

## **Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge**

*ACORD de la Comissió Territorial d'Urbanisme de València, de 24 de febrer de 2010, relatiu a l'estudi de detall de l'illa 7 del Pla parcial Nuevo Tollo al municipi d'Utiel.*  
[2010/2553]

Vist l'expedient de referència i de conformitat amb els següents,

### Antecedents

#### Primer. Tramitació

D'acord amb l'article 89, amb relació als articles 96 i 83 a 86 de la Llei 16/2005, de la Generalitat, urbanística valenciana (d'ara endavant LUV), la Conselleria d'Indústria Comerç i Innovació sol·licita l'aprovació definitiva de l'estudi de detall de l'illa 7 del parc empresarial Nuevo Tollo d'Utiel.

#### Segon. Documentació

La documentació presentada al Servei Territorial d'Urbanisme consta de:

#### Documentació tècnica:

- Estudi de detall
- Memòria informativa
- Memòria justificativa
- Normativa
- Plànols d'informació i ordenació.

#### Documentació administrativa:

- Resolució de 24 de novembre de 2009 del conseller d'Indústria, Comerç i Innovació, i vicepresident primer del Consell, de sotmetiment a informació pública de l'estudi de detall.

- Informació pública per un període de 20 dies:

En el periòdic *El Mundo*, d'1 de desembre de 2009.

En el DOCV, d'1 de desembre de 2009.

- Certificats del resultat de l'exposició pública:

De la Conselleria d'Indústria, Comerç i Innovació, de data 4 de gener del 2010.

De l'Ajuntament d'Utiel, de data 13 de gener del 2010.

En el període d'informació pública no s'han presentat al·legacions.

- Informe de l'Àrea d'Infraestructures Industrials, de 14 de gener del 2010.

- Dictamen de l'Ajuntament d'Utiel de 20 de gener del 2010, en sentit favorable.

- Aprovació provisional de l'estudi de detall del secretari autonòmic d'Indústria, Comerç i Innovació de 5 de febrer del 2010.

#### Tercer. Objecte

La reordenació dels volums d'acord amb les especificacions del Pla parcial amb la finalitat de:

- Possibilitar la implantació al parc industrial d'activitats que requereixen superfícies xicotetes de nau industrial.

- Posar en funcionament les naus en règim de lloguer amb opció de compra.

- Dissenyar un tipus d'ordenació amb naus adossades que possibilita la configuració d'espais lliures i un viari d'accés ampli.

- Adaptar les diferents unitats d'edificació a la topografia del terreny mitjançant la creació de sengles plataformes horitzontals i a distint nivell que permeta l'execució en fases.

- Conjuguar la viabilitat econòmica de l'actuació amb l'equilibri entre espais lliures i espais edificats, donant per fet que existirà una minva de l'edificabilitat que al seu dia va concedir el Pla parcial a les parcel·les implicades.

#### Quart. Determinacions del projecte

L'àmbit de l'estudi de detall és la denominada illa M7 en el Pla parcial industrial Nuevo Tollo d'Utiel. Es tracta de l'illa situada al sud-est del polígon, que confronta amb el polígon preexistent.

La nova proposta d'ordenació preveu les determinacions següents:

## **Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda**

*ACUERDO de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 24 de febrero de 2010, relativo al estudio de detalle de la manzana 7 del Plan Parcial Nuevo Tollo en el municipio de Utiel.* [2010/2553]

Visto el expediente de referencia y de conformidad con los siguientes:

### Antecedentes

#### Primero. Tramitación

De acuerdo con el artículo 89, en relación con los artículos 96 y 83 a 86 de la Ley 16/2005, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), la Conselleria de Industria Comercio e Innovación solicita la aprobación definitiva del estudio de detalle de la manzana 7 del parque empresarial Nuevo Tollo de Utiel.

