

**Expedient:** C-02/2020 HF

**Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial**

**Municipi:** Alzira

**Assumpte:** Regularització ampliació RIPOLL & CIA SL

**Sr. Alcalde de l'Ajuntament  
c/ Sant Roc, 6  
46600 ALZIRA**

En data **23/01/2020** (registre general Conselleria de 21 /01/2020) va tindre entrada en el Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial (SRJIT) de la Direcció General d'Ordenació d'Urbanisme (DGU), de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat (CPTOPM), escrit de l'ASSOCIACIÓ EMPRESARIAL D'ALZIRA (entitat col·laboradora de la Cambra de Comerç de València), en què formula consulta en relació a la regularització i posterior ampliació de l'empresa RIPOLL & CIA SL; consulta que es planteja en els termes següents:

RIPOLL & CIA SL és una de les empreses amb més solera i prestigi en el sector hortofructícol de la comarca de la Ribera (...).

Per a mantindre la seua posició capdavantera RIPOLL & CIA SL necessita efectuar constants inversions amb la finalitat de mantindre la seua competitivitat en un sector (...), per a no perdre competitivitat exigeix, a més de constant inversió, que les administracions públiques atenguen amb eficàcia i voluntat positiva els projectes que, en aquest sentit, presenten les empreses valencianes. Així, fa uns anys RIPOLL & CIA SL va presentar davant l'ajuntament de Carcaixent i la Generalitat una proposta de modificació del Pla general de Carcaixent destinada a donar cobertura legal a una xicoteta ampliació indispensable per als fins abans exposats.

No obstant això, el que hauria d'haver sigut un simple procediment administratiu es va convertir en un calvari de més de 5 anys que va acabar amb un acord de la CTU (febrer 2018) en què desestima la proposta de modificació per existir una **afecció de carreteres** (la CV-41). Hui, passats quasi 2 anys des d'aquest acord, **tal afecció ja no existeix** en tant que la CV-41 ha deixat de ser carretera per a passar a ser una via urbana entre Carcaixent i Alzira.

És en aquest nou context en el qual RIPOLL & CIA pretén reiniciar aquest procediment a fi de legalitzar l'ampliació que va efectuar en el seu moment. Per a això, amb caràcter previ a presentar els corresponents projectes i altra documentació s'han dirigit a l'Ajuntament de Carcaixent a fi d'efectuar una CONSULTA respecte de la documentació a presentar i del procediment a tramitar, i l'Ajuntament els ha remés verbalment a la Generalitat per entendre que ha de ser aquesta administració la que evacue la consulta.

(...)

En relació a la consulta formulada han de tindre's en compte, per rellevants, els següents

# ANTECEDENTS DE FET

1. En data **30/04/2010** es va redactar proposta de conveni **interadministratiu** entre els ajuntaments d'Alzira i Carcaixent per al desenvolupament i posterior gestió i execució de la modificació puntual núm. 16 del PG de Carcaixent. Sotmesa a informació pública<sup>1</sup> sense que es presentaren al·legacions, el ple de l'Ajuntament de Carcaixent, en sessió de 27/01/2011, i el d'Alzira, en sessió de 23/02/2011, van aprovar l'esmentada proposta de conveni (en la qual es va establir que corresponia a l'Ajuntament de Carcaixent la tramitació, aprovació i execució de la modificació esmentada).

2. Iniciada la tramitació urbanística de la modificació de pla, va resultar aprovada provisionalment mitjançant acord plenari de l'Ajuntament de Carcaixent, de 27/01/2011.

