

## CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

### Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda Dirección Territorial de Valencia

Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda sobre la aprobación definitiva del plan de reforma interior de mejora del sector San Diego de Alfara del Patriarca.

#### ANUNCIO

Resolución de 2 de agosto de 2007, de la directora general de Ordenación del Territorio, por la que se subsanan las deficiencias a que se refiere el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 18 de abril de 2007 y se declara definitivamente aprobado el plan de reforma interior de mejora del sector denominado San Diego de Alfara del Patriarca.

Habiéndose subsanado las deficiencias a que se refiere el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 18 de abril de 2007 relativo al plan de reforma interior de mejora del sector denominado San Diego de Alfara del Patriarca y de conformidad con lo ordenado en la resolución de la directora general de Ordenación del Territorio de fecha 2 de agosto de 2007 por la que se declara definitivamente aprobado dicho expediente, se procede a la publicación del citado acuerdo:

«La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 18 de abril de 2007, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Alfara del Patriarca, referido al plan de reforma interior del sector denominado San Diego de uso residencial de ese municipio, se destacan los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

#### Antecedentes.

##### Uno. Tramitación municipal.

El proyecto, que tuvo entrada en la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 16 de marzo de 2006, se sometió a información pública por resolución de Alcaldía número 50/2005, de 22 de noviembre, a través del procedimiento ordinario previsto en el artículo 46 en relación con el artículo 45 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, en adelante la LRAU. Una vez transcurrido el correspondiente periodo de exposición pública (diario "Levante-EMV" de fecha 3 de diciembre de 2005 y "DOGV" número 5.148, de 2 de diciembre de 2005), durante el que no se formularon alegaciones, se aprobó provisionalmente por el pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 31 de enero de 2006.

El proyecto consta de expediente de plan de reforma interior de mejora —conformado por memoria informativa y justificativa, normas urbanísticas y planos de información y de ordenación—, estudio de necesidades de vivienda de protección pública, estudio acústico y estudio de inundabilidad.

La documentación remitida forma parte del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada, (en adelante PDAI), de la unidad de ejecución denominada San Diego, presentado y adjudicado provisionalmente a la mercantil proponente Inversiones Montelímar, S.L.

##### Dos. Objeto.

El objeto del proyecto es la modificación de la calificación urbanística de una manzana de suelo urbano, de uso industrial a residencial, mejorar la ordenación detallada prevista para ese ámbito por el plan general y delimitar una unidad de ejecución para su desarrollo mediante una actuación integrada. El ámbito de actuación propuesto abarca una superficie de 3,36 has, colindante con el futuro corredor comarcal, y con el camino de Moncada a Valencia, limitando al este con suelo urbano residencial ya edificado.

Esa manzana, integrada por los terrenos de las antiguas instalaciones de la empresa Fosforera Española, y el suelo dotacional del ámbito vial perimetral, conforman el nuevo sector San Diego, que se concibe como una ampliación lineal del suelo urbano colindante, ante la demanda actual de suelo residencial de forma sostenida en el municipio. Por otro lado, el plan general vigente, con aprobación definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 30

de abril de 2002, preveía el mantenimiento del uso industrial como consecuencia de la existencia de unas instalaciones en funcionamiento, pero que, finalmente, en el año 2003 cesaron en su actividad.

En la actualidad, la totalidad del suelo incluido en el ámbito programado, pertenece a la mercantil promotora del expediente referenciado.

Mediante el instrumento de planeamiento diferido propuesto se deja definida la nueva ordenación pormenorizada para el sector residencial desarrollado, y, a su vez, se establece la gestión de los terrenos mediante actuación integrada.

En el ámbito de actuación existe un edificio catalogado que data del siglo XVI, el convento de San Diego y un complejo de oficinas diseñadas para el despacho de arquitectos GODB de mitad del siglo XX. Estas edificaciones, con la ordenación propuesta, se mantienen por su compatibilidad con los usos a disponer en ese suelo.

Los parámetros urbanísticos más relevantes, definidos en el plan general para el sector que nos ocupa, son:

Clasificación: Suelo urbano industrial (INA)

Índice de edificabilidad neta: 0,90

Edificabilidad máxima: 30.292,2 m<sup>2</sup>t

La delimitación del ámbito de actuación viene dada, por el planeamiento general, a nivel gráfico como una manzana de suelo urbano. No obstante, resulta una superficie de 33.658 m<sup>2</sup> como consecuencia del levantamiento topográfico efectuado de la unidad de ejecución delimitada.

Las determinaciones urbanísticas propuestas para el sector San Diego residencial, se recogen en la ficha de planeamiento y de gestión que a continuación se detalla:

Ficha de planeamiento y gestión sector San Diego		
Descripción del sector		
Clase de suelo	Sector	Zona de calificación urbanística
Urbano	San Diego	Residencial
Parámetros de edificabilidad		
Superficie	Índice edificabilidad bruta	Edificabilidad máxima
33.658 m <sup>2</sup>	1,00 m' techo/m <sup>2</sup> suelo	33.658 m' techo 30.292,20 m <sup>2</sup> t RES-0,90 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s 3.365,80 m <sup>2</sup> TER- 0,10 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento tipo (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)		1,00
Superficie lucrativa edificable (m <sup>2</sup> ) 15.941		
N.º máximo viviendas 252		
Superficie dotacional (m <sup>2</sup> ) 17.717		
Sistema actuación indirecta		
Suelo dotacional	17.717 m <sup>2</sup>	52,64 %
Red viaria + AV	12.021 m <sup>2</sup>	35,71 %
RS- equipamientos Convento y oficinas existentes	1.820 m <sup>2</sup>	5,41 %
RS- zonas verdes	3.876 m <sup>2</sup>	11,52 %
RS-AV plazas aparcamiento en vía pública	361	0,5 plaza/100 m <sup>2</sup> t RES 1 plaza/100 m <sup>2</sup> t TER 34 plazas

La ordenación propuesta configura tres zonas de ordenanza bien diferenciadas, por un lado la zona dotacional denominada administrativo-institucional (SAD), el suelo residencial adscrito a la zona de ordenanza ACA, y la zona de Edificación Abierta (EDA).

Para cada zona de ordenación se establece un régimen específico de compatibilidad de usos.

##### Tres. Tramitación autonómica.

Con fecha 9 de mayo de 2006 se han solicitado informes sectoriales a los siguientes organismos:

- CIT. División de Carreteras.
- CIT. Dirección General de Transportes.

- Diputación de Valencia (Servicio de Vías y Obras).
- Ministerio de Fomento. Demarcación de Carreteras.
- Comisión de Actividades Calificadas.
- F.G.V.

Con esa misma fecha se requirió al Ayuntamiento de Alfara del Patriarca, al efecto de aportar la siguiente documentación:

- Estudio de necesidades de vivienda protegida.
- Certificación de la capacidad y suficiencia de la red de abastecimiento de agua.
- Justificar la suficiencia de la estación depuradora mediante certificación de la empresa gestora sobre depuración de vertido.
- Copia del expediente administrativo.
- Dos ejemplares mas del proyecto visados.
- Visar los proyectos remitidos.

Con fecha 7 de julio de 2006 se presenta plano, con numeración 8 bis, sobre localización de suelo destinado a la promoción de viviendas de protección pública.

En fecha 21 y 27 de junio de 2006 el Ayuntamiento completa parcialmente la documentación requerida por este Servicio.

Con fecha 20 de julio de 2006 se solicita informe a la Dirección General de Vivienda sobre las necesidades de vivienda protegida en el municipio.

Con fecha 13 de septiembre de 2006 se oficia al Ayuntamiento para que aporte tres copias diligenciadas del plano de localización de suelo destinado a vivienda protegida, con expresión de la fecha del acuerdo plenario de aprobación. Con fecha 7 de diciembre de 2006, se presentan las tres copias del plano interesado, aprobado por acuerdo del Pleno de 23 de noviembre de 2006.

En relación a los informes sectoriales solicitados se indica lo siguiente:

- Con fecha 27 de enero de 2006 tiene entrada informe favorable al estudio de inundabilidad, emitido por el Servicio de Ordenación Territorial, que, resumidamente, establece:

... procede informar favorablemente la aprobación del estudio de inundabilidad del sector San Diego, al no encontrarse afectado por riesgo de inundación y considerarse suficientemente cumplidas las previsiones contenidas en el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA); aprobación del estudio que se considerará subsumida en la del instrumento de planeamiento que habilita la actuación (plan de reforma interior).

- Con fecha 26 de junio de 2006 se recibe de la G. de Obras Públicas, División de Carreteras, informe favorable del siguiente tenor literal:

“La zona de protección de la carretera se deberá calificar como espacio libre de reserva viaria, con el ancho que marque la Diputación de Valencia.

Respecto a los accesos y otros detalles relacionados con la carretera, deberá estarse a lo que marque la Diputación de Valencia, Administración titular de la carretera CV-315.

En cuanto al pasillo reservado para la vía parque norte, se entiende que la actuación en cuestión no comprende ninguna porción en su interior, es decir, se emite el informe en sentido favorable condicionado a lo indicado en los dos primeros párrafos y a que no comprenda superficie alguna al lado sur de la acequia de Moncada.

- Con fecha 29 de junio de 2006 tiene entrada informe favorable del Servicio de Actividades Calificadas al Estudio Acústico del ámbito ordenado.

- Con fecha 12 de julio de 2006 se recibe escrito del Ministerio de Fomento sobre su no competencia en la actuación urbanística proyectada.

- Con fecha 17 de julio de 2006 se recibe de la G. de Transportes informe favorable, condicionado al cumplimiento del siguiente extremo:

“Se emite informe favorable condicionado a la elaboración del citado estudio de movilidad y a la adopción de las medidas que del mismo se desprendan para garantizar la adecuada accesibilidad del sector cuyo desarrollo se promueve”.

- Con fecha 28 de julio de 2006 tiene entrada en este Servicio Territorial informe del Área de Carreteras de la Diputación de Valencia, en sentido favorable con los siguientes condicionantes:

— La zona de protección de la carretera CV-315 aledaña al sector debe calificarse como espacio libre de uso viario.

— No se permitirá acceso rodado a la carretera CV-315 de titularidad de esta Diputación, quedando cortado y sin acceso el vial perpendicular a la carretera, en la zona de protección.

— Previo al desarrollo se deberá realizar proyecto de construcción, conforme a la normativa vigente en materia de carreteras y conforme a los criterios de esta Diputación en lo que respecta a la afección a la carretera, realizado y firmado por técnico competente y visado por su colegio profesional, y solicitar el preceptivo permiso.