#### Segundo. Documentación

La documentación presentada en el Servicio Territorial de Urbanismo consta de:

#### Documentación técnica:

- Estudio de detalle
- Memoria informativa
- Memoria justificativa
- Normativa
- Planos de información y ordenación

#### Documentación administrativa:

- Resolución de 24 de noviembre de 2009 del conseller de Industria, Comercio e Innovación y vicepresidente primero del Consell de sometimiento a información pública del estudio de detalle.

- Información pública por un periodo de 20 días:

En el periódico *El Mundo* de 1 de diciembre de 2009.

En el DOCV de 1 de diciembre de 2009.

- Certificados del resultado de la exposición pública:

De la Conselleria de Industria, Comercio e Innovación de fecha 4 de enero de 2010.

Del Ayuntamiento de Utiel de fecha 13 de enero de 2010.

En el periodo de información pública no se han presentado alegaciones.

- Informe del Área de Infraestructuras Industriales de 14 de enero de 2010.

- Dictamen del Ayuntamiento de Utiel de 20 de enero de 2010, en sentido favorable.

- Aprobación provisional del estudio de detalle por el secretario autonómico de Industria, Comercio e Innovación de 5 de febrero de 2010.

#### Tercero. Objeto

La reordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan parcial con la finalidad de:

- Posibilitar la implantación en el parque industrial de actividades que requieren pequeñas superficie de nave industrial.

- Poner en funcionamiento las naves en régimen de alquiler con opción de compra.

- Diseñar un tipo de ordenación con naves adosadas que posibilite la configuración de espacios libres y amplio viario de acceso.

- Adaptar las diferentes unidades de edificación a la topografía del terreno mediante la creación de sendas plataformas horizontales y a distinto nivel que permita su ejecución en fases.

- Conjuguar la viabilidad económica de la actuación con el equilibrio entre espacios libres y espacios edificados, dando por hecho que existirá un merma de la edificabilidad que en su día concedió el plan parcial a las parcelas implicadas.

#### Cuarto. Determinaciones del proyecto.

El ámbito del estudio de detalle es la denominada manzana M7 en el Plan Parcial Industrial Nuevo Tollo de Utiel. Se trata de la manzana situada al sureste del polígono, que colinda con el polígono preexistente.

La nueva propuesta de ordenación contempla las siguientes determinaciones:

1. Subparcel·la 1: es defineix una parcel·la, la 700, de superfície 3.013 m<sup>2</sup>, situada a l'oest de l'àmbit d'actuació, reservada per a un futur edifici de caràcter administratiu (ús terciari compatible), (edificabilitat 1,2 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl).

2. Subparcel·la 2: a la resta de parcel·la de 14.355 m<sup>2</sup>:

– Es desenvolupen dos nous vials perpendiculars al carrer B, el B1 com a prolongació d'eix del carrer F, i B2.

– Entorn de cada un d'aquests nous vials, situats en dues plataformes horitzontals diferents (amb diferència de cota entorn dels 3,39 m), es desenvoluparà l'edificació de 20 naus amb els espais lliures previstos.

Les dues unitats o conjunts d'edificació, corresponents a cada una de les plataformes, configuren cada una de les dues fases d'execució que es pretenen.

3. Connexió interior lineal: d'altra banda, entre les dues unitats esmentades i les zones verdes limítrofes s'ha procurat establir una connexió interior lineal que possibilita un itinerari de vianants i una relació visual entre espais verds. Una de les coses que s'ha tingut en compte és la imatge que la promoció havia de projectar en l'entorn, ja que des de la carretera nacional i l'autovia la visibilitat és alta i no es volia transmetre la sensació d'un front edificat.

4. Alineacions i reculades: les alineacions s'han adaptat als dos nous vials proposats i s'hi han previst frontals de 3m. Respecte del carrer B, ja existent, s'ha previst una reculada mínima de 5m. Al contrari, no es preveuen reculades posteriors ni laterals.

5. Viari, aparcament i espais lliures:

El viari té una amplària de 29,38m, consta de dues files d'aparcaments en bateria a la zona central separades per un tanca arbrada o amb arbustos. Es disposa d'una zona de circulació amb 7m d'amplària, que és de 5 metres en zones de gir a causa de les necessitats de maniobra que han de produir-se. Es disposa d'una vorera perimetral de 2m d'amplària amb rastell muntant.