3. En data **23/02/2011** va tindre entrada en el Servei Territorial d'Urbanisme de València (STUA) l'expedient de modificació per a la seua aprovació definitiva. Després de l'emissió dels corresponents informes sectorials i altres vicissituds<sup>2</sup> la Comissió Territorial d'Urbanisme de València (CTUV), en sessió de 02/02/2018, va acordar **denegar** l'aprovació definitiva de la modificació puntual núm. 16 del PG de Carcaixent:

(...) a la vista de la documentació aportada i informes emesos la modificació actual es troba pendent d'esmenar -com es va posar de manifest en l'acord CTUV de 16/12/2011- l'informe **desfavorable emés per la Direcció General d'Obres Públiques, Projectes Urbans i Habitatge**, de 02/11/2011 i 29/09/2015; l'informe del Servei Territorial d'Indústria respecte de la **minoració d'estàndards urbanístics**, així com l'obtenció dels informes favorables enumerats en la Resolució del director general d'Avaluació Ambiental i Territorial, de 07/09/2011, en les següents matèries relacionades amb les administracions afectades:

- Servei d'Ordenació i Gestió Forestal en relació a la possible afecció a les vies pecuàries Canyonada de les Muntanyes de Granada i Vereda de Castella.
- Empresa concessionària de la gestió de residus sobre la capacitat de les instal·lacions, consta en l'expedient informe favorable condicionat de l'EPSAR.

A més, no s'ha obtingut un text refós de la modificació puntual diligenciat i acord plenari d'aprovació que incorpore els condicionants que es deriven d'aquest, així com incloure en les normes urbanístiques els condicionants posats de manifest en la resolució del director general d'Avaluació Ambiental i Territorial, de 07/09/2011.

Per tot l'anteriorment exposat, les determinacions contingudes en la modificació actual **no poden considerar-se correctes** des del punt de vista de les exigències de la política urbanística i territorial de la Generalitat, tal com es recull en l'article 85 LUV; l'ordenació estructural de la qual garanteix la correcta organització del desenvolupament urbà, resolent la correcta integració en la trama del sòl pendent de desenvolupar.

4. Presentada en la CPTOPM la consulta transcrita *ut supra*, el SRJIT va oficialar a l'Ajuntament d'Alzira oferint-li tràmit d'audiència en relació al contingut d'aquella. En data **15/09/2020**, aquest ajuntament va remetre al SRJIT informe tècnic municipal:

El planejament d'aplicació està constituït pel PGOU d'Alzira, l'aprovació supeditada del qual es va produir el 21/12/2001, per la CTU, dependent de la Consellera d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports i va ser elevada a definitiva per resolució del director general d'Urbanisme de 27/05/2002.

<sup>1</sup> BOP València 28/06/2010 Ajuntament de Carcaixent i 09/11/2010 Ajuntament d'Alzira.

<sup>2</sup> Vegeu acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de València (CTUV), els antecedents de fet i fonaments jurídics del qual han de considerar-se reproduïts a l'efecte del present informe.

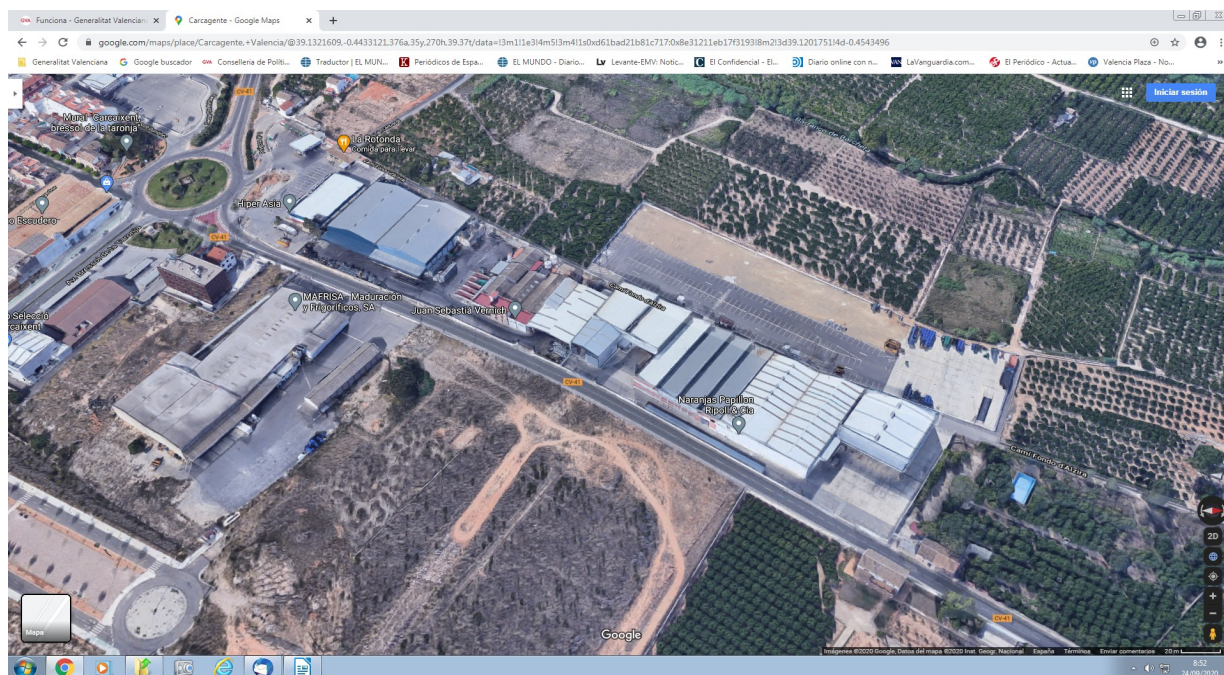
En aplicació d'aquest planejament, els terrenys sobre els quals se situen les instal·lacions en el terme d'Alzira tenen la classificació de sòl no urbanitzable comú. Els usos permesos són:

Magatzem (Mag) o instal·lacions annexes destinades a explotacions agrícoles, forestals, cinegètiques, hivernacles i vivers sempre que estiguen relacionats directament amb la naturalesa i destinació de la finca, no es permet, en cap cas, que impliquen transformacions de productes. Parcel·la mínima 5000 m<sup>2</sup>, edificabilitat de 0,006 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, alçària màxima de cornisa 4 metres.

Si les instal·lacions a realitzar excedeixen dels paràmetres urbanístics permesos o es tracta d'un ús diferent del de magatzem, hi hauria dues possibilitats:

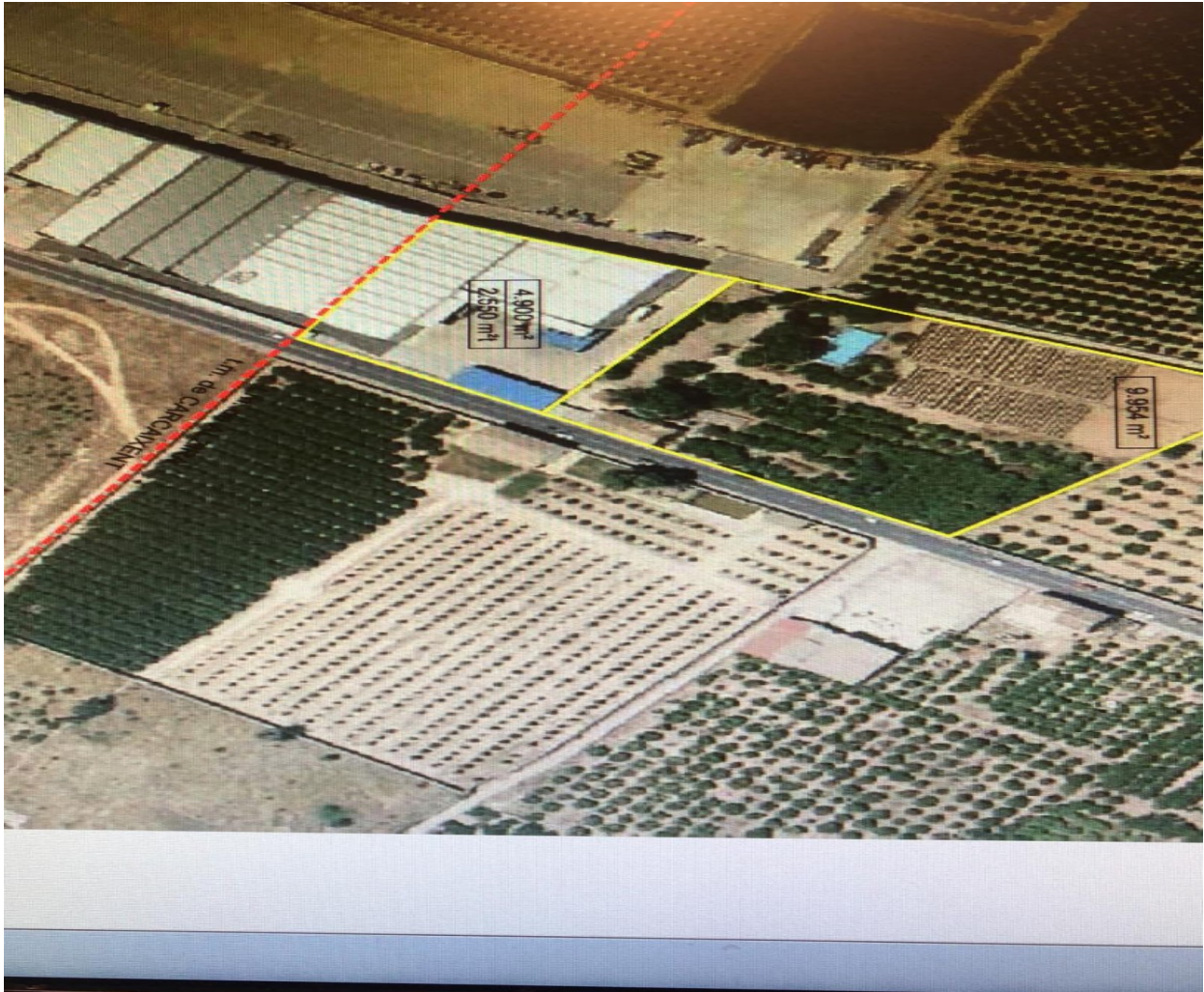
1. Realitzar una modificació puntual de les normes urbanístiques del PGOU 2002 en el sòl no urbanitzable comú.
2. Tramitar una reclassificació de sòl no urbanitzable a sòl urbanitzable ús industrial.

