneización de usos y tipologías mediante un estudio de mercado de valores. Asimismo, en aplicación de lo regulado en el artículo 37.3 de la LPTUP, las dotaciones privadas tendrán carácter de uso terciario y, por tanto, el valor de su aprovechamiento urbanístico unitario será igual al del suelo terciario.

Los alegantes confunden los conceptos e superficie de solar y aprovechamiento o edificabilidad. Es evidente que el uso equipamiento deportivo-recreativo privado ocupa una superficie mucho mayor que el resto del suelo lucrativo, pero su edificabilidad neta y su aprovechamiento son muy bajos en relación con la superficie neta de solar. En un Programa de Actuación Integrada se reparten beneficios y cargas y los primeros se corresponden con el aprovechamiento urbanístico, no con la superficie de suelo neto. Por ello, el Plan no plantea ningún desequilibrio de beneficios y cargas ya que el equipamiento deportivo-recreativo privado no es, en absoluto una carga, como sugieren los alegantes, al contrario de lo que ocurría en Plan Parcial anulado.

Tras la anulación del Plan Parcial, todo el suelo del Sector pasó a clasificarse como suelo no urbanizable común, por lo que este Plan Parcial Modificativo, mediante la Homologación del Sector a la LOTUP y la nueva ordenación del Sector, reclasifica todo el suelo a urbanizable y lo ordena pormenorizadamente. No procede la reclasificación a suelo urbano de ninguna parte del Sector puesto que no se dan las condiciones de conexión de con las redes de infraestructuras existentes tal y como se



# ***AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)***

---

contempla en el artículo 21 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.

Se justificará adecuadamente la sostenibilidad económica de la actuación.

Se justificará adecuadamente la viabilidad económica de la actuación.

## **ALEGACIÓN DE D. VÍCTOR ALCAÑIZ GRANELL**

Mientras no estén finalizadas las obras de urbanización no existe un uso determinado del suelo, por tanto, o consideramos como erial. Asimismo, cuando hablamos de fauna y flora lo hacemos referido al entorno del ámbito y a su flora y fauna potenciales. El uso que había en la mayor parte de las parcelas originales era agrícola de regadío que, tras el abandono de los cultivos, se han convertido en eriales.

El incremento de superficie del Sector respecto a la del área reparcelable se debe a que se consideró incluida en el mismo la Red Primaria Adscrita al Sector R-9. Este error será subsanado.

El alegante confunde el uso terciario con el de equipamiento deportivo-recreativo privado. En la parcela deportiva-recreativa no se pueden disponer usos tales como el comercial, hotelero, hostelero u oficinas. Los usos son los mismos que los de un equipamiento deportivo-recreativo público, pero en régimen de explotación privada. Por tanto, no hay competencia entre el suelo terciario y el equipamiento privado del Sector.

No es objeto del Plan Parcial determinar la imputación de los costes del deterioro de las obras de urbanización no finalizadas así como de las posibles obras no presupuestadas en su día. A este respecto, se deberá pronunciar el Ayuntamiento de Nàquera en el momento que corresponda, dando las oportunas instrucciones al respecto al redactor del Modificado del Proyecto de Urbanización. En todo lo relativo a las relaciones entre los agentes del proceso de urbanización, se estará a lo dispuesto en el Programa de Actuación Integrada que deberá elaborarse una vez haya sido aprobado definitivamente el Plan Parcial Modificativo.

## **ALEGACIÓN DE D. LUIS ALCAÑIZ GRANELL**

Mientras no estén finalizadas las obras de urbanización no existe un uso determinado del suelo, por tanto, o consideramos como erial. Asimismo, cuando hablamos de fauna y flora lo hacemos referido al entorno del ámbito y a su flora y fauna potenciales. El uso que había en la mayor parte de las parcelas originales era agrícola de regadío que, tras el abandono de los cultivos, se han convertido en eriales.

El incremento de superficie del Sector respecto a la del área reparcelable se debe a que se consideró incluida en el mismo la Red Primaria Adscrita al Sector R-9. Este error será subsanado.

El alegante confunde el uso terciario con el de equipamiento deportivo-recreativo privado. En la parcela deportiva-recreativa no se pueden disponer usos tales



# ***AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)***

---

como el comercial, hotelero, hostelero u oficinas. Los usos son los mismos que los de un equipamiento deportivo-recreativo público, pero en régimen de explotación privada. Por tanto, no hay competencia entre el suelo terciario y el equipamiento privado del Sector.

No es objeto del Plan Parcial determinar la imputación de los costes del deterioro de las obras de urbanización no finalizadas así como de las posibles obras no presupuestadas en su día. A este respecto, se deberá pronunciar el Ayuntamiento de Nàquera en el momento que corresponda, dando las oportunas instrucciones al respecto al redactor del Modificado del Proyecto de Urbanización. En todo lo relativo a las relaciones entre los agentes del proceso de urbanización, se estará a lo dispuesto en el Programa de Actuación Integrada que deberá elaborarse una vez haya sido aprobado definitivamente el Plan Parcial Modificativo.

## **ALEGACIÓN DE D. JOSÉ MARÍA ARNEDO MEDINA Y OTROS**

El Plan Parcial es Modificativo porque su objeto es modificar la clasificación del suelo de no urbanizable a urbanizable.

La oportunidad del Plan Parcial Modificativo está amparada por la Disposición Transitoria 2ª de la LOTUP, por lo que no es necesaria la revisión del Plan General de Nàquera, sino tan sólo su homologación. La memoria justificativa del Plan Parcial contiene la Homologación del Sector a la LOTUP en el apartado 1.

No es objeto del Plan Parcial determinar la imputación de los costes de las obras de urbanización ya abonados y los restantes. A este respecto, se deberá pronunciar el Ayuntamiento de Nàquera en el momento que corresponda, dando las oportunas instrucciones al respecto al redactor del Modificado del Proyecto de Urbanización. En todo lo relativo a las relaciones entre los agentes del proceso de urbanización, se estará a lo dispuesto en el Programa de Actuación Integrada que deberá elaborarse una vez haya sido aprobado definitivamente el Plan Parcial Modificativo. La referencia al 80% de obras finalizadas es meramente indicativa y no tiene carácter vinculante. De ellos se encargará el futuro Modificado del Proyecto de Urbanización.

Informamos al alegante que el aprovechamiento correspondiente al equipamiento deportivo-recreativo privado coincide con el 15% del excedente de aprovechamiento que correspondería a la administración pública (10% al Ayuntamiento de Nàquera y 5% a la Generalitat Valenciana, según lo regulado en la LOTUP, por tratarse de una reclasificación de suelo).

## **ALEGACIÓN DE DÑA. FILOMENA LLUCH ERES Y OTROS**

Cabe decir que en este territorio ya existen dos núcleos urbanos extensivos consolidados. El plan Parcial prevé la ampliación de dichos núcleos, concentrando la edificabilidad residencial alrededor de los mismos y resolviendo la integración de éstos en la estructura del territorio de Nàquera mediante la nueva urbanización, con el fin lograr la eficiencia en el desarrollo. Se van a diversificar las tipologías edificatorias, incluyendo bloque de edificio y manzanas, junto a las viviendas unifamiliares adosadas. Además, el Sector está recorrido, en la mayor parte de su periferia, por un carril bici.



# ***AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)***

---

La zona de protección de las carreteras CV-305 y CV-315 se establecerá en 25 m medidos desde la arista exterior de la explanación, sin urbanización ni edificación alguna, salvo las vinculadas a la conservación y explotación de la red de carreteras.

Se grafiarán en los planos los límites de la zona de servidumbre de 5 m y de la Zona de policía de 100 m del barranco del Moliner, quedando clasificado el suelo entre los límites de la zona de servidumbre a ambos lados del cause como no urbanizable de protección de cauces. Además, se prohibirán la ubicación de zonas de juegos de niños en al zona de policía.

Los procesos de participación pública de los estudios de integración paisajística de los planes, tras la aprobación de la LOTUP, son sustituidos por el periodo de información pública del Plan y, por tanto, están incluidos en él.

Las pantallas acústicas definidas en el Estudio Acústico son elementos técnicos necesarios para la atenuación del ruido del tráfico en las zonas residenciales. Estas pantallas pueden ser transparentes, por lo que no afectan ni a la visibilidad ni a los umbrales de nitidez definidos en el estudio de integración paisajística. Por ello, el grafiado de las mismas en el estudio de integración paisajística no es relevante. Éstas deberán definirse en el Modificado del Proyecto de Urbanización que deberá redactarse una vez aprobado definitivamente el Plan parcial Modificativo.

Se justificará adecuadamente la sostenibilidad económica de la actuación.

La parcela mínima del equipamiento deportivo-recreativo requiere una parcela mínima lo suficientemente grande como para permitir ubicar actividades representativas. La parcelación excesivamente pequeña perjudicaría la imagen del territorio por su excesiva subdivisión. Aceptamos, en parte, la propuesta del alegante y reduciremos la parcela mínima a 30.000,00 m<sup>2</sup>s. La ordenación pormenorizada del equipamiento deportivo-recreativo privado sólo podría ordenarse mediante estudios de detalle porque afecta sólo a suelo lucrativo. Esta opción ya figura como una posibilidad en el Plan Parcial en tramitación. Además, informamos al alegante que el aprovechamiento correspondiente al equipamiento deportivo-recreativo privado coincide con el 15% del excedente de aprovechamiento que correspondería a la administración pública (10% al Ayuntamiento de Nàquera y 5% a la Generalitat Valenciana, según lo regulado en la LOTUP, por tratarse de una reclasificación de suelo).

## **ALEGACIÓN DE DÑA. MARÍA JOSÉ HERNÁNDEZ LAHUERTA Y D. FRANCISCO CARCELLER CLARAMUNT**

Efectivamente, existe un error en el cálculo del aprovechamiento tipo, que se resolverá en el documento refundido que se se remitirá para su aprobación provisional.

Se revisarán los cálculos de superficies de los suelos dotacionales.

Según lo regulado en el artículo 37.3 de la LOTUP, “La ordenación urbanística podrá prever nuevos suelos dotacionales privados, que no podrán computar a efectos de



# ***AJUNTAMENT DE NÀQUERA (Valencia)***

---

cumplir los estándares mínimos de dotaciones públicas. Cuando estas dotaciones privadas estén en suelo urbano, su edificabilidad no computará a efectos del índice de edificabilidad bruta máximo del ámbito de actuación en el que se incluyan; y, a efectos de reparcelaciones, computarán como aprovechamiento lucrativo privado, con los coeficientes correctores que correspondan según el artículo 74 de esta ley. En el suelo urbanizable, las dotaciones privadas tendrán el carácter de uso terciario. Para el supuesto de cambio de uso, se aplicará lo dispuesto en el apartado 2 anterior.” Por tanto, a pesar de que en el Anexo IV se indica que la edificabilidad dotacional privada no computa a efectos del cálculo de la edificabilidad bruta, prevalece lo regulado en el artículo 37.3, es decir, que la edificabilidad dotacional se compute como terciaria a todos los efectos.

## **ALEGACIÓN DE D. JUAN CARLOS PIQUER VALVERDE**

La oportunidad del Plan Parcial Modificativo está amparada por la Disposición Transitoria 2ª de la LOTUP, por lo que no es necesaria la revisión del Plan General de Nàquera, sino tan sólo su homologación. La memoria justificativa del Plan Parcial contiene la Homologación del Sector a la LOTUP en el apartado 1.

No es objeto del Plan Parcial determinar la imputación de los costes de las obras de urbanización ya abonados y los restantes. A este respecto, se deberá pronunciar el Ayuntamiento de Nàquera en el momento que corresponda, dando las oportunas instrucciones al respecto al redactor del Modificado del Proyecto de Urbanización. En todo lo relativo a las relaciones entre los agentes del proceso de urbanización, se estará a lo dispuesto en el Programa de Actuación Integrada que deberá elaborarse una vez haya sido aprobado definitivamente el Plan Parcial Modificativo. La referencia al 80% de obras finalizadas es meramente indicativa y no tiene carácter vinculante. De ellos se encargará el futuro Modificado del Proyecto de Urbanización.

**Tercero.-** Desestimar las alegaciones siguientes, de conformidad con el informe del Redactor:

## **ALEGACIÓN DE D. JULIÁN GRANDA GRANDA**

La oportunidad del Plan Parcial Modificativo está amparada por la Disposición Transitoria 2ª de la LOTUP, por lo que no es necesaria la revisión del Plan General de Nàquera, sino tan sólo su homologación. La memoria justificativa del Plan Parcial contiene la Homologación del Sector a la LOTUP en el apartado 1. El Plan recibió informe Ambiental y Territorial Estratégico Favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica el 9 de febrero de 2016.

Las edificaciones existentes vienen reflejadas en el plano topográfico, que forma parte del Plan. Se van a identificar como tales en la leyenda de dicho plano.

El que la vivienda del alegante tenga licencia urbanística de edificación y, por tanto, se haya construido legalmente, no es razón suficiente para condicionar la ordenación pormenorizada del Sector (en el Sector no se proyecta la tipología de vivienda unifamiliar aislada), más aún, cuando la vivienda no cuenta con todos los servicios urbanísticos requeridos por la legislación vigente para su integración



# **AJUNTAMENT DE NÁQUERA (Valencia)**

territorial. De todos modos, la ordenación pormenorizada no afecta a la edificación del alegante, que queda incluida en el interior de una manzana residencial. La situación de la edificación existente es, por tanto, de fuera de ordenación, que no impide la permanencia de la misma en las condiciones en las que fue proyectada y construida.

Estimamos que el Plan Parcial Modificativo cumple con la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana nº 354 de 30 de marzo de 2012. Sin mayor concreción en la alegación de los afectados, no tenemos nada más que explicitar.

**Cuarto.-** Aprobar provisionalmente el Plan Parcial del Sector R-8 "Els Plans" de Náquera.

**Quinto.-** Remitir el presente acuerdo a la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.

**Sexto.-** Dar traslado del presente acuerdo a todos los interesados, a los efectos oportunos.

## **2. RATIFICAR, EN SU CASO, LA RESOLUCIÓN Nº 397/2017, SOBRE DELEGACIÓN PARA CONTRATAR LA OBRA "REPAVIMENTACIÓN DE CAMINOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE NÁQUERA", INCLUIDA EN EL PLAN CAMINOS Y VIALES (PCV).**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, por la Sra. Secretaria se da lectura al Dictamen de la Comisión Informativa Permanente de Urbanismo, Obras Públicas, Patrimonio y Medio Ambiente, que es del tenor literal siguiente:

*"Vista la Resolución de alcaldía nº 397/2017 de fecha 3 de abril de 2017, cuyo tenor literal es el siguiente:*

### **RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 397/17**

*Dada cuenta de las nuevas Directrices para la gestión de Planes Provinciales de Obras y Servicios, aprobadas por el Pleno de la Diputación Provincial, en su Sesión de 19 de diciembre de 1991, y modificadas por acuerdo de 24 de noviembre de 1993, y que son de aplicación a la gestión del PCV de 2016, y más en concreto de la Directriz II.3 (página 8) en la que se contiene **LA DELEGACIÓN** en los Municipios de la Provincia de la contratación de las obras, con la obligación de que por los Ayuntamientos se haga constar expresamente la aceptación de esta delegación por acuerdo plenario municipal.*

*Estudiadas las diferentes alternativas sobre la ejecución de la obra:*

### **"REPAVIMENTACIÓN DE CAMINOS DEL T.M. DE NÁQUERA"**

*Esta Alcaldía, en virtud de las atribuciones que le confiere el art. 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de la Ley de Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 11/1999, de 21 de abril.*



# **AJUNTAMENT DE NÁQUERA (Valencia)**

---

## **HA RESUELTO:**

**PRIMERO.-** Aceptar la delegación en este Municipio para contratar la obra mencionada anteriormente, y contenida en la Directriz II.3 de las aprobadas por el Pleno de la Corporación Provincial en fecha 24 de noviembre de 1993.

**SEGUNDO.-** Comprometerse al exacto cumplimiento de las Directrices que se mencionan, en el proceso de ejecución de las obras.

**TERCERO.-** Ratificar la Resolución adoptada en el próximo Pleno estableciendo un plazo máximo de un mes desde la fecha de la Resolución.

**CUARTO.-** Dar traslado de la presente Resolución a la Excelentísima Diputación de la Provincia de Valencia, así como a los Departamentos de Intervención y Urbanismo, a los efectos procedentes.

## **ACUERDO**

*Primero.- Ratificar la resolución nº 397/2017 de fecha 3 de abril de 2017, sobre delegación para contratar la obra "Repavimentación de caminos en el término municipal de Náquera" incluida en el Plan de Caminos y Viales (PCV).*

*Segundo.- Dar traslado del presente acuerdo a la Excelentísima Diputación de Valencia, a los efectos oportunos."*

Visto que el expediente fue informado favorablemente por la Comisión Informativa Permanente de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente , en sesión celebrada el 25 de abril de 2017.

Sometido a votación, el Ayuntamiento Pleno, por 13 votos a favor (4 Grupo UPdN, 3 Grupo Socialista, 3 Grupo PP, 1 Grupo C's y 1 Grupo IVIN-Compromis) de los doce concejales presentes en la sesión, de los TRECE que conforman el número legal de miembros,

## **ACUERDO**

*Primero.- Ratificar la resolución nº 397/2017 de fecha 3 de abril de 2017, sobre delegación para contratar la obra "Repavimentación de caminos en el término municipal de Náquera" incluida en el Plan de Caminos y Viales (PCV).*

*Segundo.- Dar traslado del presente acuerdo a la Excelentísima Diputación de Valencia, a los efectos oportunos."*

**Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Alcalde levantó la sesión, siendo las nueve horas y cuarenta y dos minutos, de todo lo cual, como Secretaria, doy fe.**

**El Alcalde,**

**La Secretaria,**

**D. Damián Ibáñez Navarro.**

**D<sup>a</sup>. Ángela Soriano Torres**