Es preveuen 40 places d'aparcament en la primera fase i 44 en la segona, la qual cosa suposa un increment de 20 places respecte al mínim exigible.

Els espais lliures que completen l'ordenació són zones enjardinades. Es tracta de dues places rectangulars de quasi 500 m<sup>2</sup> de superfície i dos corredors arbrats que contenen escalons d'accés a les distintes plataformes en què s'ha de disposar el terreny. A la part sud es preveu deixar com a espai lliure una franja de 3m d'amplària que confronta amb la zona de protecció de la carretera.

Hi ha un compromís de manteniment i gestió per part del SEPIVA de tots els espais de nova creació.

6. Parcel·lació. Es resumeix en la taula següent:

Parcel·la	Superfície m <sup>2</sup> sòl	S. ocupable m <sup>2</sup> sòl	S. edificable m <sup>2</sup> sostre
700	3.013,00	1694,04	3915,60
701	326,25	288,75	326,25
702	326,25	288,75	326,25
703	326,25	288,75	326,25
704	326,25	288,75	326,25
705	300,15	265,65	300,15
706	300,15	265,65	300,15
707	300,15	265,65	300,15
708	300,15	265,65	300,15
709	300,15	265,65	300,15
710	300,15	265,65	300,15
711	300,15	265,65	300,15
712	300,15	265,65	300,15
713	300,15	265,65	300,15
714	300,15	265,65	300,15
715	300,15	265,65	300,15
716	300,15	265,65	300,15
717	371,14	328,48	371,14
718	371,14	328,48	371,14

1. Subparcela 1: Se define una parcela, la 700, de superficie 3.013 m<sup>2</sup> situada al oeste del ámbito de actuación reservada para un futuro edificio de carácter administrativo (uso terciario compatible). (Edificabilidad 1,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)

2. Subparcela 2: En el resto de parcela de 14.355 m<sup>2</sup>:

– Se desarrollan dos nuevos viales perpendiculares a la calle B, el B1 como prolongación de eje de la calle F, y B2.

– En torno a cada uno de estos nuevos viales, situados en dos plataformas horizontales diferentes (con diferencia de cota en torno a los 3,39 m), se desarrollará la edificación de 20 naves con los espacios libres previstos.

Las dos unidades o conjuntos de edificación, correspondientes a cada una de las plataformas, configuran cada una de las dos fases de ejecución que se pretenden.

3. Conexión interior lineal: Por otra parte, entre las dos unidades citadas y las zonas verdes colindantes se ha procurado establecer una conexión interior lineal que posibilite un itinerario peatonal y una relación visual entre espacios verdes. Una de las cosas que se ha tenido en cuenta es la imagen que la promoción debía proyectar en su entorno, por cuanto que desde la carretera nacional y la autovía la visibilidad es alta y no se quería transmitir la sensación de un frente edificado.

4. Alineaciones y retiros: Las alineaciones se han adaptado a los dos nuevos viales propuestos y se han previsto frontales a ellos de 3m. Respecto de la calle B ya existente se han previsto un retiro mínimo de 5m. Por el contrario, no se prevén retiros traseros ni laterales.

5. Viario, aparcamiento y espacios libres:

El viario tiene una anchura de 29,38m, constan de dos filas de aparcamientos en batería en su zona central separadas por un seto arbolado o con arbustos. Se dispone de una zona de circulación con 7m de anchura, que es de 5 metros en zonas de giro debido a las necesidades de maniobra que han de producirse. Se dispone de una acera perimetral de 2m de ancho con bordillo montante.

Se prevén 40 plazas de aparcamiento en la primera fase y 44 en la segunda, suponiendo un incremento de 20 plazas respecto al mínimo exigible.