**5.** Per a millor comprensió del supòsit segueixen ortofotos de la ubicació de l'empresa i del sòl afectat; així com dels límits dels termes municipals d'Alzira i Carcaixent.



Ortofoto 1. Panoràmica del "Polígon industrial Nord" de Carcaixent on s'observa, a la dreta ("Taronges Papillon") la factoria del consultant. L'última nau (recludada) ja està en terme municipal d'Alzira. Repareu en el fet que el polígon industrial Nord és una estreta franja de terreny delimitada per la CV-41 i el "Camí Fondo d'Alzira" que recorren paral·lels.





Ortofoto 2. La línia roja separa el terme municipal de Carcaixent del d'Alzira. A l'esquerra d'aquesta línia, el sòl comprés entre la CV-41 i el "Camí Fondo d'Alzira" (que discorren paral·lels) té la classificació d'urbà (terme municipal de Carcaixent). A la dreta d'aquesta línia (terme municipal d'Alzira) la classificació és la de sòl no urbanitzable comú. En groc el contorn del sòl a reclassificar (4900 m<sup>2</sup> + 9954 m<sup>2</sup> = **14.854 m<sup>2</sup>**)..

Resulten d'aplicació, a l'escrit que antecedeix, les següents

## CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

**PRIMERA.** La legislació urbanística valenciana preveu expressament la possibilitat de reclassificar, directament a urbà, determinat sòl de vora (no urbanitzable) amb la finalitat d'atendre necessitats puntuals de creixement que no justifiquen, per si mateixes, operacions de major importància com la revisió del planejament general o una modificació del planejament parcial que exigisca gestionar-se mitjançant actuacions integrades<sup>3</sup>. L'article 25.2.b) LOTUP<sup>4</sup> així ho estableix:

<sup>3</sup> Vegeu article 69 LOTUP i concordants.

