FIRMADO POR
ANGEL FRANCISCO ABAD MELIS
31/05/2022 (según el firmante)

FIRMADO POR
La persona interesada
ANGEL FRANCISCO ABAD MELIS
NIF 22523348T
06/06/2022

SELLO
Registrado el 06/06/2022
Nº de entrada 1551 / 2022

MODIFICACIÓN NÚMERO 23 DEL PLAN GENERAL

Diligencia.- Para hacer constar que el presente Documento (RGE 1551/2022, de 6 de junio), que consta de 12 folios, todos ellos sellados y foliados del núm. 1 al núm. 12, que forma parte de la documentación integrante de la modificación núm. 23 del PGOU de Manuel, con el nombre de "Borrador Plan", fue aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 25 de julio de 2023.

En Manuel, a la fecha de la firma electrónica. La secretaria

MARIA JESUS| RICART| SANCHIS

Firmado digitalmente por MARIA JESUS| RICART|SANCHIS
Fecha: 2024.02.01 12:11:09 +01'00'

Diligencia para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 21 de diciembre de 2023.

Carlos Aubán Nogués
Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia

AJUNTAMENT DE MANUEL

Mayo de 2022

Equipo redactor

Ángel Abad Melis — arquitecto

Abad Arquitectos

Conde de Altea, 41
46005 - València
info@abadarquitectos.es
963 330 213 609 607 293

FIRMADO POR
ANGEL FRANCISCO ABAD MELIS
31/05/2022 (según el firmante)

FIRMADO POR
La persona interesada
ANGEL FRANCISCO ABAD MELIS
NIF 22523348T
06/06/2022

SELLO
Registrado el 06/06/2022
Nº de entrada 1551 / 2022

Índice

0 Antecedentes.

1 Objeto.

2 Determinaciones del planeamiento.

3 Determinaciones legales.

4 Marco socio - económico y necesidades de vivienda de protección pública.

5 Destino del patrimonio municipal del suelo.

6 Tramitación.

MANUEL
Código Seguro de Verificación: VYAA VZRV W7MM YC3P 3947
el 0522_F
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://manuel.sede.dival.es/

FIRMADO POR
ANGEL FRANCISCO ABAD MELIS
31/05/2022 (según el firmante)

FIRMADO POR
La persona interesada
ANGEL FRANCISCO ABAD MELIS
NIF 22523348T
06/06/2022

SELLO
Registrado el 06/06/2022
Nº de entrada 1551 / 2022

0 Antecedentes.

El municipio de Manuel dispone de un plan general municipal aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 22 de abril de 1997 (DOGV de 4 de septiembre de 1997). Texto íntegro de las normas urbanísticas publicado en el BOP de 24 de julio de 1997.

Se trata de un plan redactado en base a la derogada Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat) que mantiene su vigencia de acuerdo con la disposición transitoria cuarta del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell) que establece que “los municipios no estarán obligados a promover un expediente de adaptación de su planeamiento urbanístico al presente texto refundido” y que los planes generales “aprobados antes del 20 de agosto de 2014 se asimilarán, a los efectos de su aplicación, al plan general estructural.”

En el apdo. 2.1.2 de su memoria justificativa el plan señala, entre otros objetivos referidos a la gestión urbanística, “las medidas necesarias encaminadas a incrementar el Patrimonio Municipal de Suelo, por considerar que éste es un instrumento insustituible y eficacísimo para que la Administracion obtenga suelo y recursos necesarios para la creación de dotaciones comunitarias, así como para intervenir en la regulación de precios en el mercado inmobiliario.”

A pesar de la anterior afirmación las normas urbanísticas del planeamiento vigente no contemplan ninguna prescripción relativa al patrimonio municipal de suelo.

1 Objeto.

El objeto de la presente modificación del plan general municipal es incorporar a sus normas urbanísticas las determinaciones precisas para la dotación y gestión del patrimonio público de suelo.