Los espacios libres que completa la ordenación constituyen zonas ajardinadas. Se trata de dos plazas rectangulares de casi 500 m<sup>2</sup> de superficie y dos pasillos arbolados que contienen escalones de acceso a las distintas plataformas en las que se ha de disponer el terreno. En la parte sur se prevé dejar como espacio libre una franja de 3 m de anchura que colinda con la zona de protección de la carretera.

Existe un compromiso de mantenimiento y gestión pro parte del SEPIVA de todos los espacios de nueva creación.

6. Parcelación. Se resume en la siguiente tabla:

Parcela	Superfície m <sup>2</sup> s	S. Ocupable m <sup>2</sup> s	S. Edificable m <sup>2</sup> t
700	3.013,00	1694,04	3915,60
701	326,25	288,75	326,25
702	326,25	288,75	326,25
703	326,25	288,75	326,25
704	326,25	288,75	326,25
705	300,15	265,65	300,15
706	300,15	265,65	300,15
707	300,15	265,65	300,15
708	300,15	265,65	300,15
709	300,15	265,65	300,15
710	300,15	265,65	300,15
711	300,15	265,65	300,15
712	300,15	265,65	300,15
713	300,15	265,65	300,15
714	300,15	265,65	300,15
715	300,15	265,65	300,15
716	300,15	265,65	300,15
717	371,14	328,48	371,14
718	371,14	328,48	371,14

719	371,14	328,48	371,14
720	371,14	328,48	371,14
721.1 vials i zones verdes	3776,00	-	-
722.2 vials i zones verdes	4098,63	-	-

#### 7. Afeccions

L'estudi de detall manté i respecta la línia d'afecció de la carretera que figurava en el Pla parcial.

En el Pla parcial original figuraven unes línies que marcaven l'afecció d'una línia elèctrica que discorria per la ZV de l'illa M7 i que limitava amb el cantó de la parcel·la 701. Posteriorment a l'aprovació del PP, Iberdrola va indicar que aquesta afecció era major i l'estudi de detall presentat aprofita per a regularitzar aquesta situació a través de la configuració de la parcel·la 700.

#### Cinqué. Planejament vigent

El planejament vigent a la zona que ens ocupa és el Pla parcial industrial Nuevo Tollo d'Utiel, que juntament amb el programa, projecte d'urbanització i document d'homologació, va ser aprovat mitjançant la Resolució del conseller de Territori i Habitatge, de 9 de desembre de 2004, publicada en el *Butlletí Oficial de la Província de València* núm. 37, de 14 de desembre.

L'article 1.6.2 del Pla parcial preveu la possibilitat de redacció d'estudis de detalls: «Mitjançant la figura de l'estudi de detall es poden modificar els aspectes que el Pla preveu [...] i en les condicions que determina l'article següent.»

#### Sisé. Informe de la comissió informativa

La Comissió Informativa de la Comissió Territorial d'Urbanisme de València, en sessió celebrada el 17 de febrer del 2010, per unanimitat, emet un informe relatiu al projecte que ens ocupa, complint així el que preceptua l'article 11 del Decret 162/2007, de 21 de setembre, del govern valencià, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat.

#### Fonaments jurídics

Primer. D'acord amb l'article 89 de la LUV quan la Generalitat, pel seu compte o a través dels seus organismes, entitats, o empreses de capital íntegrament públic, en l'exercici de les seues competències sectorials, necessite promoure programes, plans parcials, de reforma interior, estudis de detall i projectes d'urbanització, els ha de tramitar i aprovar d'acord amb les regles pròpies dels plans especials, qualsevol que en siga la denominació i el contingut. En aquest cas, l'acord d'exposició pública i l'aprovació provisional correspon a la conselleria titular de la competència sectorial, i la resolució d'aprovació definitiva correspon al titular de la conselleria competent en urbanisme.