<sup>4</sup> Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.

b) Les zones urbanitzades, caracteritzades per aquells sòls que compten amb els serveis urbanístics, incloent-hi també en aquestes tant els terrenys **contigus als ja urbanitzats** que permeten la **culminació de les trames urbanes existents** mitjançant **xicotetes** actuacions urbanístiques que no comporten més d'una línia d'illes edificables, com els que presenten dèficit d'urbanització o dotacions.

L'aplicació del precepte exigeix, doncs, la concurrència de tres requisits: un de naturalesa **teleològica** i dos de caràcter fàctic. El primer demana que la finalitat siga la de completar la trama urbana existent; pressupost la concurrència del qual requereix una certa dosi de discrecionalitat traduïda en l'efectiva existència d'una voluntat en aquest sentit lligada a la satisfacció d'un interès públic: en el supòsit objecte de consulta la constatació de la voluntat de les administracions públiques competents per a la reclassificació, d'atendre la necessitat del teixit productiu/empresarial existent de créixer cap a l'únic lloc que els resulta possible vista la peculiar configuració (en forma de "pota de polp") del polígon industrial Nord. Es tracta, en definitiva, d'un exercici de la potestat discrecional d'ordenació del seu territori (el terme) que la Constitució espanyola atribueix als municipis. El component discrecional d'aquest pressupost d'aplicació del mecanisme de l'article 25.2.b) LOTUP, determina que res haja de dir sobre aquest tema el present informe més enllà de constatar l'existència del mecanisme i la possibilitat de ser utilitzat per les administracions competents.

El caràcter fàctic dels altres dos requisits sí que permet comentari: respecte del primer **-la contigüïtat-** pot constatar-se fàcilment la seua concurrència a partir de les ortofotos incloses en els antecedents de fet, on queda demostrada la contigüïtat del sòl que es pretén reclassificar respecte de l'urbà existent. Quant al segon **-l'escàs dimensionament de l'actuació-** també pot afirmar-se la seua concurrència atès que la seua superfície bruta (**14.854 m<sup>2</sup>**) és similar a la d'altres supòsits en què la Generalitat ha considerat l'aplicació de l'article 25.2.b) LOTUP (17.975 m<sup>2</sup>)<sup>5</sup>. Per descomptat, la dada comparativa utilitzada té, únicament, mer valor indicatiu a l'efecte d'establir l'"escassa entitat" d'una actuació, sense que això supose conformitat respecte del supòsit objecte de consulta ni puga condicionar el pronunciament que, en el seu moment, haurà d'emetre l'òrgan competent per a l'eventual aprovació de la modificació de pla que es tramite.

**SEGONA.** Admesa la possibilitat **-en termes d'existència d'instrument/mecanisme legal habilitant-** de tramitar una modificació de pla reclassificatòria per al supòsit objecte de consulta, dues són les qüestions a tindre en compte a aquest respecte.

La primera d'elles és la preexistència d'un procediment de reclassificació que ja es va tramitar, per a idèntic supòsit, a partir d'un conveni interadministratiu entre els ajuntaments de Carcaixent i Alzira<sup>6</sup> i l'aprovació del qual va resultar denegada per la CTUV<sup>7</sup>. Doncs bé, d'aquests antecedents ha d'extraure's la conclusió **-en termes de possibilitat d'aplicació del que es preveu en l'article 25.2.b) LOTUP-** que la reclassificació resultava factible<sup>8</sup> a partir dels pressupòsits fàctics i teleològics que l'estructuraven: contigüïtat a sòl urbà, escassa entitat de superfície i voluntat acreditada dels municipis de Carcaixent i Alzira de dur-la a

<sup>5</sup> En concret, la Comissió d'Avaluació Ambiental -òrgan territorial i urbanístic de la Generalitat- va resoldre, en recent sessió de 23/07/2020 (expedient 66/2019-EAE), emetre informe favorable a una modificació de planejament de Bocairent, per considerar que una reclassificació de sòl no urbanitzable i confrontant a urbana, de 17.975 m<sup>2</sup>, "és poc rellevant en comparació amb el creixement màxim que per a activitats econòmiques preveu la ETCV a Bocairent".