2 Determinaciones del planeamiento.

El plan general vigente clasifica 39,15 ha correspondientes al núcleo urbano principal como suelo urbano, 15,72 ha como suelo urbanizable y 517,02 ha como suelo no urbanizable. El suelo urbanizable residencial incorpora dos sectores con ordenación pormenorizada: sector Plà de l’Abat con una superficie de 44.400 m^2_s y sector Torreta - Abat con 33.277 m^2_s; se clasifica asimismo un sector industrial (sector Manantial) con 80.840 m^2_s de superficie. El suelo no urbanizable común tiene una superficie de 367,57 ha, calificándose el resto como suelo no urbanizable protegido.

Entre las estrategias generales contenidas en el apdo. 2.2.2.2 de la memoria justificativa se contempla “la articulación de una ‘política de vivienda’ activamente orientada a la mejora de la calidad de vida de las personas que habitan las zonas de peor factura urbana de la ciudad se inscribe como uno de los elementos más característicos de un Plan que se formula en beneficio de la población y es imprescindible para la adecuada renovación y rehabilitación de áreas degradadas.”

Desde su entrada en vigor el plan general ha sido modificado en 22 ocasiones.

Con la introducción de las últimas modificaciones aprobadas las normas urbanísticas del plan general vigente constan de 127 artículos y dos disposiciones adicionales. Se estructuran en cuatro títulos relativos a (i) normas de carácter general, (ii) normas urbanísticas del suelo urbano, (iii) normas reguladoras del suelo urbanizable, y (iv) normas urbanísticas reguladores del suelo no urbanizable.

Las disposiciones adicionales, introducidas con ocasión de la modificación número 20 del plan general, aprobada definitivamente en 1 de diciembre de 2017 (BOP de 29 de diciembre de 2017), se refieren a (i) la definición de la infraestructura verde al documento y (ii) la incorporación de las medidas correctoras que sean aprobadas en los estudios de evaluación ambiental y territorial

MANUEL
Código Seguro de Verificación: VYAA VZRV W7MM YC3P 3947
el 0522_F
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://manuel.sede.dival.es/

FIRMADO POR
ANGEL FRANCISCO ABAD MELIS
31/05/2022 (según el firmante)

FIRMADO POR
La persona interesada
ANGEL FRANCISCO ABAD MELIS
NIF 22523348T
06/06/2022

SELLO
Registrado el 06/06/2022
Nº de entrada 1551 / 2022

estratégica a cuyo efecto se nombrará un director ambiental municipal responsable de emitir los informes relativos al plan de seguimiento ambiental y territorial, tras la aprobación del plan o programa y durante su ejecución, para verificar el cumplimiento de las previsiones ambientales y territoriales, de acuerdo con el art. 50.1.k) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

3 Determinaciones legales.

La primera referencia al patrimonio municipal de suelo la encontramos en los arts. 13 a 15 del Reglamento de Bienes de la Corporaciones Locales (Decreto de 27 de mayo de 1955). Un año después la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Ley de 12 de mayo 1956) reguló la figura con la finalidad de introducir la intervención pública en el mercado de suelo para evitar la especulación. Con la Ley de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Ley 19/1975, de 2 de mayo) la figura abandona el carácter antiespeculativo y se convierte, junto con el aprovechamiento medio, en una forma de financiación de los ayuntamientos, en particular en materia de grandes infraestructuras (los sistemas generales), obtención de terrenos dotacionales y promoción de viviendas de protección pública.

En la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, vigente a la fecha de aprobación del plan general de Manuel, el patrimonio municipal de suelo estaba integrado por los siguientes bienes y derechos.

- Áreas de reserva en cualquier clase de suelo susceptibles de ser expropiadas o sometidas a tanteo y retracto.
- Parcelas edificables sobre los que se localizan los excedentes de aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita a la administración.
- Suelos dotacionales públicos obtenidos gratuitamente como consecuencia de los excedentes de aprovechamiento, tanto en actuaciones sistemáticas como asistemáticas.
- Dinero en metálico abonado por el agente urbanizador para compensar dicho excedente de aprovechamiento.
- Acciones en sociedades mercantiles o participación en sociedades de economía mixta que intervienen como entidades instrumentales.

La Ley de Suelo (Ley 8/2007, de 28 de mayo) en sus arts. 38 y 39, posteriormente incorporados al texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), introdujo una nueva regulación de los patrimonios públicos de suelo.