Aquest article fa una remissió a la tramitació dels plans especials que està recollida en l'article 96 de la LUV, el qual determina que els plans especials que no formen part d'un instrument de planejament han de ser tramitats pel mateix procediment que els plans generals, amb les especialitats següents:

A. No són necessàries les actuacions prèvies preparatòries dels plans generals.

B. La convocatòria d'informació pública i l'aprovació provisional dels plans formulats i tramitats per l'administració no municipal correspondrà a la conselleria competent per raó de la matèria o a l'òrgan que dispose la legislació reguladora de l'entitat o organisme promotor del projecte.

C. S'entén implícita la urgència en la tramitació, sense necessitat de declaració expressa, sense perjudici del que disposa l'article 100.2 de la llei.

El procediment de tramitació dels plans generals està recollit en els articles 83 a 86, i a la vista de la documentació presentada es considera que s'ha donat compliment a aquests articles.

Segon. D'acord amb l'article 80 de la LUV, desenvolupat per l'article 192 del Decret 67/2006, de 9 de maig del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'ordenació i gestió territorial i urbanística

719	371,14	328,48	371,14
720	371,14	328,48	371,14
721.1 viales y zonas verdes	3776,00	-	-
722.2 viales y zonas verdes	4098,63	-	-

#### 7. Afecciones

El estudio de detalle mantiene y respeta la línea de afección de la carretera que figuraba en el Plan parcial.

En el Plan parcial original figuraban una líneas que marcaban la afección de una línea eléctrica que discurría por la ZV de la manzana M7 y que lindaba con la esquina de la parcela 701. Posteriormente a la aprobación del PP, Iberdrola indicó que dicha afección era mayor y el estudio de detalle presentado aprovecha para regularizar dicha situación a través de la configuración de la parcela 700.

#### Quinto. Planeamiento vigente

El planeamiento vigente en la zona que nos ocupa es el Plan Parcial Industrial Nuevo Tollo de Utiel, que junto con su programa, proyecto de urbanización y documento de homologación, fue aprobado mediante Resolución del conseller de Territorio y Vivienda, de 9 de diciembre de 2004, publicada en el *Boletín Oficial de la Provincia de Valencia* núm. 37, de 14 de diciembre.

El artículo 1.6.2 del Plan parcial prevé la posibilidad de redacción de estudios de detalles: «A través de la figura del estudio de detalle podrán modificarse los aspectos que el Plan prevé (...) y en las condiciones que determina el artículo siguiente.»

#### Sexto. Informe de la comisión informativa

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 17 de febrero de 2010, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el art. 11 del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

#### Fundamentos jurídicos

Primero. De acuerdo con el artículo 89 de la LUV cuando la Generalitat, por sí misma o a través de sus organismos, entidades, o empresas de capital íntegramente público, en el ejercicio de sus competencias sectoriales, precise promover programas, planes parciales, de reforma interior, estudios de detalle y proyectos de urbanización, los tramitará y aprobará conforme a las reglas propias de los Planes especiales, cualquiera que se su denominación y contenido. En este caso el acuerdo de exposición pública y la aprobación provisional corresponderá a la conselleria titular de la competencia sectorial, y la resolución de aprobación definitiva corresponderá al titular de la conselleria competente en urbanismo.

Este artículo hace una remisión a la tramitación de los planes especiales que viene recogida en el artículo 96 de la LUV que determina que los planes especiales que no formen parte de un instrumento de planeamiento, se tramitarán por el mismo procedimiento que los Planes generales, con las siguientes especialidades:

a. No son necesarias las actuaciones previas preparatorias de los planes generales.

b. La Convocatoria de información pública y la aprobación provisional de los planes formulados y tramitados por la administración no municipal correspondrá a la conselleria competente por razón de la materia o al órgano que disponga la legislación reguladora de la entidad u organismo promotor del proyecto.

c. Se entienda implícita la urgencia en la tramitación, sin necesidad de declaración expresa, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100.2 de la ley.

El procedimiento de tramitación de los Planes generales viene recogida en los artículos 83 a 86, y a la vista de la documentación presentada se considera que se ha dado cumplimiento a dichos artículos.

Segundo. De acuerdo con el artículo 80 de la LUV, desarrollado por el artículo 192 del Decreto 67/2006, de 9 de mayo del Consell por el que se aprueba el Reglamento de ordenación y gestión territorial y

(d'ara endavant ROGTU) la documentació aportada s'ajusta al contingut mínim establert.

Tercer. Es comprova que es compleix l'article 79 de la LUV desenvolupat pels articles 190 i 191 del ROGTU, en aquest sentit:

a. L'àmbit es correspon amb una unitat urbana completa delimitada pels carrers B i H, al sud, amb la zona de protecció de la carretera N-III, a l'est, amb el límit del Pla parcial i a l'oest, amb el carrer denominat A i engloba quatre parcel·les edificables per a ús industrial denominades 701 a 704, dues zones verdes a un costat i a l'altre de les parcel·les i una parcel·la destinada a equipament (situada al nord-oest).

b. La redacció i l'aprovació de l'estudi de detall està legitimat per l'article 1.6.2 i 1.7 del Pla parcial.

c. Es compleix l'objecte de l'apartat 3 de l'article 79 de la LUV, assenyalament d'alineacions i rasants, completant i adaptant les ja assenyalades en el Pla general o en el Pla parcial i l'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions assenyalades en el Pla parcial.

d. No altera la destinació del sòl (es manté l'ús industrial i compatible terciari) ni augmenta l'aprofitament urbanístic. Aquest últim condicionant es plasma en la taula següent:

Comparatiu d'edificabilitat	Pla parcial Nuevo Tollo	Estudi de detall
Superfície de la zona d'actuació	17.368,77 m <sup>2</sup>	17.368,77m <sup>2</sup>
Superfície viari i espais lliures	0 m <sup>2</sup>	7.874,63 m <sup>2</sup>
Superfície màxima edificable		10.006,96m <sup>2</sup> sostre
Superfície màxima ocupable	12.973,07m <sup>2</sup>	7.838,57m <sup>2</sup>
Percentatge màxim d'ocupació	74,70	57,61%
Edificabilitat màxima	1m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl	(*1m <sup>2</sup> sostre/ m <sup>2</sup> sòl

\*Excepte la parcel·la 700 que serà d'1,2 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.

L'edificabilitat prevista passa a ser de 10.006,96 m<sup>2</sup> sostre, la qual cosa suposa una disminució de 7.361,81 m<sup>2</sup>sostre respecte del que permet el Pla parcial vigent.

e. D'acord amb l'article 79.5 de la LUV es creen dos nous vials el B1 i B2 i noves zones verdes en l'illa edificable M7 sense que se suprimisquen ni reduïsquen els previstos en el Pla.

D'altra banda, en l'article 1.7 del Pla parcial s'estableixen quines condicions (a part de les de l'article 79 de la LUV) s'han de complir:

1. L'àmbit mínim ha de ser l'illa o unitat urbana equivalent. Aquest apartat ja ha sigut analitzat.

2. Pot reajustar o incloure assenyalaments d'alineacions i rasants, tant en els vials previstos en el Pla com en els de nova creació que es puguin donar. D'altra banda, en l'article 2.10.3 s'assenyala «es prohibeix l'obertura de carrers particulars, excepte en el cas que estiguen legitimats per l'aprovació d'un ED o que constituïsquen la zona de circulació d'una parcel·la comuna o mancomunada. En ambdós casos, l'amplària mínima del vial serà de 10 m i l'edificació se n'ha de recular un mínim de 3m».

3. Pot reajustar-se o modificar-se l'ordenació dels volums però sense incrementar els aprofitaments. Els paràmetres que a aquest efecte poden ser objecte de modificació seran la parcel·la i la façana mínima, l'ocupació màxima i els reculaments.

4. L'aprofitament, o l'edificabilitat màxima neta, no pot incrementar-se en l'àmbit de l'estudi de detall, ni es poden transferir edificabilitats entre illes. No obstant això, en el cas d'acumular-ho a unes parcel·les en detriment d'altres, la màxima edificabilitat permesa serà d'1,2 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.