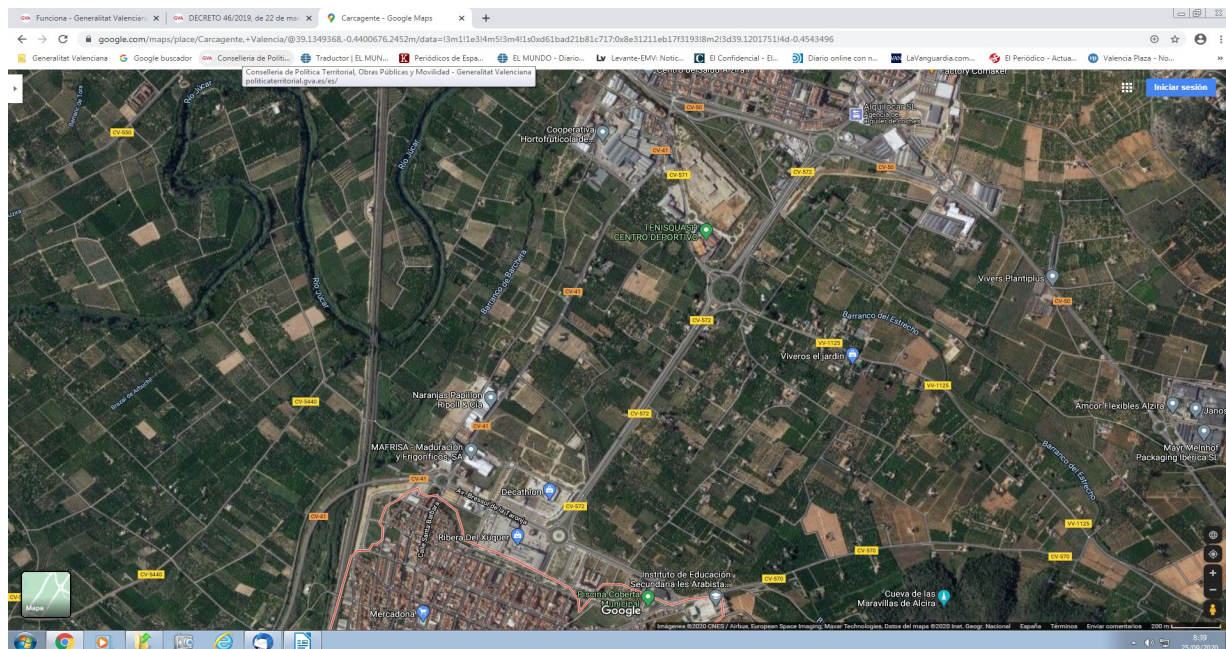
<sup>6</sup> Vegeu antecedent de fet núm. 1.

<sup>7</sup> Vegeu antecedent de fet núm. 3.

<sup>8</sup> Vegeu fonament jurídic segon de l'acord CTUV de 02/02/2018.



terme. El fet de la seua denegació es va deure a l'existència d'un informe sectorial desfavorable, el de carreteres<sup>9</sup>, que va posar l'èmfasi en el fet que no es respectava la zona d'afecció de 50 metres de la CV-41<sup>10</sup>. Actualment aquesta afecció ja no existeix a conseqüència d'haver passat aquesta carretera a ser viari local, tal com consta en el Catàleg del Sistema Viari de la Comunitat Valenciana aprovat per Decret 46/2019, del Consell, de 22 de març<sup>11</sup>.



Orofoto 3. L'antiga CV-41 (identificador taronja en l'ortofoto) ha sigut substituïda per la nova CV-572 (identificador groc en l'ortofoto), actual enllaç entre Alzira i Carcaixent.