- Con fecha 28 de julio de 2006, se recibe informe favorable, de la Jefatura de Patrimonio de F.G.V.

Con fecha 14 de septiembre de 2006, tiene entrada informe favorable de la Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos, al estudio de necesidades de vivienda protegida, dado que las actuaciones de vivienda protegida durante los años 2003 a 2006 en el municipio duplican las previstas por el Plan General aprobado en el año 2002.

Con fecha 20 de noviembre de 2006, el Ayuntamiento de Alfara del Patriarca presenta informe emitido por el Arquitecto municipal, respecto al Convento de San Diego, del siguiente tenor literal:

“El edificio de referencia está catalogado, constando en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, dentro del inventario de Bienes Arqueológicos con Nivel de Protección 1 (Protección Integral) ficha A-3, y propuesta de calificación como Bien de Relevancia Local. Según se contempla en el PGOU aprobado definitivamente el 30 de abril de 2002.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, como documentación integrante del Plan, contempla en el artículo 14.1 los tipos de obra admisibles en Nivel 1, Protección Integral. Asimismo se regulan en la sección tercera: Protección del Patrimonio de Bienes, de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Actualmente está en tramitación, pendiente de aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo, el PRI de San Diego, no suponiendo dicho PRI modificación alguna sobre su catalogación y nivel de protección.”

- Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, con fecha 12 de abril de 2007, con las siguientes conclusiones:

“A la vista de lo expuesto, cabe informar favorablemente el PRI de Mejora Sector “San Diego” de Alfara del Patriarca, sometiendo la actuación a las siguientes condiciones:

1. Queda delimitada un área de vigilancia arqueológica, que corresponderá al ámbito que se adjunta en las siguientes imágenes, donde es de aplicación el artículo 62 y consiguientes de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, donde el promotor de las obras deberá realizar un estudio previo sobre los efectos que las obras puedan causar sobre los restos del yacimiento.

2. El proyecto de derribo de las naves deberá ser autorizado por la Conselleria de Cultura. Dicho proyecto en el ámbito cercano al convento deberá tener la definición suficiente para poder valorar las partes a demoler y discernir si pueden o no pertenecer o afectar a la edificación conventual. En base a ello, se exigirá la realización de catas murarias de aquellos lienzos que, presumiblemente, puedan pertenecer a la edificación original, y deban o no ser demolidos.

3. Una vez realizado el derribo y la intervención arqueológica oportuna, con los nuevos datos obtenidos, se deberá modificar la ficha de Catálogo, ajustándola a los resultados obtenidos y en los términos que especifica la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, definiendo el grado de protección a las partes y el régimen de intervención autorizado. Dicha operación requerirá, además del informe vinculante de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, la tramitación urbanística correspondiente a la modificación del catálogo.

4. El proyecto de intervención que se realice deberá ser sometido a informe de la Unidad de Inspección de Patrimonio, pues las nuevas condiciones a las que se va a someter a la edificación conventual pueden afectar a los valores patrimoniales del BRL (nuevas fachadas, volumetría, cubiertas, materiales, etc).”

Cuatro. Agua y saneamiento.

Con fecha 22 de junio de 2006, tiene entrada informe favorable de la Entitat de Sanejament d’Aigües, sobre la suficiencia de la EDAR para la depuración de los vertidos generados por el desarrollo urbanístico propuesto, que a modo de conclusión, establece lo siguiente:

“Esta entidad de saneamiento informa la viabilidad del tratamiento en la EDAR de Cuenca del Carraixet-Horta Nord de las aguas residuales generadas por PAI del sector San Diego de Alfara del Patriarca, siempre y cuando se cumpla con los siguientes condicionantes:

“1. En su día, el urbanizador responsable de ejecutar la actuación deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión efectiva. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.

2. En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo urbanístico de referencia deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la ordenanza municipal de vertidos o, en su defecto, en el modelo de ordenanza de vertidos de la Entidad de Saneamiento al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del effluente. A tales efectos, el urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, deben disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.

3. Para que se pueda realizar la conexión efectiva, y dado el funcionamiento actual de la EDAR, deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación de la planta necesarias con el fin de adecuarla para el tratamiento del nuevo caudal generado.

4. Con anterioridad a la ejecución de la conexión, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento la cantidad resultante de 143.261,50 €, a cuyos efectos deberá establecerse el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento y el Ayuntamiento de Alfara del Patriarca”.

Con fecha 14 de julio de 2006, la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos emite informe favorable, acreditativo de la suficiencia de abastecimiento de agua necesaria para el sector que nos ocupa, condicionado al cumplimiento de las siguientes cuestiones:

— Cambiar en el plan, la dotación de agua potable, a 150 l. por habitante de derecho y día, advirtiendo que este es el consumo de agua potable, que se va a suministrar. Se recomienda considerar este consumo en el diseño del diámetro de las tuberías de abastecimiento de agua potable, al efecto de aumentar su velocidad de servicio y disminuir el periodo de transporte, de suerte que se pueda mantener el porcentaje de desinfectante.

— Proveer los medios necesarios para asegurar que toda agua que no sea estrictamente de consumo humano, se realizará con agua distinta a la potable. Entre estos se considera fundamental el dotar todas las zonas verde pública o privada, de doble toma de agua (potables y servicios).

Se recuerda la obligación que tiene los solicitantes de:

A la mayor brevedad posible, y que en todo caso antes de empezar cualquier obra, de presentar:

Permiso definitivo y/o concesión de caudales para la toma de agua de riego.

— Proyecto de urbanización detallado y visado, con los detalles de las infraestructuras metropolitanas de la vecindad, tomas, y en general elementos hidráulicos del mismo. Deberá incluirse justificación del tiempo de residencia máximo del agua desde la planta hasta el punto de consumo.

Antes del comienzo de las obras

Aviso a esta Administración del hecho, y comunicación de la identidad del director facultativo de las obras, para que pueda supervisarlas.

Antes de la conexión a redes.

Aviso a esta Administración, con documentos de fin de obra, suscritos por el director facultativo para su supervisión.

Se advierte que no se dará permiso de conexión y suministro alguno, si no se cumple los anteriores requisitos.

Adicional; Este informe no incluye factores tales como tasas, gravámenes, contribuciones, y similares que pueda comportar el general reforzamiento de la red, en su cuota parte proporcional.

El 11 de enero de 2007 se ha dado traslado a la Confederación Hidrográfica del Júcar del informe sobre la suficiencia de recursos hídricos presentado por la empresa gestora al objeto que, en su caso, se emita informe de convalidación.

En fecha 21 de marzo de 2007 ha tenido entrada en este Servicio informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar en el que se requiere de datos relativos al Plan de Reforma Interior Sector “San Diego” para emisión de informe.

Con fecha de entrada en este Servicio de 5 de abril de 2007, la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos emite informe favorable condicionado en cuanto a la disponibilidad de agua para ejecutar la actuación en Suelo Urbano del Sector “San Diego” de Alfara del Patriarca, a cuyo tenor establece:

Antecedentes:

I. Este documento, se redacta, a tenor de las indicaciones contenidas en informe suscrito por Enrique Alabort Domenech, Jesús Nieto Rodríguez y Rafael Muñoz García, arquitectos, en fecha de febrero de 2006 y presentado por el alcalde de Alfara del Patriarca de fecha 19/06/2006.

II. Históricamente la ciudad de Alfara del Patriarca se abastece de la planta potabilizadora de la Presa (Manises), con un total de 2,7 hectómetros cúbicos anuales.

III. La Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos (EMSHI) dispone de una reserva de 3 metros cúbicos por segundo del Canal Júcar-Turia.

Hechos:

I. Se trata de una remodelación urbanística de un terreno inicialmente urbano de uso industrial, que cambiando su uso, pasa a ser residencial.

II. La actuación de San Diego requiere un consumo diario de agua potable de 24,4 decímetros cúbicos, de la reserva que este EMSHI, está tramitando ante la Confederación Hidrográfica del Xúquer.

III. Las necesidades de agua no potable para riego en la actuación, provienen del actual consumo y/o uso de agua de riego agrícola, lo que se certifica municipalmente y se considera como en cantidad suficiente.

IV. Existe un compromiso municipal explícito de reducción del consumo actual de agua potable en el término municipal de Manises en base a determinadas actuaciones/inversiones (renovación de canalizaciones, cambio de estructura tarifaria, constitución de doble red, etc.) que generará economías en la demanda.

En base a todo ello emitimos:

I. Informe técnico positivo en cuanto a cantidad y calidad de agua:

- Los orígenes de las aguas se consideran adecuados y correctos.
- La cantidad adicional necesaria de agua potable en alta resultante para la actuación “San Diego”, puede ser absorbida de la reserva que esta Entidad dispone y que comunica y tramita con la autoridad de cuenca correspondiente.
- El origen de agua potable para la actuación será desde la planta potabilizadora de la presa ubicada en Manises, la cual tiene capacidad suficiente para absorber dicha necesidad.
- Este informe, se encuentra condicionado a compromiso municipal de renovación de la red de agua potable, y la constitución de doble red en el municipio y cambio de estructura de tarifa en baja.

Se recuerda la obligación que tienen los solicitantes de:

A la mayor brevedad posible y en todo caso antes de empezar cualquier obra, se deberá:

1. Presentar proyecto firmado por técnico competente y visado, con la totalidad de las actuaciones, en particular son de importancia las acciones relevantes a las Infraestructuras EMSHI de la vecindad, las tomas y aducciones necesarias para esta actuación, la extensión de doble red con agua de servicios a todos aquellos lugares del municipio donde por esta vía pueda producirse un ahorro de agua. Estos detalles, podrán ser modificados por esta Administración al efecto de uniformizar elementos y facilitar el mantenimiento de la red metropolitana; pero correrán por cuenta del peticionario todos los gastos que comporten.

2. Comunicar la identidad del agente encargado de la distribución en baja en esta actuación, indicando el nombre, CIF, domicilio postal, electrónico y teléfono, así como acto concesional en su caso. Nombre, dirección postal y electrónica y teléfono de la persona física que le represente.

Antes del comienzo de las obras:

— Aviso a esta Administración del hecho y comunicación de la identidad del director facultativo de las obras, con su título y número de colegiación, dirección postal y electrónica y teléfono.

Antes de la conexión de las redes:

— Presentar permiso definitivo y/o concesión de caudales para la toma del agua de riego.