En el art. 18 del citado texto refundido, entre los deberes vinculados a las actuaciones de transformación urbanística se establece la obligación de entregar a la administración, con destino al patrimonio público de suelo un porcentaje del aprovechamiento tipo del área de reparto, pudiendo la legislación autonómica “determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber”, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda de protección pública. En el caso de actuaciones de dotación “dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.”

El patrimonio municipal de suelo se regula en los arts. 51 y 52 del vigente texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

De acuerdo con el art. 51 la finalidad del patrimonio municipal de suelo es “(i) regular el mercado de terrenos, (ii) obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y (iii) facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.”

El patrimonio municipal de suelo se integra con los bienes, recursos y derechos procedentes de las cesiones vinculadas a las actuaciones de transformación urbanística y a lo que determine la legislación autonómica.

MANUEL
Código Seguro de Verificación: VYAA VZRV W7MM YC3P 3947
el 0522_F
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://manuel.sede.dival.es/

FIRMADO POR
ANGEL FRANCISCO ABAD MELIS
31/05/2022 (según el firmante)

FIRMADO POR
La persona interesada
ANGEL FRANCISCO ABAD MELIS
NIF 22523348T
06/06/2022

SELLO
Registrado el 06/06/2022
Nº de entrada 1551 / 2022

Dichos bienes "constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero […] se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino."

El destino del patrimonio municipal de suelo se establece en el art. 52 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Construcción de viviendas de protección pública, excepto en el caso de que se trate de cesiones procedentes de actuaciones de dotación en las que resulte imposible físicamente materializarlo en suelo.
- Otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística y cuando así lo prevea la legislación autonómica "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.
- Reducción de la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento, de acuerdo con la Ley de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local (Ley 27/2013, de 27 de diciembre), con la obligación de su reposición en el plazo de diez años, siempre que se verifiquen determinados requisitos que hoy constituyen el apdo. 5 del citado art. 52 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Adicionalmente debemos tener en cuenta lo establecido en el art. 42.4 de la Ley de la Vivienda (Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat) cuando prescribe que "sin perjuicio de la obligación de destinar los bienes y recursos que integran los patrimonios públicos de suelo […] a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, podrán dedicarse, además de a las finalidades previstas en la legislación urbanística, y con independencia de los requisitos exigidos por aquella, a inversiones en urbanización, espacios públicos y a rehabilitación, renovación y regeneración urbana [en áreas urbanas delimitadas con la finalidad de coadyuvar a la regeneración y rehabilitación, y adecuar la oferta de vivienda para facilitar su acceso a los ciudadanos] de acuerdo, en este último caso, con la normativa autonómica aplicable. Igualmente, podrán aplicarse a la adquisición de suelo para el desarrollo de equipamientos, infraestructuras y otras finalidades en desarrollo del planeamiento urbanístico y territorial."

En desarrollo de los anteriores preceptos el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje relaciona los bienes integrantes del patrimonio público de suelo.

- Bienes adquiridos por la administración para su incorporación al patrimonio municipal de suelo (art. 104.2.a).
- El aprovechamiento que corresponde a la administración en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento (art. 82).
- Ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos integrados en dicho patrimonio público de suelo o la sustitución monetaria del aprovechamiento que corresponde a la administración en los casos establecidos en el texto refundido (art. 104.2.c).
- El subsuelo situado bajo superficie dotacional pública, según las previsiones del planeamiento (art. 107).
- Inmuebles expropiados con la finalidad de incrementar el patrimonio municipal de suelo, previa delimitación de ámbitos de interés por el planeamiento estructural o especial.
- Las cantidades ingresadas en concepto de canon de uso y aprovechamiento con ocasión de la autorización de declaraciones de interés comunitario (art. 221).
- Ingresos procedentes de la Agencia Valenciana de Protección del Territorio para el supuesto de que el ayuntamiento haya delegado sus competencias propias en materia de disciplina urbanística sobre suelo no urbanizable a dicha Agencia (art. 306.2.b).

Y establece en su art. 105.1 que los bienes "deberán ser destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o a otras actuaciones de interés social", relacionando a continuación dichas actuaciones.

MANUEL
Código Seguro de Verificación: VYAA VZRV W7MM YC3P 3947
el 0522_F
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://manuel.sede.dival.es/

FIRMADO POR
ANGEL FRANCISCO ABAD MELIS
31/05/2022 (según el firmante)

FIRMADO POR
La persona interesada
ANGEL FRANCISCO ABAD MELIS
NIF 22523348T
06/06/2022

SELLO
Registrado el 06/06/2022
Nº de entrada 1551 / 2022

- 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.
- Ejecución de obras de urbanización no incluidas en unidades de ejecución.
- Obtención de suelo y construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no esté prevista a cargo de los propietarios del suelo.
- Actuaciones de iniciativa pública destinadas a la renovación urbana, reforma interior o rehabilitación de viviendas.
- Conservación y mejora del medio ambiente, de la infraestructura verde, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.
- Gestión y promoción de suelo en actuaciones de iniciativa pública.
- 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, de acuerdo con el art. 76.8 del texto refundido.
- 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. (DA 3ª).

4 Marco socio - económico y necesidades de vivienda de protección pública.

El municipio de Manuel tiene una población de 2.436 habitantes. En la siguiente tabla se refleja la evolución demográfica desde principios del siglo XX.

Año	Hombres	Mujeres	Total
2020	1.202	1.234	2.436
2019	1.196	1.232	2.428
2018	1.193	1.246	2.439
2017	1.193	1.255	2.448
2016	1.204	1.255	2.459
2015	1.223	1.284	2.507
2014	1.237	1.306	2.543
2013	1.248	1.314	2.562
2012	1.244	1.302	2.546
2011	1.274	1.351	2.625
2010	1.271	1.356	2.627
2009	1.293	1.377	2.670
2008	1.310	1.383	2.693
2007	1.242	1.328	2.570
2006	1.238	1.295	2.533
2005	1.228	1.278	2.506
2004	1.223	1.274	2.497
2003	1.185	1.243	2.428
2002	1.173	1.263	2.436
2001	1.177	1.252	2.429
2000	1.173	1.253	2.426
1999	1.185	1.273	2.458
1998	1.176	1.249	2.425
1996	1.160	1.251	2.411
1995	1.186	1.285	2.471
1994	1.186	1.286	2.472
1993	1.184	1.279	2.463
1992	1.174	1.262	2.436
1991	1.172	1.249	2.421
1990	1.204	1.282	2.486
1989	1.209	1.288	2.497

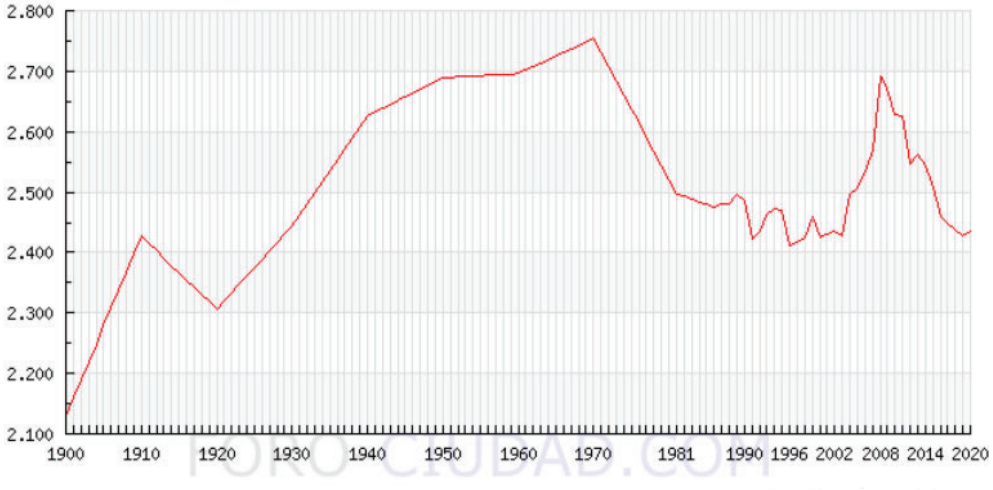
MANUEL
Código Seguro de Verificación: VYAA VZRV W7MM YC3P 3947
el 0522_F
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://manuel.sede.dival.es/

FIRMADO POR
ANGEL FRANCISCO ABAD MELIS
31/05/2022 (según el firmante)

FIRMADO POR
La persona interesada
ANGEL FRANCISCO ABAD MELIS
NIF 22523348T
06/06/2022

SELLO
Registrado el 06/06/2022
Nº de entrada 1551 / 2022

1988	1.205	1.275	2.480
1987	1.205	1.275	2.480
1986	1.203	1.272	2.475
1981	0	0	2.497
1970	0	0	2.754
1960	0	0	2.696
1950	0	0	2.689
1940	0	0	2.626
1930	0	0	2.444
1920	0	0	2.306
1910	0	0	2.427
1900	0	0	2.130



Como se observa la población actual es de tan solo 25 habitantes más que en el año 1996 cuando entró vigor el plan general municipal.

De acuerdo con el censo de población y viviendas del Instituto Nacional de Estadística (año 2011) el municipio dispone de un total de 1.555 viviendas todas ellas de carácter familiar. De las anteriores viviendas 979 se consideran de primera residencia y 576 son viviendas no principales. De estas últimas 238 son secundarias y 338 están vacías.

Viviendas	Número	Porcentaje
Viviendas principales	979	62,96%
Viviendas colectivas	0	0,00%
Viviendas secundarias	238	15,31%
Viviendas vacías	338	21,74%
Total viviendas	1.555	100,00%

El art. 13 del Decreto-Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto, con el objeto de establecer las áreas de necesidad de vivienda, prescribe la aprobación de un catálogo de áreas de necesidad de vivienda. Dicho catálogo ha sido aprobado mediante Orden 2/2021, de 29 de abril, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.

El objeto del catálogo es determinar los municipios sujetos a los derechos de adquisición preferente en transmisiones singulares, aquellos que se ubiquen en las áreas de necesidad de vi-

MANUEL
Código Seguro de Verificación: VYAA VZRV W7MM YC3P 3947
el 0522_F
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://manuel.sede.dival.es/

FIRMADO POR
ANGEL FRANCISCO ABAD MELIS
31/05/2022 (según el firmante)

FIRMADO POR
La persona interesada
ANGEL FRANCISCO ABAD MELIS
NIF 22523348T
06/06/2022

SELLO
Registrado el 06/06/2022
Nº de entrada 1551 / 2022

vienda que hubieren sido declaradas e incluidas en el catálogo de áreas de necesidad de vivienda, así como aquellos municipios que se ubiquen en sus áreas de influencia y se hagan constar en el referido catálogo.

Las áreas de necesidad de vivienda se delimitan con arreglo a un índice de referencia calculado a partir de la relación que existe entre la demanda y la oferta de vivienda pública en cada uno de los municipios de la Comunitat Valenciana en los que hay disponibilidad de vivienda y/o demandantes, ponderado por la concurrencia en el municipio de determinadas circunstancias sociales o físicas.

El citado índice de referencia, expresado en porcentaje, ordena los municipios de mayor a menor necesidad de vivienda y, por lo tanto, determina en qué municipios es prioritario implementar medidas que contribuyan a garantizar el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada. Su valor oscila entre un máximo de 6,70 por ciento y un mínimo de -1,80 por ciento. El índice cuantifica la necesidad no satisfecha de vivienda pública por hogar y municipio.

Los municipios no incluidos en ningún área de necesidad de vivienda corresponden a dos situaciones particulares: son municipios sin necesidad contrastada de vivienda, es decir, aquellos en los que la demanda registrada de vivienda pública es igual o inferior a la oferta disponible; o bien, son municipios que ni tienen oferta de vivienda autonómica, ni han registrado demanda alguna de vivienda pública.

El catálogo calcula un índice de referencia ponderado como resultado de aplicar al índice de referencia determinadas circunstancias de los municipios que pueden incrementar la necesidad de vivienda. Estas circunstancias pueden ser debidas a dos tipos de factores: sociales y/o físicos. Con arreglo a dicho índice ponderado el catálogo clasifica los municipios en tres categorías, según la necesidad de vivienda se considere alta, media o baja.

El municipio de Manuel no se encuentra ninguna de las tres categorías anteriores por lo que, de acuerdo con el catálogo, no existe necesidad de vivienda en dicho municipio.

No obstante, el 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).

A la hora de considerar el destino del patrimonio municipal de suelo se deben tener en cuenta las anteriores circunstancias que sintetizamos a continuación.

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

5 Destino del patrimonio municipal del suelo.

La presente modificación del plan general municipal limita sus efectos a la introducción de una disposición adicional tercera en las normas urbanísticas del siguiente tenor literal.

Disposición adicional tercera.

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.

MANUEL
Código Seguro de Verificación: VYAA VZRV W7MM YC3P 3947
el 0522_F
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://manuel.sede.dival.es/

FIRMADO POR
ANGEL FRANCISCO ABAD MELIS
31/05/2022 (según el firmante)

FIRMADO POR
La persona interesada
ANGEL FRANCISCO ABAD MELIS
NIF 22523348T
06/06/2022

SELLO
Registrado el 06/06/2022
Nº de entrada 1551 / 2022

2 La regulación del patrimonio público de suelo forma parte de la ordenación estructural de acuerdo con el art. 21.1.k) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, por afectar a la política pública de suelo y vivienda.

3 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 del 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.

4 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 Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática que concluye que no existe necesidad de dicho tipo de viviendas en el municipio.

6 Tramitación.

El plan general municipal mantiene su vigencia asimilándose, a los efectos de su aplicación, al plan general estructural, de acuerdo con la disposición transitoria cuarta del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

El art. 67 del citado texto refundido establece que los planes “se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación…”

El art. 51.1 del texto refundido determina que “antes de la elaboración del borrador del plan, el departamento de la administración que lo promueva efectuará a través del portal web una consulta pública previa por espacio de veinte días en relación con un documento en el que se indique de modo sucinto los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas.” No obstante, según el apdo. 3 del citado artículo, en el caso que nos ocupa, no es necesario efectuar dicha consulta previa por tratarse de una modificación puntual que regula aspectos parciales del plan que se modifica.

De acuerdo con el art. 21 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje la política pública de suelo y vivienda se integra en la ordenación estructural. Por dicho motivo, la competencia para la aprobación definitiva es de la Conselleria de Política Territorial,

MANUEL
Código Seguro de Verificación: VYAA VZRV W7MM YC3P 3947
el 0522_F
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://manuel.sede.dival.es/

FIRMADO POR
ANGEL FRANCISCO ABAD MELIS
31/05/2022 (según el firmante)

FIRMADO POR
La persona interesada
ANGEL FRANCISCO ABAD MELIS
NIF 22523348T
06/06/2022

SELLO
Registrado el 06/06/2022
Nº de entrada 1551 / 2022

Obras Públicas y Movilidad, según el art. 44.2.c del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

No es necesario someter la modificación a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria, resultando aplicable el procedimiento simplificado de acuerdo con los criterios del anejo 8 al texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

En efecto, en lo relativo a las características del plan, se dan las siguientes circunstancias.

- La modificación que se propone no establece un marco para proyectos ni otras actividades, ni en lo relativo a su configuración (ubicación, naturaleza, dimensiones, condiciones de funcionamiento…) ni en lo relativo a la asignación de recursos.
- La modificación no tiene influencia sobre otros planes ni programas.
- La modificación no integra consideraciones ambientales de ningún tipo.
- No se detectan problemas ambientales significativos relacionados con el documento.
- Tampoco resulta pertinente la implantación de la legislación comunitaria o nacional.
- El presente documento no tiene incidencia sobre el modelo territorial que no se ve afectado por su contenido.

Por otro lado la modificación no tiene ningún efecto sobre el término municipal si consideramos (i) la probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos; (ii) el carácter acumulativo de los efectos: (iii) el carácter transfronterizo de los efectos; (iv) los riesgos para la salud humana o el medio ambiente; (v) la magnitud y el alcance espacial de los efectos; (vi) el valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada.

La tramitación de los planes a los que resulta aplicable el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial se contiene en los arts. 52, 53 y 61 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

En el caso presente el órgano ambiental y territorial es el órgano autonómico, dependiente de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas y, en colaboración con el Ayuntamiento (órgano promotor) y la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad (órgano sustantivo), vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan.

Conforme a lo anteriormente expuesto la tramitación de la modificación del planeamiento se sujeta al siguiente procedimiento.

a) Presentación del documento de inicio.

El procedimiento se inicia con la presentación por el Ayuntamiento ante la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un 'borrador del plan' y un 'documento inicial estratégico' con el contenido de los apdos. 1 y 2 del art. 52 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

b) Remisión de la documentación al órgano ambiental y territorial.

El órgano sustantivo debe remitir la documentación a la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica que podrá adoptar alguna de las siguientes decisiones: (i) requerir al Ayuntamiento la aportación de documentación preceptiva no presentada; (ii) inadmitir a trámite el documento por considerar que éste es manifiestamente inviable, no reúne las condiciones de calidad suficientes, o haberse emitido una declaración ambiental y territorial estratégica desfavorable en otro plan o proyecto anteriormente presentado; (iii) admitir a trámite el documento.

MANUEL
Código Seguro de Verificación: VYAA VZRV W7MM YC3P 3947
el 0522_F
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://manuel.sede.dival.es/

FIRMADO POR
ANGEL FRANCISCO ABAD MELIS
31/05/2022 (según el firmante)

FIRMADO POR
La persona interesada
ANGEL FRANCISCO ABAD MELIS
NIF 22523348T
06/06/2022

SELLO
Registrado el 06/06/2022
Nº de entrada 1551 / 2022

c) Periodo de consultas.

Admitido a trámite el documento, la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica someterá el documento a consultas de las administraciones públicas afectadas y a cuantas personas, asociaciones, plataformas o colectivos que se hayan pronunciado o aportado sugerencias en la fase previa a la redacción del plan, durante un plazo mínimo de treinta días hábiles.

d) Informe ambiental.

Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, o transcurrido el plazo otorgado para ello, el órgano ambiental y territorial elaborará y remitirá al Ayuntamiento (órgano promotor) y a la Comisión Territorial de Urbanismo (órgano sustantivo) uno de los documentos siguientes.

- Un documento sobre el alcance del estudio ambiental y territorial estratégico en el que se determinará la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el citado estudio e instará a la continuación de la tramitación por el procedimiento ordinario.
- Una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, por considerar que el plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.
- Una resolución que considere que, aunque pueden derivarse de la ejecución del plan o programa efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, su tramitación debe realizarse simultáneamente con la del proyecto y la evaluación ambiental se llevará a cabo conforme a la legislación de evaluación de impacto ambiental de proyectos, emitiendo un documento de alcance que abarcará la valoración ambiental de los aspectos propios del plan y los específicos del proyecto.
- Una resolución de informe ambiental, por considerar que el plan o programa sí tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y se considera, de modo inequívoco, que el plan es manifiestamente inviable por razones ambientales.

e) Información pública.

Recibida la resolución de informe ambiental y territorial estratégico remitiéndose al procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial el Ayuntamiento someterá el documento a información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días. Simultáneamente se consultará con los organismos afectados.

f) Informe de alegaciones.

Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución de la alcaldesa, se someterán a información pública por el plazo de veinte días.

g) Aprobación provisional.

Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación provisional por el Ayuntamiento Pleno y remitido a la Comisión Territorial de Urbanismo.

h) Aprobación definitiva.

Por afectar a la ordenación estructural la aprobación definitiva corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo.

MANUEL
Código Seguro de Verificación: VYAA VZRV W7MM YC3P 3947
el 0522_F
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://manuel.sede.dival.es/

FIRMADO POR
ANGEL FRANCISCO ABAD MELIS
31/05/2022 (según el firmante)

FIRMADO POR
La persona interesada
ANGEL FRANCISCO ABAD MELIS
NIF 22523348T
06/06/2022

SELLO
Registrado el 06/06/2022
Nº de entrada 1551 / 2022

i) Publicación y entrada en vigor.

El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia.

València, mayo de 2022
El arquitecto,

ABAD MELIS ANGEL FRANCISCO - 22523348T

Firmado digitalmente por ABAD MELIS ANGEL FRANCISCO - 22523348T
Fecha: 2022.05.31 19:12:43 +02'00'

Fdo.: Ángel Abad Melis

MANUEL
Código Seguro de Verificación: VYAA VZRV W7MM YC3P 3947
el 0522_F
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://manuel.sede.dival.es/