Per consegüent la desaparició de l'obstacle que va donar lloc a l'informe desfavorable pel qual es va desestimar, per part de la CTUV, el projecte de modificació puntal núm. 16 del PG de Carcaixent, permet presumir que una nova proposta de modificació podria prosperar i així sembla. No obstant això, aquesta afirmació no pot efectuar-se categòricament des d'un informe com el present, ja que, en qualsevol cas, és a la CTUV a qui correspon aquest pronunciament prèvia tramitació del corresponent procediment conforme al que s'estableix en l'article 47 i següents de la LOTUP

**TERCERA.** La qüestió que queda per dilucidar en relació amb l'objecte de la consulta deriva del fet que l'actuació que es proposa (acréixer el sòl urbanitzat d'un polígon industrial existent) està situada en el terme municipal d'Alzira, però el creixement industrial que es proposa està vinculat funcionalment a Carcaixent, en tant que constitueix l'extensió del polígon industrial Nord d'aquesta ciutat; per la qual cosa els serveis urbanístics d'aigua, electricitat, enllumenat, etc., seran els de les xarxes d'infraestructures existents hui per a aquest polígon i hauran de subministrar-se des de Carcaixent.

9 Vegeu antecedent de fet núm. 3.

10 Vegeu antecedent quart *in fine* de l'acord CTUV de 02/02/2018 (pàgina 5 de 10).

11 DOCV 8522, de 04/04/2019.

La creació d'un teixit urbà en un terme municipal a partir d'un altre preexistent d'un municipi diferent no és una cosa infreqüent a la Comunitat Valenciana. De fet el supòsit no presenta majors problemes si, com és el cas, d'aquest **no es deriva conurbació** dels municipis. Ja en el seu moment tots dos municipis van subscriure conveni interadministratiu per a la gestió de la proposta sobre la qual s'informa i, en principi, no hi ha raons per a descartar que el que s'ha convingut es continue aplicant a l'eventual nova proposta de modificació de planejament que pugua arribar a plantejar-se i tramitar-se. En qualsevol cas aquesta és una possibilitat sobre la utilització de la qual hauran de decidir els ajuntaments implicats i respecte de la qual el present informe ni entra en consideracions ni es pronuncia més enllà del que ja ha apuntat.

Això no obstant, sí que ha de fer-se constar que l'ajuntament que, si escau, inicié un procediment de modificació del seu planejament per a donar via formal a la proposta de reclassificació objecte de consulta, haurà d'acreditar en l'expedient el **tràmit d'audiència expressa** a l'altre municipi més enllà del tràmit d'informació pública. Dit d'una altra manera: la vinculació funcional de l'eventual reclassificació al polígon industrial Nord de Carcaixent exigeix que si és el municipi d'Alzira qui s'erigeix en òrgan promotor<sup>12</sup> d'una eventual modificació del seu Pla general en el sentit de la proposta, haurà d'acreditar en l'expedient tràmit específic d'audiència al municipi de Carcaixent respecte de la inserció/harmonització de la proposta amb el PGOU de Carcaixent i les seues determinacions urbanístiques (en cas que el procediment l'iniciara aquest municipi es procediria al revés). Tot això de tal manera que la modificació del PG d'Alzira resultant garantisca eficiència en la vinculació funcional del nou sòl urbanitzat al polígon industrial Nord de Carcaixent, així com la coherència necessària amb l'ordenació morfològica d'aquest polígon i la indispensable integració de paràmetres i determinacions urbanístiques amb les preexistents del polígon, de manera que el resultat final evidencie un continu morfològic/normatiu. Les llicències municipals urbanístiques les atorgaria l'Ajuntament d'Alzira conforme al resultat de l'aprovació de la modificació.

## CONCLUSIONS

**PRIMERA.** Existeix instrument normatiu habilitant per a la tramitació d'una modificació de planejament que permeti la reclassificació, a sòl urbà, dels terrenys objecte de consulta; tot això de conformitat i en els termes exposats en la consideració primera del present informe i sense que el que s'ha dit prejuge el resultat del procediment a través del qual aquella se substancie.

---

<sup>12</sup> Article 48.b) LOTUP.

**SEGONA.** L'eventual modificació que es tramite haurà d'ajustar-se al que s'ha exposat en la consideració segona, així com a la normativa procedimental, sectorial i urbanística que li resulte d'aplicació.

**TERCERA.** L'eventual modificació l'ha de tramitar i aprovar l'Ajuntament d'Alzira/Carcaixent conformement al que s'ha explicat en la consideració segona.

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME