

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Territorio y Vivienda

Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre aprobación definitiva del Plan Parcial Sector Residencial S-6 de Gilet.

ANUNCIO

Resolución de 11 de septiembre de 2006, del director general de Planificación y Ordenación Territorial, por la que se subsanan las deficiencias a que se refiere el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 30 de junio de 2006 y se declara definitivamente aprobado el Plan Parcial de Mejora del Sector Residencial S-6 de Gilet.

Habiéndose subsanado las deficiencias a que se refiere el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 30 de junio de 2006, relativo al Plan Parcial de Mejora del Sector Residencial S-6 de Gilet, y de conformidad con lo ordenado en la resolución del director general de Planificación y Ordenación Territorial de fecha 11 de septiembre de 2006 por la que se declara definitivamente aprobada dicho plan parcial se procede a la publicación del citado acuerdo:

«La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 30 de junio de 2006, adoptó el siguiente acuerdo:

En relación con el Plan Parcial de Mejora Sector Residencial S-6, remitido por el Ayuntamiento de Gilet, se destacan los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

Antecedentes de hecho

Primero

El proyecto, comprensivo de plan parcial de mejora y programa de actuación integrada, se sometió a información pública en el diario «Levante» en fecha 17 de enero de 2004 y en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» el 10 de febrero de 2004. Tras el pertinente período de información pública, en el que se presentaron alegaciones, se aprobó provisionalmente por el pleno municipal en sesión celebrada el día 5 de abril de 2005.

Segundo

El proyecto incluye programa de actuación integrada, plan parcial de mejora –que consta de memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas y planos– y proposición jurídico-económica.

Tercero

La presente actuación propone ordenar pormenorizadamente el Sector 6 de suelo urbanizable residencial, así establecido en el Plan General de Gilet, y llevar a cabo dos mejoras en la ordenación estructural, en concreto, el traslado del campo de fútbol municipal y la unificación de los viales G-7 y G-1-8 de la red primaria; todo ello con el objeto de mejorar la planificación del Sector 6 y, en general, del conjunto urbano desde un punto de vista dotacional deportivo y circulatorio rodado.

Cuarto

El objeto del proyecto es desarrollar un sector residencial, ya delimitado en el Plan General de Gilet, proponiendo una ordenación pormenorizada y dos mejoras concretas en la ordenación estructural. Lo más destacable del plan parcial de mejora es la combinación de diversa tipología edificatoria (bloque, unifamiliar adosada y aislada) y las modificaciones o mejoras estructurales (traslado del campo de fútbol municipal y la unificación de los viales de la red primaria G-7 y G-1-8).

La actuación se sitúa al sureste del municipio y sus límites son:

— Noreste: Antigua carretera Nacional 234 Sagunto-Burgos.

— Sureste: barranco de la Maladitxa.

— Suroeste: El mismo barranco que va girando de oeste a este.

— Oeste: Vial existente de acceso a núcleo urbano consolidado que pasará a integrarse en el Sector 6 como red viaria primaria.

El ámbito de actuación tiene una superficie de 66.900 m² según el Plan General, pero, tras un levantamiento topográfico reciente, la superficie real es de 100.464 m².

"SECTOR 6. RESIDENCIAL"		
DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO		
	Zona de calificación urbanística	Residencial
	Denominación del Sector	SECTOR 6
A	Superficie del Sector	100.464 m ²
B	Red Primaria computable (100%)	23.822,79 m ²
C	Superficie computable	100.464 m ²
D	Coefficiente de edificabilidad bruta	0,40 m ² t/m ² s
E	Superficie dotacional afecta a su destino	
$f = c \times d$	Aprovechamiento objetivo sector 6	40.185,60 m ² t
$g = a - e$	Superficie de cálculo	100.464 m ²
$h = f / g$	Aprovechamiento tipo	0,40 m ² t/m ² s
OTRAS DETERMINACIONES		
Sistema de gestión	Indirecta	
Usos dominantes	Residencial colectivo, unifamiliar adosado y aislado	
Usos compatibles	Oficinas, hotelero, docente, religioso, deportivo, comercial, sociocultural, taller de artesanía en planta baja, garajes y aparcamiento de uso privado, sanitario asistencial, recreativo en planta baja, público-administrativo.	
Usos incompatibles:	Industrial, almacenes y servicios, ganaderos, extractivos.	
CONDICIONES DE DESARROLLO		
<p>La mercantil comenzará el trámite para proceder al desarrollo urbanístico del Sector SP-6 mediante la exposición al público en el DOGV de una PAI que se acompaña de un Plan Parcial que ordena pormenorizadamente el Sector y el Anteproyecto de Urbanización del total de la superficie sobre la que se pretende actuar.</p>		

Quinto

La ordenación del sector, que tiene por objeto crear una trama urbana residencial que prolongue el suelo urbano hacia el barranco de la Maladitxa y la antigua CN-234, se caracteriza por el anillo perimetral interior formado por los viales de la red primaria del sector en cuyo interior se ubican, en la parte inferior, las manzanas de tipología unifamiliar adosada y, en la parte superior, las manzanas de edificación en bloque y las dotacionales de zona verde y equipamiento. El anillo interior se estructura con viales de la red secundaria y viales peatonales que confluyen entre sí.

Fuera del anillo, entre éste y el límite del sector, se ubican, en la parte norte, una manzana de tipología adosada y el cementerio municipal protegido por una zona verde de la red primaria, tal y como prescribe el PGOU de Gilet. La zona que queda entre el citado anillo y toda la franja del barranco de la Maladitxa se reserva para las parcelas destinadas a vivienda aislada; toda esta zona respeta la servidumbre de 20 metros de distancia medida con respecto del eje del lecho del curso del agua. Destacar que la parcelación en esta franja es irregular, ya que se han querido conservar las edificaciones existentes en su estado actual y evitar demolición alguna.

Una de las dos zonas verdes secundarias del sector se ha ubicado frente a la rotonda de acceso a la urbanización en la CN-234 con el fin de permitir una adecuada visibilidad a los vehículos que se incorporen a la misma.

Hay que destacar las razones, ya que en la homologación del PGOU no se preveía esta tipología, por las que se ha reservado parte de una parcela a la tipología plurifamiliar o bloque; el motivo ha sido el bloque de viviendas existente, que planteaba un problema de fondo de la construcción y otro de sus medianeras vistas, por lo que la solución adoptada ha sido adosar por los lados correspondientes a las medianeras dos construcciones de igual fondo y entidad que la existente con el objeto de ocultarlas.

Sexto

Las mejoras propuestas en el plan parcial se refieren al traslado del Campo de Fútbol Municipal y a la reunificación de los viales G-7 y G-1-8 de la red primaria, con el fin de conseguir su posterior entronque con la prolongación del vial G-8.

La justificación de las mejoras propuestas es la siguiente:

Traslado Campo de Fútbol Municipal

Se cumple así lo acordado en la modificación puntual de la reserva de suelo dotacional público de uso deportivo del PGOU de Gilet, aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 28 de julio de 2003, en la que se incluía dentro del ámbito del sector 6 el traslado del Campo de Fútbol Municipal junto al Polideportivo Municipal (ES-1), por lo que el sector deberá asumir como carga urbanística la obtención de los terrenos incluidos en el área de reserva de suelo dotacional público de uso deportivo,

IEB 0,4 m ² /m ² s	SD (37 %)	SD-RV-AV (14 %)	ZV (10 %)	EQ (4 %)	RV+AV (23 %)
Reglamento	37.171,68	14.064,96	10.046,40	4.018,56	23.106,72
Plan Parcial	46.832	18.771,04	12.655	4.089	28.061,44

Hay que destacar que el suelo destinado a zona verde primaria, concretamente el Parque Urbano 3 Parc del Cementeri, y los viales G-8 y G-1-8 computan a efectos de cumplimiento de estándares dotacionales del anexo del RPCV, tal y como se recoge en la Homologación del PGOU de Gilet, aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 31 de enero de 2001; en tal documento, en el apartado de determinación del aprovechamiento tipo, se establece que «los elementos de la red primaria que lo delimitan, G-8 y G-1-8 podrán computar al 100 por 100 como red secundaria, ya que se trata de vías que lo estructuran con otras partes del municipio y son de utilidad para la organización de las partes internas. Estos elementos serán cedidos y ejecutados con cargo al mismo. Igualmente se computará como zona verde de la red secundaria el Parque Urbano 3 (Parc del Cementeri). Dicho suelo se cederá y se ejecutará con cargo al sector.»

Octavo

Respecto al suelo destinado a reserva de aparcamiento en el sector la propuesta es la siguiente:

así como ejecutar las obras, infraestructuras e instalaciones deportivas correspondientes a dicha área.

Con la ejecución de lo previsto en esta modificación puntual del PGOU se cumple con lo previsto por el Ayuntamiento de Gilet, es decir, agrupar de forma controlada y planificada el suelo dotacional reservado para equipamiento deportivo; las razones que han llevado a esa agrupación han sido, sobretudo, el deficiente estado de conservación de las instalaciones, sus deficientes accesos y su desconexión con el resto de instalaciones deportivas. Lo anterior llevó al Ayuntamiento a optar por la solución acordada.

Unificación de red viaria primaria G-7 y G-1-8.

Se propone esta solución del sistema viario del sector por las siguientes razones:

—La red primaria actual no cabe físicamente entre el barranco y las edificaciones existentes, por lo que la incorporación del vial G-1-8 obligaría su demolición.

—Si se optara por no demoler las edificaciones existentes los dos viales se solaparían.

—Es ilógico e innecesario duplicar la red primaria tan próxima.

—Por tanto la solución propuesta supone:

—Reunificar los dos viales y formar un único vial a modo de ronda perimetral, lo que permite simplificar el trazado viario y un mejor aprovechamiento del sector.

—Prolongar el vial G-8 hasta su entronque con la unificación de los viales G-7 y G-1-8, definiendo así una circulación limpia y racional.

—Unir toda la red primaria del sector al crear una rotonda de conexión con la antigua CN-234 que permite una circulación acorde con el tráfico previsto.

—Evitar demoliciones innecesarias de edificaciones existentes y construcción de grandes muros de contención que supondrían un sobrecoste económico importante.

Por todo lo anterior se pretende aprovechar parte de la red primaria existente (CN-234), completándose con una ronda perimetral (G-8 y G-7 + G-1-8 unificadas), que dará servicio a otras áreas de la localidad en la actualidad comunicadas de forma deficiente pese a estar dentro del suelo urbano. Toda esta red primaria descrita se incorpora al Sector 6 y permitirá su conexión con el suelo urbano consolidado. Queda claro, pues, que la trama viaria del sector se caracteriza por tener dos accesos al mismo, uno desde el suelo urbano consolidado y otro desde la rotonda de nueva creación en la antigua CN-234 y un anillo perimetral interior que lo estructura de forma ordenada y sencilla.

Séptimo

En cuanto a las dotaciones públicas y a su cumplimiento según los estándares fijados en el anexo del Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV), hay que destacar el siguiente cuadro:

Reserva de aparcamiento	
Anexo Reglamento de Planeamiento	
Total viviendas proyecto.....	251
Número plazas vivienda colectiva.....	49
Incremento de 1 plaza por cada 10 viviendas colectivas	4
Número de plazas viviendas unifamiliares adosadas en interior parcelas	171
Número de plazas viviendas unifamiliares aisladas en interior parcelas	31
Plazas destinadas a equipamiento.....	20
Cómputo total de plazas resultantes en interior parcela.....	275
Coef. mín. de plaza en vía pública = 50 % de número viviendas + equipamiento	138
Plan parcial	
Número previsto de plazas exteriores.....	151
Número previsto de plazas en interior parcelas	275
Número total plazas exteriores e interiores previstas.....	426

Así pues se observa que la reserva mínima que establece el anexo del RPCV respecto al suelo dotacional y privado destinado a aparcamiento, tanto para uso residencial como para el terciario, se cumple.

Noveno

A fecha de hoy ninguno de los proyectos presentados en este Servicio Territorial está visado.

Décimo

Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe de los siguientes organismos:

—División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

—Ministerio de Fomento. Demarcación de Carreteras del Estado.

—División de Recursos Hidráulicos de la Dirección General de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

—Conselleria de Sanidad. Secretaría General.

En relación con los informes sectoriales se indica lo siguiente:

Con fecha 25 de enero de 2006, la División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte emite informe del siguiente tenor literal:

«El tramo de la antigua N-234 parece que ha sido transferido del Ministerio de Fomento al Ayuntamiento. Dicha circunstancia debe ser comprobada (por ejemplo, a través del Ministerio de Fomento, a quien se debe solicitar informe), pues de no ser así, es decir, de no haber sido transferido, conservaría la naturaleza administrativa de carretera y habría que hacer respetar las zonas contiguas a la carretera que establece la normativa estatal.

Por otro lado, y siguiendo bajo el supuesto que el tramo sea municipal, llama la atención el diseño de la rotonda a construir sobre la antigua N-234, con unos «garrotes» que presagian problemas. En ese sentido se sugiere la reconsideración del diseño de la rotonda y sus ramales, indicando que en la página web de esta Conselleria de Infraestructuras y Transporte, los redactores tienen a su disposición un esquema de diseño tipo fruto de la experiencia de este organismo.»

Con fecha 23 de junio de 2006, la Dirección General de Ordenación, Evaluación e Investigación Sanitaria de la Conselleria de Sanidad emite informe del siguiente tenor literal:

«Esta Conselleria de Sanidad está efectuando los estudios correspondientes para comprobar la incidencia del nuevo reglamento de policía mortuoria en las actuaciones urbanísticas situadas en el entorno de los cementerios existentes, por si resultara procedente proponer alguna modificación.

En el caso del expediente objeto de consulta se considera que debe ser la Comisión Territorial de Urbanismo la que, valorando las circunstancias concurrentes en este supuesto, adopte el criterio que considere más adecuado para la protección del interés público.»

Con fecha 1 de junio de 2006 la empresa gestora del servicio de agua potable y alcantarillado de Gilet (Egevasa), emite informe del siguiente tenor literal:

«Que según el dato facilitado por esta mercantil el citado Programa de Actuación Integrada del Sector 6 de Gilet, requiere un consumo de 320 m³ al día.

Contando con que en el futuro se mantengan los actuales niveles de los acuíferos el abastecimiento de Gilet sí posee los caudales necesarios (320 m³/día) para el mencionado programa de actuación integrada, siempre y cuando se adecuen, las actuales redes de distribución con los aumentos de diámetros y tendidos, necesarios para llegar a la nueva zona a abastecer.»

Undécimo

Con fecha 6 de junio de 2006 tiene entrada copia del acta de transferencia del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y el Ayuntamiento de Gilet, del siguiente tenor literal:

«El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente transfiere al Ayuntamiento de Gilet el tramo de la carretera N-234 correspondiente a la antigua travesía de dicha localidad, comprendido entre los P.P.K.K. 3,710 y 5,380, con las siguientes características:

—Longitud: 1,670 km.

—Anchura media del pavimento: 6,90 m.

—Superficie: 11.523 m².

—Tipo de pavimento: Asfáltico.

—Estado de conservación: Bueno.

—Obras de fábrica:

P.K. 3,710, pontón de 7,5 m de luz.

P.K. 4,025, tajea de 0,85 m de luz.

P.K. 4,260, tajea de 0,85 m de luz.

P.K. 4,400, tajea de 0,85 m de luz.

P.K. 5,050, alcantarilla de 1,70 m de luz

P.K. 5,380, alcantarilla de 0,60 m de luz

Duodécimo

Gilet cuenta con plan general de ordenación urbana homologado aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 31 de enero de 2001.

Decimotercero

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 27 de junio de 2006, con el voto favorable de todos los vocales presentes, salvo el representante de la Confederación Hidrográfica del Júcar que lo emite en sentido desfavorable, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 23 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Fundamentos de derecho

Primero

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

Segundo

La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 27 y 28 de la LRAU y 64 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano (en adelante RPCV). Hay que destacar que el Ayuntamiento no ha presentado copia del expediente administrativo, por lo que ha sido requerido para su presentación en estos servicios territoriales.

Tercero

La presente actuación pretende la ordenación, desarrollo y ejecución de un sector de suelo urbanizable residencial con diferentes tipologías edificatorias.

Cuarto

No es necesario justificar el cumplimiento de los criterios de sectorización del artículo 20 de la LRAU, ya que el sector ya se encuentra delimitado en el PGOU de Gilet y no se han propuesto modificaciones al respecto.

Quinto

Por lo que respecta a los viales del sector, visto el plano de red de reservas de suelo dotacional público y la memoria del plan parcial, se considera que la anchura de las aceras y aparcamientos, en su mayoría, no es suficiente ya que no cumple con lo establecido en el artículo 131.d y g del Decreto 677/2006, de 12 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, por lo que se deberían justificar tales dimensiones.

Sexto

A fecha de hoy ninguno de los proyectos presentados en este Servicio Territorial está visado.

Séptimo

La ordenación propuesta no respeta lo establecido en el artículo 42 del Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana, en el que se fija la zona protección de los terrenos destinados a la construcción de nuevos cementerios; sin embargo, el Sector S-6 urbanizable residencial de Gilet no resulta afectado por el Decreto 39/2005, ya que se encontraba previsto y así clasificado en el Plan General, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 31 de enero de 2001.

Octavo

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Planificación y Ordenación Territorial, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de los planes parciales modificativos de la ordenación estructural, de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54.2.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.a del Decreto 201/2003,

de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana. A la vista de cuanto antecede la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 12 de mayo de 2006, con el voto favorable de todos los vocales presentes, salvo el representante del Ministerio de Medio Ambiente que lo emite en sentido desfavorable, acuerda: supeditar la aprobación definitiva del Plan Parcial de Mejora Sector 6 Residencial de Gilet hasta tanto:

1. Se cumpla con lo establecido fundamento jurídico sexto.
2. Se presenten en estos Servicios Territoriales todos los proyectos visados por el Colegio Oficial de Arquitectos.
3. Se justifique el sistema de evacuación de aguas residuales.
4. Se ejecuten, a cargo del promotor, las redes de distribución de los recursos hídricos.

Como los reparos indicados son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento la aprobación definitiva puede supeditarse en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. El artículo 9.b del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana atribuye al director general de Planificación y Ordenación Territorial la facultad de verificar el cumplimiento del acuerdo adoptado y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

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

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

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

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

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

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 27.5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).» Con fecha 11 de septiembre de 2006, por los Servicios Técnicos del Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial se examinada la documentación presentada por el Ayuntamiento de Gilet y se informa favorablemente la misma, considerándose cumplimentado el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 30 de junio de 2006.

Vistos la legislación urbanística aplicable, así como la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás preceptos de concordante aplicación. El director general de Planificación y Ordenación Territorial considera aprobado definitivamente el Plan Parcial de Mejora del Sector Residencial S-6 de Gilet.

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

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

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

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

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

Valencia, a 11 de septiembre de 2006.—El director general de Planificación y Ordenación Territorial, Pedro Grimalt Ivars.

2. Normas Urbanísticas del Sector 6.

2.1. Disposiciones generales.

Artículo 1. Objeto y naturaleza.

Las presentes normas urbanísticas tienen por objeto la regulación de:

- La ejecución del planeamiento.
- El régimen urbanístico del suelo.
- La edificación.
- Las condiciones de la urbanización.

Artículo 2. Ambito.

El ámbito de la actuación está constituido por el terreno comprendido en el Sector-6 de la Homologación del PGOU de Gilet, con una superficie aproximada según levantamiento topográfico realizado por Albireo Topografía, Cartografía y SIG de 100.464,00 m², delimitado por los ejes de la red primaria G-8 y G-1-8 y cuyos límites son los siguientes:

Al noreste: Antigua CN-234 Sagunto-Burgos (ahora local y desafectada).

Al sureste: Barranco de la Maladitxa.

Al suroeste: El mismo barranco que va girando de oeste a este.

Al oeste: Vial existente de acceso a núcleo urbano consolidado que pasará a integrarse en el Sector 6 como red viaria primaria.

Artículo 3. Normas de rango superior.

La ordenación pormenorizada se ha formulado de acuerdo a las prescripciones de ordenamiento urbanístico de rango superior;

- Plan General de Ordenación Urbana de Gilet homologado a la LRAU.
- Legislación urbanística vigente.

Artículo 4. Contenido.

El alcance normativo de la ordenación pormenorizada deriva de los siguientes documentos:

- Las normas urbanísticas de carácter general del PGOUH.
- Planos de ordenación pormenorizada (plan parcial).
- Normas urbanísticas particulares.

El resto de la documentación tendrá carácter informativo.

- Planos de información.

Artículo 5. Vigencia, obligatoriedad, modificación.

La presente ordenación pormenorizada tiene vigencia indefinida en las condiciones establecidas por la legislación urbanística y en tanto no se apruebe otro documento de igual o superior rango que lo sustituya o modifique.

Los particulares al igual que la administración quedan obligados al cumplimiento de sus disposiciones de manera que cualquier iniciativa sobre el área de actuación, de carácter provisional o definitivo ha de ajustarse a las mismas.

La modificación de cualquiera de sus elementos se regirá por lo dispuesto en el artículo 55 de la LRAU.

Todos los documentos integrantes de esta ordenación podrán ser consultados por el público en la forma y lugar que determine el Ayuntamiento según lo dispuesto en la legislación vigente.

2.2. Régimen urbanístico del suelo.
Artículo 6. Clasificación y calificación del suelo.

El suelo sobre el que se efectúa la ordenación pormenorizada esta calificado como suelo urbanizable.

Esta ordenación pormenorizada califica los terrenos en dos categorías iniciales: zonas de dominio público y zonas de dominio privado.

Artículo 7. Suelo de dominio público.

El total de superficie de uso y dominio público del sector es de 48.476,14 m².

Este suelo se encuentra afectado de diferentes usos, según su localización, tal como se presenta en el plano de ordenación, distinguiéndose los siguientes:

- Espacios libres y zonas verdes.
- Suelo edificable de uso dotacional.
- Espacios de circulación y aparcamientos.
- Cementerio Municipal.

Artículo 8. Suelo de dominio privado.

Es el suelo que se destina a usos privados, compatibles con el planeamiento. El total de suelo privado es de 51.987,86 m². El uso principal es el residencial.

Artículo 9. Concepto y clasificación de los usos.

El uso dominante es el residencial en cualquiera de las modalidades, siendo usos compatibles y complementarios aquellos servicios que complementen a éstos, de tal modo que el régimen de sus compatibles y complementarios sean los regulados por las ordenanzas del PGOUH.

En el plano de ordenación pormenorizada se definen estos usos por manzanas.

2.3. Condiciones generales de la edificación.
Artículo 10. Condiciones generales de la edificación.

En general se estará a lo dispuesto en el capítulo segundo «Ordenanzas y usos en suelo urbano» del vigente PGOU, precisándose y pormenorizándose las condiciones particulares de las zonas o subzonas en las que se ordena el ámbito de actuación de la presente ordenación pormenorizada en estas normas urbanísticas.

Como variantes a las mismas y con el fin de cumplir con el parámetro que hace referencia al aprovechamiento tipo se modifican:

En edificación de tipología unifamiliar aislada S-6:

Apartado 6, correspondiente a edificabilidad, que pasa de 0,60 m²/m² a 0,25663 m²/m² con el fin de garantizar las exigencias establecidas en la HPGOU en donde se establece un aprovechamiento tipo de 0,40 m²/m² que debe ser compensado entre las distintas tipologías propuestas, resultando de dicho reparto una edificabilidad asignada a esta tipología de 0,25663 m²/m².

Edificación de tipología unifamiliar adosada S-6:

Los apartados e) y f) correspondientes a:

e) Edificabilidad que pasa de 1,50 m²/m² a ser variable en función de la manzana con el fin de garantizar la construcción de viviendas de 168 m² de superficie máxima construida, sin superar a su vez las exigencias establecidas en la HPGOU en donde se establece un aprovechamiento tipo de 0,40 m²/m², que debe ser compensado entre las distintas tipologías propuestas, resultando de dicho reparto una edificabilidad variable que permita en todo momento la construcción de viviendas con un techo máximo de 168 m².

f) Número máximo de plantas permitidas, que pasa de 3 plantas a 2 plantas, con una altura máxima de cornisa de 7 m y una altura máxima de cumbra de 10 m, con el fin de no sobrepasar el aprovechamiento tipo de 0,40 m²/m² ponderado entre todas las edificaciones previstas en el Sector 6, lo que obliga a reducir en una planta esta tipología, garantizando a su vez un resultado edificatorio suficiente.

Artículo 11. Concepto y clasificación de los usos.

Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes normas, tienen su descripción específica en los artículos 4.2.1.4; 4.2.2.4 y 4.2.3.4 del PGOU.

Artículo 12. Uso global.

Acorde a los establecidos en los citados artículos del PGOU se considera como uso global el residencial.

Artículo 13. Uso público.

Se definen como de uso público todos los sistemas estructurales y locales definidos en el punto 2.2.3 correspondiente a red primaria de dotaciones e infraestructuras del PGOUH.

2.4. Condiciones particulares de los usos y la edificación en las zonas de uso residencial.

Artículo 14. Descripción y objetivos.

El presente plan parcial clasifica este ámbito como área de ordenanza en suelo urbano denominadas:

- Tipo «A», casco urbano.
- Tipo «B», unifamiliares aisladas.
- Tipo «C», unifamiliares adosadas.

Distinguiremos 4 subáreas con condiciones de ordenación diferenciadas cuyas delimitaciones se grafían en el plano correspondiente:

- a) Subárea 1: colectiva en bloque.
- b) Subárea 2: unifamiliar adosada.
- c) Subárea 3: unifamiliar aislada.
- d) Subárea 4: dotacional.

Sección 1. Condiciones planimétricas y de volumen.
Artículo 15. Condiciones de parcelación.

1. La manzana de la subárea 1 (colectiva en bloque) viene definida por las alineaciones de viario y espacio abierto situado frente a la parcela de uso dotacional, tal y como se indica en el plano correspondiente, puede ser considerada subdividida en parcelas diferenciales para permitir su construcción independiente.

2. En la subárea 2 (unifamiliar adosada) son las manzanas definidas en el plano correspondiente se dividirán a efectos de aplicación de estas normas en parcelas con superficies mínimas de 100 m².

3. En la subárea 3 (unifamiliar aislada) son las manzanas definidas en el plano correspondiente se dividirán a efectos de aplicación de estas normas en parcelas con superficies mínimas de 500 m².

4. La manzana de la subárea 5 (dotacional) viene definida por las alineaciones de viario y espacio público peatonal indicados en el plano correspondiente.

Artículo 16. Condiciones de disposición de la edificación en la parcela.

1. La edificación de la subárea 1 se dispondrá en bloques aislados o adosados a edificación existente de plantas inscribibles en el polígono de las alineaciones máximas indicadas en el plano correspondiente. La fachada de cada uno de los bloques será la alineación del viario exterior y la interior recaerá a espacio público peatonal tal y como viene grafada en los planos.

2. Las edificaciones unifamiliares de la zona 2 se dispondrán adosadas retranqueadas a viario 5 m con el fin de garantizar el aparcamiento de vehículo en interior de parcela, con una profundidad edificable de 14, contados a partir del retranqueo citado. En el plano

correspondiente se indica el polígono de alineaciones máximas dentro del cual debe inscribirse la planta de cualquier edificación de esta subárea.

3. Las edificaciones unifamiliares de la zona 3 se dispondrán aisladas, con 4 metros de retiro a viario y 3 m respecto a las colindantes, con una profundidad edificable variable según la línea de servidumbre del barranco de la Maladitxa.

4. En la subárea 4 se podrá actuar en la manzana completa respetando un retranqueo a perímetro de 3 m o, bien, actuar mediante segregaciones, en cuyo caso la parcela mínima será de 800 m² con alineación a frente de vial y retranqueo a parcela colindante de 3 m. Para ambos casos se establece un número máximo de 3 plantas (B + II) con el coeficiente que le corresponda según retranqueos y alturas expresadas.

Artículo 17. Condiciones de ocupación.

1. En la subárea I se norma porcentaje máximo de ocupación en planta del 100 por 100, resultando éste de aplicar las alineaciones fijadas.

2. En la subárea 2 el porcentaje máximo de ocupación en planta por la edificación se establece en el 60 por 100 de la superficie de la parcela unifamiliar.

3. En la subárea 3 el porcentaje máximo de ocupación en planta por la edificación se establece en el 30 por 100 de la superficie de la parcela unifamiliar.

4. En la subárea 4 se fija porcentaje de ocupación en función de los retranqueos.

Artículo 18. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en la subárea colectiva I se establece en 3 plantas y desde la rasante de vía pública hasta la cornisa no superará los 9,50 metros.

2. En la subárea 2 unifamiliar adosada la altura de cornisa es fija e igual para todas las edificaciones adosadas y se establece con un número máximo de plantas permitidas de 2, con una altura máxima de cornisa de 7 m y una altura máxima de cumbre de 10 m. El número mínimo de plantas permitido será de dos.

3. En la subárea 3 unifamiliar aislada se permiten dos plantas más ático con una altura máxima de cornisa de 7 metros y una altura máxima de cumbre de 10 metros.

Cuando la pendiente entre puntos extremos de la parcela sea superior al 50 por 100, la altura máxima de cornisa será de 9 metros y la altura máxima de cumbre de 12 metros, debiéndose cumplir en cualquier punto de las líneas de fachada del edificio.

4. En la subárea dotacional 4 se establece un máximo de tres alturas con altura de cornisa y cumbre variable en función de la singularidad del edificio.

Artículo 19. Edificabilidad.

1. En la subárea colectiva I se establece un techo máximo edificable igual a 6.437,16 m².

2. En la subárea unifamiliar adosada 2, se establece un techo máximo edificable igual a 28.728,31 m².

3. En la subárea unifamiliar aislada 3 se establece un techo máximo edificable igual a 5.011,10 m².

4. En la zona dotacional 4 se establece un techo en función de los retranqueos establecidos y altura máxima permitida de tres plantas.

Sección 2. Condiciones de uso.

Artículo 20. Uso predominante.

1. En la subárea I es el de vivienda colectiva.

2. En la subárea 2 es el de vivienda unifamiliar adosada.

3. En la subárea 3 es el de vivienda unifamiliar aislada, pudiéndose admitir pareada si se verifican la totalidad de los parámetros exigibles, exceptuando retranqueo a un lindero cumpliéndose, además:

Que exista mutuo acuerdo de los propietarios, que deberá aportarse por escrito, y formen parte las viviendas de una única promoción y expediente para la concesión de licencia, de manera que se garantice que no queden paredes medianeras al descubierto. Asimismo se permite la construcción de viviendas adosadas cuando las dimensiones de la parcela lo permitan. Las condiciones volumétricas y de

ocupación de parcela y separación a lindes no se alterarán respecto a lo previsto para el suelo «B».