— Presentación de memoria de actuaciones realizadas, con su efectividad práctica, para producir los ahorros necesarios para este abastecimiento. Deberá estar firmada y visada por Técnico competente.

— Aviso a esta Administración, con documentos a fin de obra, suscritos por el director facultativo para su supervisión.

Se advierte que no se dará permiso de conexión y suministro alguno si no se cumplen los anteriores requisitos.

Adicional: Este informe no incluye factores tales como tasas, gravámenes, contribuciones y similares que pueda comportar el general reforzamiento de la red en su cuota parte proporcional.

El 5 de abril de 2007 se ha dado traslado a la Confederación Hidrográfica del Júcar del informe sobre la suficiencia de recursos hídricos presentado por la empresa gestora al objeto que, en su caso, se emita informe de convalidación.

Durante la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo, el representante del Ministerio de Medio Ambiente justifica su voto negativo aportando un informe explicativo que se transcribe a continuación:

“El artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas (TRLA, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio; y modificado por la Ley 11/2005, de 22 de junio) exige que los actos y planes que las comunidades autónomas hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias sobre ordenación del territorio y urbanismo deben contar con el informe previo de las confederaciones hidrográficas. Dicho informe debe versar sobre la posible afección de la actuación al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía, sobre la existencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas planteadas, y sobre la posible incidencia de la actuación en el régimen de corrientes. El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto.

Por su parte, el artículo 19.2 de la Ley de la Generalitat Valenciana 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje —LOTTP— (modificada por Ley 16/2005), determina que la implantación de usos residenciales, industriales, terciarios, agrícolas u otros que impliquen un incremento del consumo de agua, requerirá la previa obtención de informe del organismo de cuenca competente, sobre su disponibilidad y compatibilidad con las previsiones de los planes hidrológicos, además de la no afección o menoscabo a otros usos existentes legalmente implantados; lo cual requiere título habilitante mediante resolución adoptada en expediente administrativo con audiencia a terceros afectados y análisis de compatibilidad con la planificación hidrológica. La conjunción de los tres extremos sobre los que debe manifestarse el informe, supone necesariamente la existencia de derechos de agua, no pudiendo identificarse disponibilidad con existencia de recursos hídricos.

Del mismo modo, hay que señalar que la disposición adicional segunda de la Ley 13/2003, Reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas, de 23 de mayo, en relación con el artículo 83.3 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, establece que la Administración General del Estado emitirá informe en la instrucción de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial y urbanística que puedan afectar al ejercicio de las competencias estatales y que dicho informe tiene carácter vinculante.

Asimismo, el Auto de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (Medidas Cautelares número 1/001003/2006-PSM), de 15 de enero de 2007, en el seno del proceso instruido por Recurso 1003/2006 interpuesto por la Administración del Estado contra acuerdo de 30 de junio de 2006 dictado por esa Comisión Territorial de Urbanismo, de Aprobación de la Homologación Modificativa y Plan Parcial Sector “El Pinaret”, en término municipal de Ador, establece tres cuestiones esenciales:

1. Que el informe del organismo de cuenca es preceptivo, no pudiendo la Comunidad Autónoma legislar sobre la forma, modo y manera

en que el Estado debe ejercer sus competencias, ni puede sustituir su intervención mediante norma autonómica.

2. Que el informe que pueda emitir una presunta entidad colaboradora autorizada para el suministro —tal como alude el artículo 19.2 de la LOTPP— no puede sustituir al informe del organismo de cuenca.

3. Que el informe previo del organismo de cuenca es requisito necesario para que pueda aprobarse por la Generalitat Valenciana (incluso por el Ayuntamiento) un instrumento de planeamiento, cuando se den las condiciones del artículo 25 TRLA.

A mayor abundamiento de lo anterior, la legitimación de las Entidades Colaboradoras debe venir avalada por una inscripción en un Registro al efecto, cuya llevanza corresponde a la propia Generalitat Valenciana; todo ello, amparado por normativa específica sobre su regulación. A este respecto, el Decreto 229/2004, de 15 de octubre, del Consell de la Generalitat, que regula las funciones de las entidades colaboradoras en materia de calidad ambiental y crea y regula su Registro —aprobado por cierto con posterioridad a la LOTPP— no parece amparar las funciones a que alude el precepto del artículo 19.2 LOTPP. No se tiene constancia de la existencia de otra norma reguladora de tales entidades. Se desconoce también si las condiciones de la posible concesión para el suministro de abastecimiento o el objeto social de la mercantil posibilitan a la misma para emitir los informes en cuestión.

En consecuencia, debe concluirse necesariamente que las empresas suministradoras carecen de legitimidad, idoneidad y capacidad para informar sobre derechos de agua, competencia originaria, exclusiva y por tanto insustituible de los organismos de cuenca: derechos, por otra parte, cuyos titulares legítimos han debido o bien declarar —en los plazos establecidos en la legislación de aguas— para su inscripción en el Registro de Aguas o en el Catálogo de Aguas Privadas, o bien acceder al uso privativo mediante la preceptiva concesión administrativa que finalmente debe ser inscrita asimismo en el Registro de Aguas. Ni qué decir tiene que la llevanza de dicho Registro de Aguas o Catálogo de Aguas Privadas corresponde al Organismo de cuenca, en virtud del TRLA y normas concordantes.

Por otra parte, dada la complejidad de los expedientes sometidos a la comisión, el no disponer de la documentación necesaria para emitir el informe, con la antelación suficiente para poder ser estudiada, analizada y valorada imposibilita que este miembro de la comisión pueda ejercer de manera adecuada la función para la que ha sido designado, lo cual puede suponer infracción del artículo 24 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como contravenir la doctrina jurisprudencial al respecto; pudiendo incluso constituir una posible vulneración del artículo 23.2 de la Constitución Española.

Por todo lo expuesto, y tenidos en cuenta todos los argumentos anteriores, deben hacerse adicionalmente las siguientes precisiones y consideraciones sobre el expediente de referencia, que se somete a la Comisión Territorial:

- Con fecha 21 de marzo de 2007 (Registro de Entrada número 6.210 de 21-03-2007), la Conselleria de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana (en adelante CTV) dio traslado a la Confederación Hidrográfica del Júcar (en adelante CHJ) de copia del proyecto técnico e informe de suficiencia de recursos hídricos emitido por EMSHI (Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos), solicitando la emisión de preceptivo informe conforme a lo regulado en el artículo 25.4 del TRLA, así como artículo 19.2 de la LOTPP.

Se significa que, desde la recepción de esta importante documentación hasta la celebración de la Comisión Informativa de Urbanismo, únicamente han transcurrido catorce días hábiles, lo cual dificulta enormemente su correcto análisis y valoración.

- Un día antes, con fecha 20 de marzo de 2007 (Registro de Entrada número 6.115), el Ayuntamiento de Alfara del Patriarca había presentado ante esta CHJ documentación complementaria al informe de suficiencia elaborado por la EMSHI, a fin de facilitar su análisis. Dicha documentación no ha podido ser evaluada por la premura de tiempo.

- La documentación anteriormente indicada, remitida por el Ayuntamiento, contesta un requerimiento anterior de esta CHJ de 9 de marzo de 2007, oficiado a raíz de otra solicitud anterior de la CTV

de 11 de enero de 2007 (Registro de Entrada número 821 de 15-01-2007), a esta CHJ de convalidación de otro informe de la EMSHI.

• No se tiene constancia de que EMSHI tenga la condición de entidad colaboradora autorizada por la Generalitat Valenciana, o que esté inscrita en el Registro Especial al efecto.

• No obstante, e independientemente de las consideraciones hechas anteriormente sobre la posible legitimidad de las entidades colaboradoras, se han analizado los informes de EMSHI (que llevan fechas de 23 de febrero de 2007 y 4 de julio de 2006). Las conclusiones fundamentales que se extraen son las siguientes:

— En el informe de 23 de febrero de 2007 se significa que los consumos de agua potable han descendido desde 2003, con una estimación de ahorro del 40%, cifrándose en 248.300 m<sup>3</sup>/año. Por ello, sería suficiente con el caudal concedido por el Organismo de cuenca.

— En el informe anterior, se indica contrariamente que son necesarios 24.400 m<sup>3</sup>/año adicionales para atender las nuevas demandas del sector, más una cantidad indeterminada para riego de zonas verdes.

— No se indica nada en relación con posibles derechos de aprovechamientos de agua que ampararían esos suministros adicionales, ni se cita la procedencia del recurso, así como tampoco sus condiciones de calidad.

— Consultados de forma preliminar los antecedentes obrantes en relación con captaciones de aguas para abastecimiento a la población de Alfara del Patriarca, se constata lo siguiente:

1. No existe derecho alguno inscrito o reconocido a favor de la EMSHI, ni en relación con el suministro de abastecimiento a la población de Alfara del Patriarca, ni en relación con otro municipio.

2. La reserva existente en el Plan Hidrológico del Júcar, prevista para atender el incremento de la demanda urbana de los municipios del Área Metropolitana de Valencia, no ha sido materializada todavía en forma de derechos de aprovechamiento de agua, no habiéndose iniciado los trámites concesionales preceptivos.

Por todo ello debe afirmarse que no se aprecia acreditada en absoluto la disponibilidad de recursos hídricos suficientes para el desarrollo urbanístico que nos ocupa. No han podido ser evaluados tampoco los otros aspectos inherentes al informe del artículo 25.4 TRLA, por la premura impuesta por la tardía remisión del proyecto por parte de la CTV.

El análisis indicado se considera determinante para poder emitir el informe preceptivo del artículo 25.4 TRLA.

Debe entenderse pues que se estarían desconociendo competencias del Estado en materia de dominio público hidráulico, por lo que el expediente urbanístico se ha tramitado con omisión de un trámite preceptivo.

Debe recordarse aquí la posición defendida por la Sindica de Greuges de la Comunitat Valenciana en relación con los informes del artículo 25.4 TRLA, y que reiteradamente viene defendiendo la necesidad de contar con los informes del organismo de cuenca, previos y vinculantes, a la aprobación de instrumentos urbanísticos. Posición, pues, de una institución valenciana, que coincide plenamente con los planeamientos de esta CHJ.

Por todo lo anteriormente expuesto, el representante del Ministerio de Medio Ambiente en la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia vota en contra de la propuesta de aprobación del instrumento urbanístico de referencia, solicitando que este voto particular conste en el acta de la sesión; y que se incorpore a la misma y al expediente 2006.0272 el presente escrito que sustenta y fundamenta dicho voto."

Cinco. Planeamiento vigente.

El municipio de Alfara del Patriarca cuenta con Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada con fecha 30 de abril de 2002.

Seis. Informe de la comisión informativa.

La comisión informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 18 de abril de 2007, 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 jurídicos.

Primero. Justificación de la reserva dotacional.

La nueva ordenación propuesta reserva suelo dotacional público en un porcentaje del 52,56 por ciento de la superficie del sector, en una manzana de suelo urbano que conforme al planeamiento vigente no soporta ninguna carga urbanística, por tanto la relación entre el índice de suelo dotacional y el índice de edificabilidad bruta resultante de la modificación pretendida, supera ampliamente la prevista por la antigua ordenación, conforme a la exigencia legal del artículo 17 del anexo al RPCV.

Considerando que el planeamiento propuesto incrementa, en 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, la edificabilidad otorgada por el planeamiento general vigente, y que el mayor aprovechamiento resultante se compensa con la superficie de suelo dotacional que prevé el sector de referencia, se entiende que la actuación proyectada cumple con las medidas compensatorias exigidas por el artículo 55.3 de la LRAU.

Segundo. Justificación de la reserva de suelo con destino a vivienda protegida.

El expediente propone una reserva de suelo para la construcción de dieciocho viviendas protegidas, que se materializan en la manzana número 6 sobre parcela de 552 m<sup>2</sup>s y con una edificabilidad neta de 1.944 m<sup>2</sup>t, que supone un 5,77 por ciento de la edificabilidad total el sector.

Conforme a la disposición transitoria primera apartado tercero de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y su desarrollo reglamentario establecido en la disposición transitoria octava apartado tercero del ROGTU, la actuación para el desarrollo del sector San Diego, al tratarse de un municipio con población entre 2.000 y 5.000 habitantes, debe reservar suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en un porcentaje mínimo del 15 por ciento.

Tercero. Valoración global.

Entrando en el fondo del asunto, procede realizar las siguientes consideraciones:

La ordenación deberá establecer una reserva de suelo destinado a la construcción de vivienda protegida en un porcentaje del 15 por ciento de la edificabilidad del sector. En consecuencia, se deberá presentar nuevo plano expresivo de la localización de dicha reserva.

La Ficha de planeamiento deberá recoger las siguientes cuestiones:

a). Reseñar el nivel de protección del Convento de San Diego, conforme al catálogo de bienes y espacios protegidos del Plan General vigente.

b). Recoger los condicionantes señalados en los distintos informes emitidos por los siguientes organismos sectoriales:

— Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos.

— D. G. de Obras Públicas, División de Carreteras.

— D. G. de Transportes.

— Área de Carreteras de la Diputación de Valencia.

Cuarto. Organismo competente.

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la directora general de Ordenación del Territorio, es el órgano competente para la emisión de dictámenes resolutorios sobre la aprobación definitiva de homologaciones y planes parciales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la LRAU, por remisión de la disposición transitoria primera, apartado 2 del citado texto legal, en relación con los artículos 9.1 y 10.a del Decreto 77/1996, de 16 de abril, 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 18 de abril de 2007, 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 de Reforma Interior de Mejora del Sector San Diego del municipio de Alfara del Patriarca, hasta que:

1. Se emita informe por la Confederación Hidrográfica del Júcar respecto a la suficiencia de recursos hídricos. Una vez emitido el



informe o transcurrido el plazo para su emisión, se resolverá el expediente conforme a las reglas contenidas en el auto de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1.ª del T.S.J.C.V., de fecha 15 de enero de 2007 y de fecha 1 de marzo de 2007, en el recurso número 1/1003/2006.

2. Se cumplan las cuestiones señaladas en el fundamento de derecho tercero.

3. Cumplir las observaciones de la Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura.

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 a la Directora General de Ordenación del Territorio 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 Consellerias 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 Consellerias de la administración de la Generalitat, en el plazo de dos meses, contado 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:

Art. 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 2 de agosto de 2007 por los servicios técnicos del Servicio Territorial de Ordenación del Territorio es examinada la documentación presentada por el Ayuntamiento de Alfara del Patriarca y se informa favorablemente la misma, considerándose cumplimentado el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 18 de abril de 2007, dictándose resolución de la directora general de Ordenación del Territorio de fecha 2 de agosto de 2007 por la que se declara definitivamente aprobado dicho expediente, con el siguiente tenor literal:

"Visto el expediente instruido para la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior de Mejora del Sector denominado San Diego

del municipio de Alfara del Patriarca, se destacan los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

Antecedentes.

Uno. La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 18 de abril de 2007 acordó, supeditar la aprobación definitiva del expediente de Plan de Reforma Interior de Mejora del Sector San Diego de Alfara del Patriarca, al cumplimiento de las siguientes cuestiones:

1. Se emita informe por la Confederación Hidrográfica del Júcar respecto a la suficiencia de recursos hídricos. Una vez emitido el informe o transcurrido el plazo para su emisión, se resolverá el expediente conforme a las reglas contenidas en el auto de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª del T.S.J.C.V., de fecha 15 de enero de 2007 y de fecha 1 de marzo de 2007, en el recurso número 1/1003/2006.

2. Se cumplan las cuestiones señaladas en el fundamento de derecho tercero.

3. Cumplir las observaciones de la Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura.

Los condicionantes señalados en el fundamento de derecho tercero del citado acuerdo autonómico, son los siguientes:

La ordenación deberá establecer una reserva de suelo destinado a la construcción de vivienda protegida en un porcentaje del 15 por ciento de la edificabilidad del sector. En consecuencia, se deberá presentar nuevo plano expresivo de la localización de dicha reserva.

La ficha de planeamiento deberá recoger las siguientes cuestiones:

a) Reseñar el nivel de protección del Convento de San Diego, conforme al catálogo de bienes y espacios protegidos del Plan General vigente.

b) Recoger los condicionantes señalados en los distintos informes emitidos por los siguientes organismos sectoriales:

- Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos.
- D. G. de Obras Públicas, División de Carreteras.
- D. G. de Transportes.
- Area de Carreteras de la Diputación de Valencia.

Los condicionantes señalados en el Fundamento de Derecho Tercero, apartados 2 y 3, han sido recogidos en su totalidad, por una lado, en la ficha de planeamiento del sector de referencia, en concreto en la memoria justificativa del PRIM, pagina 33, y por otro, se aporta plano de ubicación de la reserva del 15 % con destino a VPP. En consecuencia, se considera cumplimentado el acuerdo de la CTU citado, en cuanto a dichos extremos.

No obstante lo anterior, se recuerda la obligación del promotor de presentar estudio de movilidad para garantizar la adecuada accesibilidad del sector desarrollado, con carácter previo a la ejecución del PRIM, conforme al condicionante impuesto en su informe por la Dirección General de Transporte de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

En relación al condicionante primero, relativo a la acreditación y suficiencia del abastecimiento de agua para la actuación que nos ocupa, se trata en el antecedente cuatro y siguientes.

Dos. Respecto al abastecimiento de agua a la actuación, la Confederación Hidrográfica del Júcar (en adelante, la CHJ), en la comisión informativa celebrada en sesión de fecha 10 de abril de 2007, informó verbalmente sobre la insuficiencia de dicho servicio debido a que no se acredita la disponibilidad de recursos hídricos suficientes para el desarrollo urbanístico de referencia. En la Comisión Territorial de Urbanismo, celebrada en sesión de fecha 18 de abril de 2007, el representante del Ministerio de Medio Ambiente vota en contra del Acuerdo adoptado en sesión informativa y establece su voto particular cuyo tenor literal se transcribe al final del antecedente número cuatro del acuerdo de la citada CTU.

Tres. Con fecha 17 de julio de 2007, tiene entrada en este Servicio Territorial, texto refundido, por duplicado, para dar cumplimiento al acuerdo de la CTU de 18 de abril de 2007.

Cuatro. Informes de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

Con fecha 21 de marzo de 2007 tiene entrada en este Servicio Territorial, requerimiento de datos relativo al expediente de referencia,

formulado por la CHJ para la emisión de informe respecto a la previsión y disponibilidad de recursos hídricos.

Dicho requerimiento de documentación se efectúa en contestación a la primera solicitud realizada por este Servicio Territorial el 11 de enero de 2007, a la que se adjuntaba informe favorable de la entidad EMSHI, de fecha 14 de julio de 2006, acreditativo de la suficiencia de abastecimiento de agua necesaria para el sector que nos ocupa, condicionado al cumplimiento de las siguientes cuestiones:

Cambiar en el plan, la dotación de agua potable, a 150 l. por habitante de derecho y día, advirtiendo que este es el consumo de agua potable, que se va a suministrar. Se recomienda considerar este consumo en el diseño del diámetro de las tuberías de abastecimiento de agua potable, al efecto de aumentar su velocidad de servicio y disminuir el periodo de transporte, de suerte que se pueda mantener el porcentaje de desinfectante.

Proveer los medios necesarios para asegurar que toda agua que no sea estrictamente de consumo humano, se realizará con agua distinta a la potable. Entre estos se considera fundamental el dotar todas las zonas verdes públicas o privadas de doble toma de agua (potables y servicios).

Se recuerda, la obligación que tienen los solicitantes de:

A la mayor brevedad posible, y que en todo caso antes de empezar cualquier obra, presentar:

Permiso definitivo y/o concesión de caudales para la toma de agua de riego.

Proyecto de urbanización detallado y visado, con los detalles de las infraestructuras metropolitanas de la vecindad, tomas, y en general elementos hidráulicos del mismo. Deberá incluirse justificación del tiempo de residencia máximo del agua desde la planta hasta el punto de consumo.

Antes del comienzo de las obras:

Aviso a esta Administración del hecho, y comunicación de la identidad del Director Facultativo de las obras, para que pueda supervisarlas.

Antes de la conexión a redes:

Aviso a esta administración, con documentos de fin de obra, suscritos por el director facultativo para su supervisión.

Se advierte, que no se dará permiso de conexión y suministro alguno, si no se cumple los anteriores requisitos.

Adicional; Este informe no incluye factores tales como tasas, gravámenes, contribuciones, y similares que pueda comportar el general reforzamiento de la red, en su cuota parte proporcional.

Del contenido literal del requerimiento de documentación formulado por la CHJ, el 21 de marzo de 2007, se transcribe el siguiente extracto:

3. Para la emisión del informe se requiere la documentación especificada en el documento "Solicitud de informe con respecto a actuaciones urbanísticas, y demás actuaciones que se pueden plantear en zona de dominio público hidráulico y sus zonas de afección de servidumbre y policía", que se puede consultar en la oficina virtual de la página web de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

En cuanto al informe emitido por EMSHI, no se ha justificado el origen del agua ni se considera suficiente el volumen estimado para el número de viviendas previstas.

Por todo lo expuesto, se pone en su conocimiento que, mientras no se aporte la debida documentación, no puede emitirse por esta Confederación el informe relativo al "Plan de Reforma Interior Sector San Diego", del término municipal de Alfara del Patriarca, con respecto a los artículos 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas y 19.2 de la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje".

Con fecha 21 de marzo de 2007, por este Servicio Territorial se efectúa una segunda petición de informe a la CHJ, acompañada de copia del proyecto técnico del PRIM San Diego y de nuevo informe emitido por el EMSHI en fecha 23 de febrero de 2007 (R.E. 2 de marzo de 2007), del siguiente tenor literal:

Se redacta este informe, para hacer constar, que según se desprende del histórico de consumos de agua potable de Alfara del Patriarca, que dicho municipio, ya ha iniciado una tónica descendente en los mismos desde 2003, estimándose en este momento un ahorro del 40%.

Por tanto, considerando su actual consumo de 248,3 dm<sup>3</sup>, por lo que se considera, que con el actual caudal concedido por la autoridad de cuenca, se puede abastecer el nuevo desarrollo previsto.

Finalmente, con fecha 17 de abril de 2007 por este Servicio Territorial se efectúa tercera petición de informe a la CHJ, adjuntándose nuevo informe emitido por el EMSHI en fecha 2 de abril de 2007 (R.E. 5 de abril de 2007), que, en resumen, dice:

Antecedentes:

I. Este documento, se redacta, a tenor de las indicaciones contenidas en informe suscrito por Enrique Alabort Domenech, Jesús Nieto Rodríguez y Rafael Muñoz García, arquitectos, en fecha febrero 2006 y presentado por el señor alcalde de Alfara del Patriarca de fecha 19/06/2006.

II. Históricamente la ciudad de Alfara del Patriarca se abastece de la planta potabilizadora de la Presa (Manises), con un total de 2,7 Hectómetros cúbicos anuales.

III. La Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos (EMSHI) dispone de una reserva de 3 metros cúbicos por segundo del canal Júcar-Turia.

Hechos:

I. Se trata de una remodelación urbanística de un terreno inicialmente Urbano de uso industrial, que cambiando su uso, pasa a ser residencial.

II. La actuación de San Diego, requiere un consumo diario de agua potable de 24,4 Decámetros cúbicos, de la reserva que este EMSHI, está tramitando ante la Confederación Hidrográfica del Xúquer.

III. Las necesidades de agua no potable para riego en la actuación, provienen del actual consumo y/o uso de agua de riego agrícola, lo que se certifica municipalmente y se considera como en cantidad suficiente.

IV. Existe un compromiso municipal explícito de reducción del consumo actual de agua potable en el término municipal de Manises en base a determinadas actuaciones/inversiones (renovación de canalizaciones, cambio de estructura tarifaria, constitución de doble red, etc.) que generará economías en la demanda.

En base a todo ello emitimos:

I. Informe técnico positivo en cuanto a cantidad y calidad de agua:

e) Los orígenes de las aguas se consideran adecuados y correctos.

f) La cantidad adicional necesaria de agua potable en alta resultante para la actuación "San Diego", puede ser absorbida de la reserva que esta Entidad dispone y que comunica y tramita con la autoridad de cuenca correspondiente.

g) El origen de agua potable para la actuación será desde la planta potabilizadora de la presa ubicada en Manises, la cual tiene capacidad suficiente para absorber dicha necesidad.

h) Este informe, se encuentra condicionado a compromiso municipal de renovación de la red de agua potable, y la constitución de doble red en el municipio y cambio de estructura de tarifa en baja.

Se recuerda la obligación que tienen los solicitantes de:

A la mayor brevedad posible y en todo caso antes de empezar cualquier obra, se deberá:

1. Presentar proyecto firmado por técnico competente y visado, con la totalidad de las actuaciones, en particular son de importancia las acciones relevantes a las Infraestructuras EMSHI de la vecindad, las tomas y aducciones necesarias para esta actuación, la extensión de doble red con agua de servicios a todos aquellos lugares del municipio, donde por esta vía pueda producirse un ahorro de agua. Estos detalles, podrán ser modificados por esta Administración al efecto de uniformizar elementos y facilitar el mantenimiento de la red metropolitana; pero correrán por cuenta del peticionario todos los gastos que comporten.

2. Comunicar la identidad del Agente encargado de la Distribución en Baja en esta actuación, indicando el nombre, CIF, domicilio postal, electrónico y teléfono, así como acto concesional en su caso. Nombre, dirección postal y electrónica y teléfono de la persona física que le represente.

Antes del comienzo de las obras:

— Aviso a esta Administración del hecho y comunicación de la identidad del director facultativo de las obras, con su título y número de colegiado, dirección postal y electrónica y teléfono.

Antes de la conexión de las redes:

— Presentar permiso definitivo y/o concesión de caudales para la toma del agua de riego.

— Presentación de memoria de actuaciones realizadas, con su efectividad práctica, para producir los ahorros necesarios para este abastecimiento. Deberá estar firmada y visada por técnico competente.

— Aviso a esta Administración, con documentos a fin de obra, suscritos por el director facultativo para su supervisión.

Se advierte, que no se dará permiso de conexión y suministro alguno si no se cumplen los anteriores requisitos.

Adicional: Este informe no incluye factores tales como tasas, gravámenes, contribuciones y similares que pueda comportar el general reforzamiento de la red en su cuota parte proporcional.

Cinco. Compromiso municipal de reducción de consumo de agua.

A los efectos de cumplir con el condicionante establecido en el informe de EMSHI de 2 de abril de 2007, según el cual:

i) Este informe, se encuentra condicionado a compromiso municipal de renovación de la red de agua potable, y la constitución de doble red en el municipio y cambio de estructura de tarifa en baja.

El 1 de agosto de 2007, el Ayuntamiento de Alfara del Patriarca presenta en el Servicio de Ordenación Territorial un compromiso explícito municipal para gestionar el sistema de abastecimiento de agua potable a domicilio con arreglo a criterios de eficiencia y de ahorro en el consumo de agua.

El Alcalde informa en el escrito remitido, que desde hace tres años el servicio y la gestión de la red de agua en baja ha sido objeto de concesión a la empresa Aigües de L'Horta y desde entonces puede comprobarse los resultados de su mejor gestión, tal y como reconoce el EMSHI en los informes emitidos. Este descenso de consumo se aprecia en el siguiente cuadro sobre compra de agua en alta (contador a la entrada en la red municipal):

2003 .....	410.370 m <sup>3</sup>
2004 .....	388.528 m <sup>3</sup>
2005 .....	329.962 m <sup>3</sup>
2006 .....	336.849 m <sup>3</sup>

Adjunto al escrito del alcalde se acompañan los siguientes certificados emitidos por el secretario-interventor con el V.º B.º del alcalde:

— Certificado acreditativo de la estructura de tarifas por bloques, regulada en el artículo 7 de la actual ordenanza reguladora de agua potable.

— Certificado acreditativo de las inversiones en el sistema de abastecimiento de agua potable durante el año 2007. Así, se certifica que está en fase de realización un proyecto de "sustitución de las válvulas que se encuentran en mal estado y sectorización de la red de agua potable", a fin de conseguir la adaptación de la red de distribución de agua potable al Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad de agua de consumo humano.

— Certificado de ejecución de doble red, una dedicada a la distribución de agua potable para consumo y otro para la distribución de agua de riego o baldeo. Esta exigencia es considerada como inexcusable para la aprobación de los proyectos de urbanización de cualquier Programa de Actuación.

Fundamentos jurídicos.

Primero. Doctrina del TSJCV.

Actualmente, son varios los Autos dictados, por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en las medidas cautelares formuladas solicitando la suspensión de la ejecución de diferentes acuerdos de la CTU, sustanciadas como piezas separadas de distintos recursos interpuestos por el Ministerio de Medio Ambiente-Confederación Hidrográfica del Júcar, contra la aprobación de planes urbanísticos que no contaban con informe favorable del organismo de cuenca.

Por ello, se hace necesario exponer la doctrina que está sentando al respecto el TSJCV, y que ha ido evolucionando y perfilándose en los diferentes autos, para poder concluir si las pautas y directrices de los órganos judiciales han sido respetadas en el presente expediente de Alfara del Patriarca.

Se expone, a continuación, el contenido de las siguientes resoluciones judiciales:

A. Auto dictado el 15-01-2007 por la sección primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV en la pieza separada de medidas cautelares 1/1003/2006. (RCA frente aprobación PP "Pinarret" de Ador).

De este auto se extrae el siguiente resumen:

1. De los artículos 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas y 19 de la Ley de la Generalitat Valenciana, 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, se desprenden dos cuestiones a tratar:

a) Necesidad de solicitud de informe al organismo de cuenca.

1. Es preceptiva la solicitud de informe al organismo de cuenca.

2. El informe debe tomar como base "lo previsto en la planificación hidráulica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Gobierno..."

3. Cuando comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

Por su parte, del artículo 19.2 de la Ley 4/2004, cabe destacar la posibilidad de sustituir el previo informe del organismo de cuenca (estatal) por el de "entidad colaboradora autorizada para el suministro...", previsión que reproduce el artículo 41.1 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).

La Sala interpreta este precepto entendiendo que la comunidad autónoma no puede legislar sobre la forma, modo y manera en que el Estado debe ejercer sus competencias ni puede sustituir su intervención mediante norma autonómica. Pero ello no significa que el informe de la entidad gestora no pueda ser valorado por la Generalitat Valenciana, municipio o por el propio tribunal a la hora de tomar la decisión, pero no como sustitutivo del informe del organismo de cuenca.

En consecuencia, se llega a la conclusión de que el informe previo del organismo de cuenca es requisito necesario para que pueda aprobarse por el Ayuntamiento o la Generalitat Valenciana un instrumento de planeamiento cuando se den las condiciones del artículo 25.4 de la Ley Estatal.

El carácter vinculante del informe.

El carácter vinculante del informe del organismo de cuenca no viene recogido ni en el artículo 25.4 del TR Ley de Aguas ni en el artículo 19.2 de la Ley 4/2004 de la Generalitat. Las razones que motivan este argumento son:

• Así se deduce de doctrina sentada en sentencias del Tribunal Constitucional (118/1998, 123/2003, 149/1991, 227/1988).

• El artículo 83.1 Ley 30/1992 que dice: "salvo disposición expresa en contrario, los informes serán facultativos no vinculantes".

• Según el artículo 16.3 de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones cuando un instrumento de planeamiento sea aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento, para su aprobación definitiva por silencio administrativo sólo se exigen dos condiciones: solicitud de informes preceptivos e información pública.

• Además, la actual Ley del Suelo estatal 8/2007, habla de informes determinantes, pero no vinculantes.

2. El fundamento jurídico cuarto del auto citado valora la incidencia de los informes del organismo de cuenca para que la Sala pueda suspender un instrumento de planeamiento distinguiendo los siguientes supuestos:

a) Informes vía silencio administrativo positivo: Tendrían este carácter todas aquellas solicitudes de informe al organismo de cuenca competente anteriores a la entrada en vigor de la Ley 11/2005, que modifica la Ley 10/2001. En estos casos la dificultad para el Estado radica en oponerse a un instrumento de planeamiento que cuenta con informe legal de carácter favorable al existir un principio general de que "nadie puede ir válidamente contra sus propios actos".

b) Informes desfavorables vía silencio administrativo negativo del artículo 25.4, en la redacción dada por la Ley 11/2005. En este supuesto entiende la Sala que se hace difícil admitir que una Administración, en este caso el Estado pueda limitar las competencias de una Comunidad Autónoma o Municipio con base en el "silencio administrativo negativo", habida cuenta que para limitar una competencia



es necesario exponer de forma clara y precisa en qué modo y manera la actuación de una Administración limita o cercena las competencias de otra Administración.

c) Informes expresos, en cada caso en concreto se debe examinar la pugna o choque de intereses para resolver sobre la suspensión.

La sala considera que, a la hora de emitir informe el organismo de cuenca deberá hacerlo tomando como parámetros:

a) La planificación hidrológica, y

b) Los estudios sobre aguas en la Comunidad Valenciana. En este sentido cita la Directiva 200/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas, que establece unos plazos, que actualmente ya han transcurrido, para recabar información y elaborar estudios sobre aguas superficiales y subterráneas. Si este aspecto de la directiva se hubiera cumplido el organismo de cuenca debería contar con gran información sobre todas las aguas de la Comunidad Valenciana, superficiales, y subterráneas, su calidad, usos, etc, y contaría con todos los elementos para hacer un informe completo, y además, toda esta información debería estar al alcance de todos, Generalitat, municipios, entidades gestoras y particulares.

La sala no va a dar por válidos informes que no se ajusten a los parámetros que se acaban de citar, ni al organismo de cuenca ni a las entidades colaboradoras o empresas gestoras.

3. El Fundamento jurídico quinto del auto citado, establece el contenido mínimo de los informes de las empresas suministradoras de agua. Dicho contenido mínimo es el siguiente:

1. Titularidad de los pozos.

2. Disponibilidad presente o futura del agua de los mismos.

3. Aforo, para saber la cantidad de agua y la previsión del artículo 52.2 del TR de la Ley de Aguas y 84 del Reglamento según se sobrepasen o no los 70.000 m<sup>3</sup> de volumen anual.

4. Calidad de las aguas teniendo en cuenta que en este caso son para consumo humano. La calidad de suministro de suministro humano en el fondo determinará la cantidad de agua disponible para este uso esencial, el artículo 40.1.a) del ROGTU se remite al RD 140/2003 de 7 de febrero, desarrollado en la Orden SCO/1 591/2005, de 30 de mayo, sobre el Sistema de Información Nacional de Agua de Consumo y el Plan de Autocontrol aprobado por las Autoridades Sanitarias. La normativa sobre la calidad de las aguas en la Comunidad Valenciana ha sido desarrollada por Decreto 58/2006, de 5 de mayo, del Consell, por el que se desarrolla, en el ámbito de la Comunidad Valenciana, el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

5. Necesidad o no de tratamiento.

6. Necesidad o no de hacer obras de infraestructuras.

B. Auto dictado el 01-03-2007 por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV en la pieza separada de medidas cautelares 1/1003/2006 (2º Auto P.P. "Pinar" de Ador):

En ese auto, tras concretarse en el Fundamento de Derecho Primero que el informe de la CHJ no tiene carácter vinculante, en los siguientes fundamentos jurídicos hace hincapié en el hecho de que la Confederación es la que conoce o debería conocer los datos precisos sobre los recursos hídricos físicamente existentes y la efectiva disponibilidad de recursos de acuerdo con el Plan Hidrológico, máxime en los casos en los que se discute la existencia de recursos hídricos para el abastecimiento a las poblaciones, que es el uso del agua que goza de prioridad «ope legis» (artículo 60 TRLA). Así, las SSTC 61/2002 y 227/1991 afirman que corresponde a la Administración la carga de la prueba cuando se trata de datos que debería poseer. Resulta insuficiente que los informes de la CHJ sólo se refieran a los aprovechamientos concedidos o en tramitación, pues del artículo 25.4 del TRLA no se deduce que sea necesario acreditar la existencia de concesión, basta que se acredite la existencia física del agua y su disponibilidad.

En consecuencia, en el caso examinado en este auto, habiéndose aportado un informe de la entidad gestora que acredita la existencia física de agua y no habiendo acreditado la CHJ "prima facie" su no disponibilidad, el *fumus* juega en este caso a favor de la no adopción de la medida cautelar porque no existe apariencia suficiente de buen

derecho de la Administración recurrente, a la vista de la existencia de una acreditación mínima de recursos hídricos.

C. Auto dictado el 30-05-2007 por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV en la pieza separada de medidas cautelares 1/59/2007 (RCA frente aprobación P.P. "Realenc" de Carcaixent).

Este auto contiene exactamente los mismos fundamentos jurídicos que el auto de Ador de fecha 15-01-2007, expuesto anteriormente, a excepción del fundamento jurídico quinto, en el que, tras examinar tanto el informe de la entidad gestora como el informe negativo de la Confederación llega a la siguiente conclusión:

— El informe emitido por Aguas de Valencia de 5-06-2006 complementado por otro emitido el 31-01-2005, cumple estrictamente el auto de esta Sala de fecha 15-01-2007 (autos 1003/2006), al tratarse de un informe razonado sobre existencia de agua, titularidad de los pozos, disponibilidad presente o futura, aforo y calidad de las aguas, necesidad o no de tratamiento, obras de infraestructuras necesarias.

— El informe de la Confederación se basa en los parámetros siguientes: a) las empresas suministradoras carecen de idoneidad y b) no se dispone de documentación necesaria. Estos dos parámetros son rebatidos por la sala indicando con respecto al primer punto que no es que las empresas gestoras carezcan de idoneidad para la emisión de informes, sino que efectivamente su informe no puede sustituir al de la CHJ, y con respecto al segundo punto incide en el hecho de que la Confederación no informa de qué documentación es necesaria, ya que su informe no debe pronunciarse sobre el proyecto sino sobre la existencia de agua o las circunstancias concretas sobre su falta de disponibilidad.

En consecuencia, y dado que el proyecto claramente dice que se suministrará de la red municipal y el informe de Aguas de Valencia especifica la disponibilidad presente y futura, y gozando, por tanto, los instrumentos de planeamiento de presunción de legalidad y no habiendo desvirtuado mínimamente ni demostrado el *periculum in mora*, procede denegar la suspensión solicitada.

Segundo. Aplicación de la anterior doctrina al caso objeto de examen.

Centrándonos en el caso que nos ocupa, y tratándose de un expediente de planeamiento de desarrollo que abarca un ámbito de 33.658 m<sup>2</sup> del municipio de Alfara del Patriarca, conviene señalar que ese municipio dispone de suficiencia de recursos hídricos, por lo siguiente:

I. El último informe de la empresa gestora, EMSHI, de fecha 2 de abril de 2007, complementario a otros emitidos el 14-07-2006 y el 23-02-2007, indica lo siguiente:

Antecedentes:

II. Históricamente la ciudad de Alfara del Patriarca se abastece de la planta potabilizadora de la presa (Manises), con un total de 2,7 hectómetros cúbicos anuales.

III. La Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos (EMSHI) dispone de una reserva de 3 metros cúbicos por segundo del canal Júcar-Turia.

Hechos:

I. Se trata de una remodelación urbanística de un terreno inicialmente Urbano de uso industrial, que cambiando su uso, pasa a ser residencial.

II. La actuación de San Diego, requiere un consumo diario de agua potable de 24,4 Decámetros cúbicos, de la reserva que este EMSHI, está tramitando ante la Confederación Hidrográfica del Xúquer.

III. Las necesidades de agua no potable para riego en la actuación, provienen del actual consumo y/o uso de agua de riego agrícola, lo que se certifica municipalmente y se considera como en cantidad suficiente.

IV. Existe un compromiso municipal explícito de reducción del consumo actual de agua potable en el término municipal de Manises en base a determinadas actuaciones/inversiones (renovación de canalizaciones, cambio de estructura tarifaria, constitución de doble red, etc.) que generará economías en la demanda.

En base a todo ello emitimos:

I. Informe técnico positivo en cuanto a cantidad y calidad de agua:

a) Los orígenes de las aguas se consideran adecuados y correctos.

b) La cantidad adicional necesaria de agua potable en alta resultante para la actuación "San Diego", puede ser absorbida de la reserva que esta Entidad dispone y que comunica y tramita con la Autoridad de Cuenca correspondiente.

c) El origen de agua potable para la actuación será desde la planta potabilizadora de la presa ubicada en Manises, la cual tiene capacidad suficiente para absorber dicha necesidad.

d) Este informe, se encuentra condicionado a compromiso municipal de renovación de la red de agua potable, y la constitución de doble red en el municipio y cambio de estructura de tarifa en baja.

En el presente caso, hay que tener en cuenta que la CHJ, en el voto particular en contra emitido durante la Comisión Territorial de Urbanismo de 18 de abril de 2007, no tuvo en consideración el último informe emitido por el EMSHI el 2 de abril de 2007, y remitido por este Servicio a la CHJ el 17 de abril, el cual se redacta en contestación a su requerimiento de documentación de 21 de marzo de 2007, que solicitaba la justificación del origen del agua, dato que figura expresamente en el informe de empresa gestora remitido el 17 de abril, y justificación del volumen estimado para el número de viviendas previstas, dato que figura en la copia del proyecto remitido por este Servicio Territorial con la segunda petición de informe el 21 de marzo de 2007.

En consecuencia, se considera que existe un caudal autorizado que cubra la demanda prevista para el desarrollo del sector San Diego de Alfara del Patriarca.

A mayor abundamiento, la empresa gestora en su último informe dice que en la actualidad está tramitando ante la CHJ una reserva que garantiza la cantidad adicional necesaria para la actuación San Diego, dado que se trata de suelo urbano con un consumo de agua ya atendido.

Por otra parte, con la documentación aportada por el Ayuntamiento en el Servicio de Ordenación Territorial el 1 de agosto de 2007, se ha dado cumplimiento al condicionante del apartado d) del informe de EMSHI, pues el Ayuntamiento ha adoptado el compromiso explícito de reducir el consumo actual de agua potable en el término municipal de Alfara del Patriarca en base a determinadas actuaciones/inversiones (renovación de canalizaciones, cambio de estructura tarifaria, constitución de doble red, una para consumo y otra para riego), que generarán economías en la demanda.

Tercero. Conclusiones.

Por lo anteriormente expuesto, se entiende que se ha dado cumplimiento al acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 18 de abril de 2007, considerando que, aun cuando no se ha emitido informe por parte de la CHJ a la última documentación presentada el 17 de abril, en este expediente se han cumplido las pautas señaladas por el TSJCV en los autos anteriormente expuestos, esto es:

1. Se ha cumplido el requisito de solicitar informe a la CHJ, dada la remisión a ese Organismo de tres informes de la entidad gestora y copia completa del Proyecto.

2. Queda garantizada la suficiencia de agua para la presente actuación habida cuenta de la concesión otorgada al municipio de Alfara del Patriarca, tal y como se ha indicado en el Fundamento Jurídico Segundo. Al efecto, el tercer informe del EMSHI dice literalmente, no sólo existe suficiencia de agua, sino también una concesión de 3 m<sup>3</sup>/s del río Júcar y 2,7 Hm<sup>3</sup>/año de la Presa de Manises para abastecer al municipio de Alfara del Patriarca.

En este punto, cabe indicar que la actuación supone la reordenación de un suelo urbano con actividades industriales en funcionamiento con un caudal ya concedido, cuestión de especial importancia que la CHJ obvia en su voto particular en contra de la aprobación autonómica del expediente.

3. La tercera solicitud de informe a la CHJ el 17 de abril de 2007, se ajusta al único requerimiento de documentación solicitado por ese organismo el 21 de marzo de 2007, considerando que con la segunda petición de informe se remitió copia completa del proyecto, que permitía calcular a la CHJ el volumen de agua necesario para el número de viviendas previstas, y que con el tercer informe de la empresa gestora se acredita el origen del agua, por lo que, en definitiva, se ha dado cumplimiento al requerimiento de datos de la CHJ.

En consecuencia, se considera que existe un caudal autorizado que cubra la demanda adicional para el desarrollo del sector San Diego

de Alfara del Patriarca, y que permite levantar el supeditado establecido en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo citado. Cuarto. Órgano competente.

La directora general de Ordenación del Territorio es el órgano competente para verificar el cumplimiento del condicionado impuesto en el citado acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, conforme a lo previsto en el artículo 9.b) del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, que aprueba el Reglamento de Organismos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

En consecuencia, la directora general de Ordenación del Territorio resuelve:

1. Considerar cumplimentado el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 18 de abril de 2007.
2. Declarar definitivamente aprobado el plan de reforma interior de mejora del sector San Diego del municipio de Alfara del Patriarca.
3. Ordenar la publicación del acuerdo aprobatorio, conforme al procedimiento legalmente previsto.

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 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 contado 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:

Art. 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."

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, del 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, contado a partir del día siguiente a la fecha de la presente publicación. El citado artículo 44 de la Ley 29/1998 establece literalmente:

Art. 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 estimen oportuno.

Valencia, 2 de agosto de 2007.—La directora general de Ordenación del Territorio, Soledad Martínez Reig.

1. Condiciones derivadas de la ordenación del P. G. en el sector.

Ficha de planeamiento del sector	
PRIM San Diego	
Caracterización	
Superficie (m <sup>2</sup> )	33.658
Clasificación del suelo	Urbano
Ordenación	Plan de reforma interior de mejora
Zona de ordenación urbanística	EDA/TER
Area de reparto	AR "San Diego"
Unidades de ejecución	Unidad de ejecución "San Diego"
Usos e intensidades	
Uso dominante	Residencial
Superficie lucrativa edificable	15.941 m <sup>2</sup> s
Techo máximo edificable (m <sup>2</sup> t)	33.658 m <sup>2</sup> t
Residencial libre (m <sup>2</sup> t)	25.748,20 m <sup>2</sup> t r
Reserva vivienda protegida	4.544,00 m <sup>2</sup> t r (viv. protegida)
Terciario (m <sup>2</sup> t)	3.365,80 m <sup>2</sup> t t
Edificabilidad bruta (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	
Residencial (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0,90
Vivienda protegida (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s tres.)	0,15
Terciario (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0,10
Número máximo de viviendas (*)	
	252
(*) Tipología de 120 m <sup>2</sup> construidos incluidos elementos comunes. Sustituida esta limitación por m <sup>2</sup> t según el texto de la Ley Urbanística Valenciana.	
Dotaciones (m <sup>2</sup> )	
Viarío	12.021 m <sup>2</sup>
Zonas verdes/ E.L.	3.876 m <sup>2</sup>
Equipamientos	1.820 m <sup>2</sup>
Total	17.717 m <sup>2</sup>
Estándares	
Densidad (viv/Ha) < 75	75
Dotacional no viario (m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> tr)	18,79
Dotacional no viario (% sup. Total)	16,92 %
Dotacional total (% sup. Total)	52,64 %
Zonas verdes/ E.L. (m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> tr)	12,79 %
Zonas verdes/ E.L. (% Sup. Total)	11,52 %

Observaciones-condiciones de desarrollo:

Suelo urbano consolidado en el que se establecen nuevos equipamientos y dotaciones

Catálogo y condiciones de la Jefatura de Patrimonio de F.G.V.:

Delimitación de un área de vigilancia arqueológica alrededor del convento de San Diego con una superficie de 19.000 m<sup>2</sup>.

Adecuación del inventario del catálogo de bienes y espacios protegidos a las condiciones de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte de fecha 12 de abril de 2007 y que afecta al bien de relevancia local de la ficha a-3 del mencionado catálogo del PGOU de Alfara del Patriarca.

Justificación de la reserva vivienda protegida:

Reserva de suelo para que el 15% de la edificabilidad residencial se disponga para alguno de los tipos de vivienda protegida.

Condiciones de los servicios hidráulicos:

La dotación proyectada será de 150 l. por habitante de derecho y día.

Dotación de suministro alternativo de agua, redes de agua y servicios o riegos, para las zonas verdes públicas o privadas.

Condiciones de la D.G. de Obras Públicas, División de Carreteras: Para evitar la afección del pasillo reservado para la vía parque norte, este planeamiento no comprende ninguna superficie situada al sur de la acequia de Moncada (ver también condiciones del Área de Carreteras de la Diputación de Valencia).

Dirección General de Transportes:

Se elaborará estudio de movilidad que dictamine las medidas a adoptar para garantizar la adecuada accesibilidad del sector que se desarrolla.

Área de carreteras de la Diputación de Valencia:

La zona de protección de la carretera CV-315 aledaña al sector se califica como espacio libre de uso viario.

No se permitirá el acceso rodado a la carretera CV-315 cortándose el existente en la actualidad desde las instalaciones de la fábrica.

Los proyectos de ejecución seguirán las directrices del organismo citado de la Diputación.

2. Normas urbanísticas.

La normativa aplicable es la propia del Plan General de Alfara del Patriarca para las zonificaciones, dotacional SAD, residenciales ACA y EDA, y terciario TER, particularizándose los artículos que se relacionan a continuación para el ámbito del PRIM San Diego.

En cualquier caso, dado que la norma gráfica de aplicación conlleva una solución formal rígida, se contempla desde el PRIM la posibilidad de presentar estudios de detalle en cualquiera de las manzanas edificables, tanto para la zonificación dotacional SAD como residenciales ACA y EDA, y terciario TER.

Zonificación dotacional, ámbito del PRIM San Diego.

Subzona SAD. Administrativo-institucional

Art. 5.72. Ambito.

Estará constituida por el conjunto de áreas que se grafian en los planos de ordenación y cuyo código de identificación es SAD.

Art. 5.73. Asignación de usos.

A) Uso dominante.

DAD. Dotacional administrativo.

B) Usos compatibles.

DAS. Dotacional asistencial.

DSC. Dotacional sociocultural.

DEL. Dotacional espacios libres.

C) Usos incompatibles.

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos no admitidos anteriormente.

Art. 5.74. Condiciones específicas.

Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

a) La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de ordenación urbanística.

b) Número máximo de plantas: 3.

c) Para el resto de parámetros se remitirá a la zona de ordenación ACA/EDA, con las posibilidades de superar altura máxima y altura reguladora en función del uso requerido o su adaptación a la edificación de San Diego.

Estudios de detalle en la zonificación SAD.

Se autoriza para esta zonificación, expresamente, la posibilidad de redacción de estudios de detalle de acuerdo con la legislación urbanística vigente en el momento de su elaboración.

Zonificación ACA, ámbito del PRIM San Diego.

Art. 5.15. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

a) Se establece el número máximo de plantas en 4 ó 3, incluyendo la baja, según los planos número 6 y 7 de ordenación-alineaciones y alturas en la edificación.

Sólo se admitirá la construcción de edificios de una planta menos de las permitidas, en zona de 4 alturas según dichos planos.

Sólo en el caso de construirse 4 plantas, ésta última se podrá construir conformando ático, con retranqueo de 4 m. sobre el plano de fachada, en los frentes de manzana en que no sea preceptivo según los planos 6 y 7, debiéndose tratar las medianeras vistas provocadas por la actuación.

La máxima edificabilidad está determinada por manzanas según el plano número 8 de ordenación-edificabilidad. En caso de segregaciones, a la parcela segregada se le aplicará el coeficiente expresado en dicho plano para cada manzana, para determinar la máxima edificabilidad.

b) La altura máxima reguladora de la edificación se establecerá en 13,50 m. para 4 plantas, en 10,60 m. para 3 plantas.

c) Construcciones por encima de la altura reguladora:

1. No se permiten los áticos sobre la 4ª planta.

2. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

En caso de cubierta inclinada la cumbre no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la altura reguladora. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 25% ni superior al 50%. Por encima de los faldones de cubierta, en una longitud de 4 m. desde los planos de fachada, no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo lo que se establece en estas propias ordenanzas). Los faldones recayentes a la alineación de vial deberán llegar hasta fachada permitiéndose los huecos necesarios para ventilación e iluminación, con solución de ventana abatible de eje horizontal, pero deberá ser ejecutada sin huecos en una banda de ancho mínimo de 2,00 m. paralela a la alineación de vial. Las superficies cerradas accesibles bajo los faldones de la cubierta, contabilizarán edificabilidad como superficie construida en toda la superficie con mas de 1,50 m. de altura libre.

Sobre la cuarta planta no podrán existir otras superficies construidas aparte de las indicadas en el apartado anterior que correspondientes a cajas de escaleras, casetas de ascensores e instalaciones.

3. Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación de vial. Estos elementos no podrán situarse a más de 3,50 m. sobre la altura reguladora.

d) Construcciones por debajo de la rasante:

Se admite la construcción de sótanos y semisótanos.

e) Planta baja:

1. Se permite la construcción de entreplantas o altillos, pero estos no podrán manifestarse en fachada mediante vanos. Estos elementos contabilizarán edificabilidad.

2. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 m. para usos distintos del residencial.

3. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3 metros sobre la cota de referencia, ni a más de 4,80 metros en edificios de uso dominante residencial.

f) Cuerpos y elementos salientes:

1. A partir de la alineación de vial se podrán autorizar cuerpos volados de acuerdo con las ordenanzas generales.

2. Se permitirán elementos salientes con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

3. No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público.

g) Construcciones en patio de manzana:

En los patios de manzana, si se diesen, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá superar la del forjado de techo de la planta baja.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en estos patios tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

— Los faldones de las cubiertas planas.

— Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,00 metros.

— Las barandillas de protección.

— Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

— Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

Estudios de detalle en la zonificación ACA.

Se autoriza para esta zonificación, expresamente, la posibilidad de redacción de estudios de detalle de acuerdo con la legislación urbanística vigente en el momento de su elaboración.

Zonificación EDA ámbito del PRIM San Diego.

Art. 5.21. Condiciones de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos 6 y 7 ordenación-alineaciones y alturas en la edificación. La edificación no podrá retranquearse de la alineación de vial, a alineación interior de manzana tendrá carácter de límite máximo, pero se permitirán retiros sobre ésta.

La ocupación máxima de parcela se ajustará a la superficie grafiada como edificable, trama rayada en los planos 6 y 7 ordenación-alineaciones y alturas en la edificación.

La distancia entre la edificación y los lindes frontales de parcela de uso terciario será la indicada en los planos de 6 y 7 ordenación-alineaciones y alturas en la edificación. Siendo 1,00 m. en la manzana MR6 y coincidente con el linde de parcela en las restantes MR1 y MR3.

Art. 5.22. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Las parcelas para ser edificables deberán cumplir las siguientes condiciones:

Se establece el número máximo de plantas en 4 ó 3, incluyendo la baja, según los planos número 6 y 7 de ordenación-alineaciones y alturas en la edificación.

Sólo se admitirá la construcción de edificios de una planta menos de las permitidas, en zona de 4 alturas según dichos planos.

Sólo en el caso de construirse 4 plantas, ésta última se podrá construir conformando ático, con retranqueo de 4 m. sobre el plano de fachada, en los frentes de manzana en que no sea preceptivo según los planos 6 y 7, debiéndose tratar las medianeras vistas provocadas por la actuación.

La máxima edificabilidad está determinada por manzanas según el plano número 8 de ordenación-edificabilidad. En caso de segregaciones, a la parcela segregada se le aplicará el coeficiente expresado en dicho plano para cada manzana, para determinar la máxima edificabilidad.

La altura máxima reguladora de la edificación se establecerá en 13,50 m. para 4 plantas y en 10,60 m. para 3 plantas.

h) Construcciones por encima de la altura reguladora:

1. No se permiten los áticos sobre la 4ª planta.

2. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

En caso de cubierta inclinada la cumbre no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la altura reguladora. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 25% ni superior al 50%. Por encima de los faldones de cubierta, en una longitud de 4 m. desde los planos de fachada, no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo lo que se establece en estas propias Ordenanzas). Los faldones recayentes a la alineación de vial deberán llegar hasta fachada permitiéndose los huecos necesarios para ventilación e iluminación, con solución de ventana abatible de eje horizontal, pero deberá ser ejecutada sin huecos en una banda de ancho mínimo de 2,00 m. paralela a la alineación de vial. Las superficies cerradas accesibles bajo los faldones de la cubierta, contabilizarán edificabilidad como superficie construida en toda la superficie con mas de 1,50 m. de altura libre.

Sobre la cuarta planta no podrán existir otras superficies construidas aparte de las indicadas en el apartado anterior que correspondientes a cajas de escaleras, casetas de ascensores e instalaciones.

Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación de vial. Estos elementos no podrán situarse a más de 3,50 m. sobre la altura reguladora.

i) Construcciones por debajo de la rasante:

Se admite la construcción de sótanos y semisótanos.

j) Planta baja:

1. Se permite la construcción de entreplantas o altillos, pero estos no podrán manifestarse en fachada mediante vanos. Estos elementos contabilizarán edificabilidad.

2. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 m. para usos distintos del residencial.

3. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3 metros sobre la cota de referencia, ni a más de 4,80 metros en edificios de uso dominante residencial.

k) Cuerpos y elementos salientes:

1. A partir de la alineación de vial se podrán autorizar cuerpos volados de acuerdo con las ordenanzas generales.

2. Se permitirán elementos salientes con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

3. No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público.

l) Construcciones en patio de manzana:

En los patios de manzana, fuera de la superficie edificable, con carácter de espacios libres de uso privado, solo se admitirán las siguientes construcciones:

Casetones de ventilación, o instalaciones con una altura máxima de 1,00 m. sobre el nivel de la rasante exterior medida en la abertura de bloque más próxima con una ocupación del máximo del 2 % de la superficie del patio.

Instalaciones de mobiliario urbano, pérgolas caladas de madera o metálicas y juegos infantiles.

Construcción de piscinas con una altura máxima de 1,00 m. sobre el nivel de la rasante exterior medida en la abertura de bloque más próxima.

Plataformas ajardinadas con un desnivel máximo de 1,00 m. sobre el nivel de la rasante exterior medida en la abertura de bloque más próxima

Los cerramientos de parcela, que tendrán una altura máxima de 2,50 metros. Sólo podrán ser macizos hasta 1,50 m. de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.), excepto en los cerramientos de separación entre parcelas en los que podrá ser macizo hasta una altura de 2 metros.

Estudios de detalle en la zonificación EDA.

Se autoriza para esta zonificación, expresamente, la posibilidad de redacción de estudios de detalle de acuerdo con la legislación urbanística vigente en el momento de su elaboración.

Zonificación TER, ámbito del PRIM San Diego.

1. Ambito.

1. Corresponde a las manzanas que se destinan a un uso específico terciario (MT1), y a la parcela mixta terciaria-residencial con tipología edificatoria de edificación abierta (EDA).

2. La zona de terciario está constituida por las manzanas que se grafían en los planos de ordenación y cuyo código de identificación es TER.

2. Asignación de usos.

A) Uso dominante:

T: Terciario en categoría Tco.1, con limitación máxima de 1.500 m<sup>2</sup> de superficie de ventas, exclusivamente, en edificación abierta o manzana cerrada.

B) Usos compatibles:

Se permiten los usos que a continuación se relacionan, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante terciario asignado a esta zona. Y en cualquier caso deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

b1) Rco. Residencial de uso comunitario.

Se permiten la ubicación de edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares,

tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas.

b2) Par.1. Aparcamientos para uso público o privado.

Sólo se admitirá en sus categorías 1a y 1c.

b3) Dotacionales.

Se admiten tanto en edificio de uso exclusivo, como de uso mixto en planta baja y plantas superiores, quedando expresamente prohibidos: Din, Dce, y Dfs, usos dotacionales destinados a infraestructuras, cementerios o uso de fuerzas de seguridad.

C) Usos prohibidos:

Se consideran expresamente prohibidos los usos que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

3. Condiciones de la parcela.

Las parcelas para ser edificables deberán cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela: 12 m.

Forma de la parcela: deberá poder inscribirse en ella un círculo de 12 metros de diámetro.

Los cerramientos de parcela no construidos tendrán una altura máxima de 2,50 metros. Sólo podrán ser macizos hasta 1 m. de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.), excepto en los cerramientos de separación entre parcelas en los que podrá ser macizo hasta una altura de 2 metros.

4. Condiciones de emplazamiento.

La ocupación máxima de parcela se ajustará a la superficie grafiada como edificable, trama rayada en los planos 6 y 7 ordenación-alineaciones y alturas en la edificación.

La distancia entre la edificación y los lindes frontales de parcela de uso terciario será la indicada en los planos de 6 y 7 ordenación-alineaciones y alturas en la edificación.

5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Las parcelas para ser edificables deberán cumplir las siguientes condiciones:

La máxima edificabilidad está determinada por manzanas según el plano número 8 de ordenación-edificabilidad. En caso de segregaciones, a la parcela segregada se le aplicará el coeficiente expresado en dicho plano para cada manzana, para determinar la máxima edificabilidad.

Se establece el número máximo de plantas en 2.

La altura máxima reguladora de la edificación se establecerá en 9,00 metros y la altura total permitida en 12,00 metros.

Construcciones por debajo de la rasante:

Se permite la construcción de sótanos y de semisótanos.

Planta baja:

1. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 m.

2. Se permite la construcción de entreplantas o altillos, pero estos no podrán manifestarse en fachada mediante vanos. Estos elementos contabilizarán edificabilidad.

6. Dotación de aparcamientos.

Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales.

7. Limitación de uso en terciario.

Se ha incorporado el condicionante de la aprobación correspondiente a la limitación al uso terciario de la categoría Tco.1, con limitación máxima de 1500 m<sup>2</sup> de superficie de ventas en el artículo 2 de la zonificación TER.

8. Estudios de detalle en la zonificación TER.

Se autoriza para esta zonificación, expresamente, la posibilidad de redacción de estudios de detalle de acuerdo con la legislación urbanística vigente en el momento de su elaboración.

9. Ubicación del centro de transformación.

El C. T. se incluye en la planta de la superficie edificable de la manzana MT1, retirándose 5 m. desde la alineación oficial de vía pública.