

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

## Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio

2024/02304 *Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual número 23 del Plan General de Ordenación Urbana de Manuel. Expediente: 3259227.*

### ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 21 de diciembre de 2023 adoptó el siguiente acuerdo:

"En referencia a la Modificación Puntual núm. 23 del Plan General de Manuel (en adelante, la Modificación), que fue remitido por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El órgano ambiental del Ayuntamiento de Manuel, en fecha de 9 de noviembre de 2022, adoptó el acuerdo de emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico (en adelante, IATE) favorable de la Modificación puntual núm. 23 del Plan General de Manuel, por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente. El IATE fue publicado en el DOGV núm. 9480, de 29 de noviembre de 2022.

El Pleno del Ayuntamiento de Manuel, en sesión de 30 de enero de 2023, aprobó inicialmente y adoptó el acuerdo de someter a información pública la Modificación, publicándose el anuncio en el DOGV núm. 9541 de 24 de febrero de 2023 y en el diario "La Razón" de 11 de febrero de 2023, no habiéndose presentado alegaciones.

El Pleno del Ayuntamiento de Manuel, en sesión de 25 de julio de 2023, aprobó provisionalmente la Modificación.

En fecha 28 de julio de 2023, el Ayuntamiento de Manuel presenta en la Plataforma Urbanística Digital la solicitud de aprobación definitiva de esta Modificación.

SEGUNDO. El instrumento urbanístico que se analiza consta de los siguientes documentos:

- o borrador de plan,
- o documento de gestión para la dotación y gestión del patrimonio público del suelo,
- o estudio de necesidades de vivienda,
- o estudio de impacto de género.



TERCERO. El objeto de la Modificación es incorporar a las normas urbanísticas del Plan General las determinaciones precisas para la dotación y gestión del patrimonio público de suelo. Para ello, se añade una disposición adicional tercera a las citadas normas urbanísticas (en adelante, NN. UU.).

A la hora de considerar el destino del patrimonio municipal de suelo, se tienen en cuenta las siguientes circunstancias:

- o La población actual es de tan solo 25 habitantes más que la existente a la fecha de aprobación del planeamiento en el año 1996.
- o Existen 338 viviendas vacías, lo que supone un 21,74 por ciento del total.
- o Según el catálogo de áreas de necesidad de vivienda elaborado por la entonces Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, no existe necesidad de viviendas de protección pública en el municipio.

No obstante, dicho catálogo incluye al municipio en el área de influencia constituida por los municipios que a continuación se relacionan, indicando su nivel de necesidad de vivienda: Castelló (nivel alto), la Pobla Llarga, (bajo), Sant Joanet (medio), Senyera (medio) y Xàtiva (medio).

En consecuencia, el apartado cuarto de la disposición tercera de las NN. UU. establece que la decisión de destinar el patrimonio público de suelo a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública deberá motivarse en atención a la evolución demográfica del municipio, el parque de viviendas vacías y el Catálogo de Áreas de Necesidad de Vivienda aprobado mediante Orden 2/2021, de 29 de abril, de la entonces Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, que concluye que no existe necesidad de dicho tipo de viviendas en el municipio.

CUARTO. Durante la tramitación del expediente, cabe destacar la emisión de los informes que se indican a continuación, reflejando, en su caso, el último de los informes emitidos por cada organismo:

- o 24/11/2021: informe desfavorable del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, en el que se indica que no procede una modificación puntual del Plan General cuyo único objeto sea reproducir la regulación contenida en los preceptos legales.
- o 07/09/2022: informe favorable de la Dirección Territorial de Valencia de la entonces Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, en materia de vivienda, indicando que no procede la previsión de vivienda protegida.
- o 08/03/2023: informe de la Dirección General de Obras Públicas, Transportes, y Movilidad Sostenible de la entonces Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, indicando que no es competente.

QUINTO. En fecha 21 de agosto de 2023, se requiere al Ayuntamiento de Manuel, desde el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, para que se subsanen las observaciones indicadas en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia de 24 de noviembre de 2021. En fecha 30 de agosto de 2023, tiene entrada informe urbanístico municipal emitido al respecto, que se analiza en el Fundamento de Derecho Tercero.



SEXTO. Manuel cuenta con Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión celebrada el 22 de abril de 1997, cuyo acuerdo fue publicado en el BOP de 24 de julio de 1997. Con posterioridad, se han aprobado varias modificaciones.

SÉPTIMO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 14 de diciembre de 2023, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Por las fechas de tramitación del expediente, resulta aplicable el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP), puesto que la inserción del anuncio de información pública en el DOGV se realizó en fecha posterior al 17 de julio de 2021, que es la fecha de entrada en vigor el citado texto refundido.

SEGUNDO. La documentación está completa, de conformidad con el art. 34 del TRLOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta.

La tramitación ha sido correcta y se ajusta lo dispuesto en el art. 67.1, en relación con el art. 61, del TRLOTUP. El Ayuntamiento de Manuel es competente para formular y tramitar la Modificación Puntual del PGOU, puesto que se trata de un plan de ámbito municipal, en aplicación del art. 46.3 del TRLOTUP.

Puesto que la Modificación afecta a una determinación de la ordenación estructural, como es la política pública de suelo y vivienda, la competencia para su aprobación definitiva es de la conselleria competente en materia de urbanismo, en aplicación de los arts. 21.1.k) y 44.3.c) del TRLOTUP.

TERCERO. En cuanto a la valoración global del expediente, y tal y como se ha descrito previamente, su objeto es incorporar a las normas urbanísticas del Plan General las determinaciones precisas para la dotación y gestión del patrimonio público de suelo.

El patrimonio público de suelo es un instrumento que tiene por finalidad la regulación del mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística de acuerdo con la legislación del Estado en materia de suelo. El régimen de los patrimonios públicos del suelo se regula en los arts. 51 y 52 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU) y en los arts. 76.8, 104 a 107 y disposición adicional tercera del TRLOTUP.

Respecto al requerimiento de subsanación que se describe en el Antecedente de Hecho Quinto, en referencia al informe desfavorable del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia de 24 de noviembre de 2021, en el que se indicaba que no procedía una modificación puntual del Plan General cuyo único objeto fuese reproducir la regulación contenida en los preceptos legales, el Ayuntamiento de Manuel alega, fundamentándose en el art. 52.1 del TRLSRU, lo siguiente:



"52.1. Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, salvo lo dispuesto en el artículo 18.2 a). Podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana".

En consecuencia, se considera subsanado dicho requerimiento, puesto que el contenido de la Modificación propuesta constituye un desarrollo de la regulación legal del patrimonio público de suelo, particularizado para el municipio de Manuel, y considerando, de manera especial, la necesidad de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

En el documento de gestión para la dotación y gestión del patrimonio público del suelo, se incluye la propuesta de ordenanza municipal para la gestión del patrimonio municipal del suelo, que, como tal ordenanza municipal, no es objeto de valoración en este expediente de Modificación del Plan General.

En el expediente consta el informe favorable, de fecha 7 de septiembre de 2022, de la Dirección Territorial de Valencia de la entonces Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, indicando que no procede la previsión de vivienda protegida. Tanto este informe, como el Catálogo de Áreas de Necesidad de Vivienda aprobado mediante Orden 2/2021, de 29 de abril, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, están realizados en un momento determinado en el que se concluye que no existe necesidad de vivienda protegida. Ahora bien, como los planes, y sus modificaciones, tienen vigencia indefinida, la aplicación del apartado 4 de la disposición adicional tercera propuesta en la Modificación, requerirá la valoración en cada momento de la evolución demográfica del municipio y del parque de viviendas vacías (tal como se indica en el propio texto de este apartado), así como, en su caso, de la normativa que pueda sustituir a la citada Orden 2/2021.

A efectos de la diligencia del documento que se apruebe definitivamente, deberá corregirse la denominación de este instrumento, eliminándose del título la palabra borrador.

A la vista de todo lo anterior, las determinaciones contenidas en la Modificación están adecuadamente justificadas por la Corporación municipal.

CUARTO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que afectan a la ordenación estructural, de conformidad con los arts. 44.3.c) y 61.1.d) del TRLOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 21 de diciembre de 2023, por unanimidad, ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual núm. 23 del Plan General de Ordenación Urbana de Manuel.



Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

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

Así mismo, a los efectos de lo dispuesto en el art. 57.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:

- El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de "Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento – RAIP"

[https://ovius.gva.es/oficina\\_tactica/?idioma=ca\\_ES#/inicio](https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio)

La Modificación núm. 23 del Plan General de Manuel ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46160-1008.

VER ANEXO

València, a 15 de febrero de 2024. —El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.



Normas urbanísticas especificando la finalidad a la que se destina el patrimonio municipal del suelo

La regulación normativa del destino del patrimonio municipal de suelo se contiene en la disposición adicional tercera de las normas urbanísticas del plan general municipal cuyo contenido se transcribe a continuación.

1.- El patrimonio público de suelo es un instrumento que tiene por finalidad la regulación del mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado afecto al destino que les es propio.

2.- Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, así como los ingresos obtenidos mediante la enajenación, permuta, arrendamiento o cesión de terrenos, la gestión de este patrimonio y la sustitución de aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente económico, se destinarán a cualquiera de las siguientes finalidades, a criterio del Ayuntamiento:

- a) Construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública
- b) Obtención de suelos y ejecución de los elementos pertenecientes a la red primaria de la ordenación estructural, siempre que no estén adscritos o incluidos en un área de reparto.
- c) Ejecución de obras de urbanización no incluidas en unidades de ejecución.
- d) Obtención de suelo y construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no esté prevista a cargo de los propietarios del suelo.
- e) Actuaciones de iniciativa pública destinadas a la renovación urbana, reforma interior o rehabilitación de viviendas.
- f) Conservación y mejora del medio ambiente, de la infraestructura verde, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.
- g) Gestión y promoción de suelo en actuaciones de iniciativa pública.
- h) Obtención del suelo correspondiente a actuaciones aisladas en suelo urbano destinadas al uso dotacional público, así como la financiación de los costes derivados de las obras de urbanización aisladas, sin perjuicio de las ayudas públicas aplicables.
- i) Aportaciones sociales a entidades urbanísticas de capital público que pueden tener por objeto, entre otros, la gestión, promoción y ejecución del patrimonio público de suelo, conforme a su destino.
- j) Conservación, administración y ampliación del mismo.