4. En la subárea 4 es el de dotacional.

Artículo 21. Régimen de usos compatibles y complementarios.

1. Son usos compatibles en cualquiera de las tres subáreas de ordenanza residenciales los que a continuación y con las condiciones siguientes se señalan:

- Dotaciones (sean públicas o privadas) en todos sus usos pormenorizados; adquiriendo el carácter de uso obligatorio en las parcelas así calificadas como tal.

- Terciario en su uso pormenorizado de hospedaje. También podrá ubicarse cualquier otro uso terciario siempre que ocupen plantas con acceso público desde el exterior que no se hallen a más de cinco metros sobre rasante oficial.

2. Son usos complementarios en cualquier parcela con uso principal predominante o compatible permitido los establecidos con carácter general en el artículo 11 del presente documento.

3. Son usos prohibidos en todo el ámbito del área de ordenanza aquellos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección.

Sección 3. Condiciones estéticas y compositivas.

Artículo 22. Condición única.

1. En cada una de las subáreas en que se divide el área de esta ordenanza todo proyecto de edificación deberá justificar adecuadamente la integración de su arquitectura en el entorno consolidado, así como un tratamiento de buena calidad, tanto en su expresión formal como en los materiales empleados. En el caso de edificaciones agrupadas formando un conjunto (caso de las subáreas 1 y 2) se mantendrán las proporciones y ritmos de huecos y las tonalidades de fachadas con cubiertas uniformes.

2. Los cerramientos o vallados de las parcelas tendrán una altura máxima de 2 m, la cual podrá ser maciza hasta una altura de 1 m y el resto deberá ser de cierre calado.

Además será de aplicación toda aquella normativa que le afecte, de la establecida en los títulos 3 y 7, sobre condiciones estéticas generales y protecciones respectivamente.

Sección 4. Condiciones de ejecución del planeamiento.

Artículo 23. Formas de actuación.

Tras la aprobación del presente documento la intervención urbanística o edificatoria en cualquier parcela deberá producirse mediante una actuación aislada (artículo 6 de LRAU), previa concesión de licencia municipal.

Se permitirán estudios de detalle sobre manzanas completas, estándose a lo dispuesto en las determinaciones de los artículos 26 LRAU y 100 y 101 RPCV, donde se establece la prohibición de transferir edificabilidad entre manzanas.

Se podrán reordenar manzanas manteniendo obligatoriamente el trazado de los viales peatonales.

2.5. Condiciones particulares de los sistemas de infraestructuras y dotaciones.

Sistema local de infraestructuras

Artículo 24. Ambito.

Corresponde a las redes de servicios.

Artículo 25. Condiciones del uso y la edificación.

Son las relativas a las necesidades técnicas de los servicios, a la derivada de la normativa legal de aplicación y a las reglas de las compañías suministradoras

Sistema local de espacios libres

Artículo 26. Ambito.

Se corresponde con las superficies grafiadas en los correspondientes planos de ordenación.

Artículo 27. Condiciones de uso y edificación.

Se encuentran incluidas en la ordenanza del PGOUH, por lo que su uso es de zona arbolada, ajardinada o espacio de relación, permitiéndose aquellas actividades y obras enumeradas en el capítulo correspondiente del planeamiento en vigor.

Sistema local comunicaciones**Artículo 28. Ambito.**

Corresponde a la red viaria, calzada, arcones, bandas de aparcamiento y aceras que conforman el espacio de las comunicaciones de vehículos y personas internos al sector.

Artículo 29. Condiciones de uso y edificación.

El uso es exclusivamente público y ligado a su misma función, las características y dimensionado de esta red se refleja en el plano de ordenación, acorde a lo establecido en la memoria del plan.

Sistema general espacios libres**Artículo 30. Ambito.**

Los espacios libres adscritos por el PGOUH a la red primaria incluida en el sector y computable en el mismo.

Artículo 31. Condiciones de uso y edificación.

Se encuentran incluidas en la ordenanza del PGOUH, por lo que su uso es de zona arbolada, ajardinada o espacio de relación, permitiéndose aquellas actividades y obras enumeradas en el capítulo correspondiente del planeamiento en vigor.

Sistema general de comunicaciones**Artículo 32. Ambito.**

Está integrado por los viarios del sector grafiados en los planos de ordenación.

Como red primaria incluida en el sector y computable se designa los viales estructurales previstos en el PGOUH.