Aquesta edificabilitat màxima incrementada és la que s'ha assignat a la parcel·la 700.

Els nous condicionants previstos en aquest article 1.7, juntament amb els dels articles 79 de la LUV, es compleixen a la vista de la taula següent:

urbanística (en adelante ROGTU) la documentación aportada se ajusta al contenido mínimo establecido.

Tercero. Se comprueba que se cumple el artículo 79 de la LUV desarrollado por los artículos 190 y 191 del ROGTU, en este sentido:

a. El ámbito se corresponde con una unidad urbana completa delimitada por las calles B y H, al sur, con la zona de protección de la carretera N-III, al este, con el límite del plan parcial y al oeste, con la calle denominada A y engloba cuatro parcela edificables para uso industrial denominadas 701 a 704, dos zonas verdes a ambos lados de las parcelas y una parcela destinada a equipamiento (situada al noroeste)

b. La redacción y aprobación del estudio de detalle viene legitimado por el artículo 1.6.2 y 1.7 del plan parcial.

c. Se cumple con el objeto del apartado 3 del artículo 79 de la LUV, señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el plan general o en el plan parcial y la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones señaladas en el plan parcial.

d. No altera el destino del suelo (se mantiene el uso industrial y compatible terciario) ni aumenta su aprovechamiento urbanístico. Este último condicionante se plasma en la tabla siguiente:

Comparativo de edificabilidad	Plan parcial Nuevo Tollo	Estudio de detalle
Superfície zona de actuació	17.368,77 m <sup>2</sup>	17.368,77m <sup>2</sup>
Superfície viario y espacios libres	0 m <sup>2</sup>	7.874,63 m <sup>2</sup>
Superfície màxima edificable	17.368,77m <sup>2</sup> t	10.006,96m <sup>2</sup> t
Superfície màxima ocupable	12.973,07m <sup>2</sup>	7.838,57m <sup>2</sup>
Porcentaje máscimo de ocupació	74,70	57,61%
Edificabilidad màxima	1m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	(*1m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

\*Salvo la parcela 700 que será de 1,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

La edificabilitat prevista passa a ser de 10.006,96 m<sup>2</sup>t, lo que supone una disminució de 7.361,81 m<sup>2</sup>t respecte del que permite el Plan Parcial vigente.

e. De acuerdo con el artículo 79.5 de la LUV se crean dos nuevos viales el B1 y B2 y nuevas zonas verdes en la manzana edificable M7 sin que se supriman ni reduzcan los previstos en el Plan.

Por otra parte en el artículo 1.7 del plan parcial se establecen qué condiciones (a parte de las del artículo 79 de la LUV) se han de cumplir:

1. El ámbito mínimo será la manzana o unidad urbana equivalente. Este apartado ya ha sido analizado.

2. Podrá reajustar o incluir señalamientos de alineaciones y rasantes, tanto en los viales previstos en el plan, como en los de nueva creación que pudiera darse. Por otro lado, en el artículo 2.10.3 se señala «se prohíbe la apertura de calles particulares, salvo en el caso de que vengan legitimadas por la aprobación de un ED o de que constituyan la zona de circulación de una parcela común o mancomunada. En ambos casos el ancho mínimo del vial será de 10 m y la edificación deberá retirarse de él un mínimo de 3m».

3. Podrán reajustarse o modificarse la ordenación de los volúmenes pero sin incrementar aprovechamientos. Los parámetros que a tal efecto podrán ser objeto de modificación serán la parcela y la fachada mínima, la ocupación máxima y los retiros

4. El aprovechamiento, o edificabilidad máxima neta, no podrá incrementarse en el ámbito del estudio de detalle, ni se podrán transferir edificabilidades entre manzanas. No obstante en casos de acumularlo a unas parcelas en detrimento de otras, la máxima edificabilidad permitida será de 1,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>

Esta edificabilidad máxima incrementada es la que se ha asignado a la parcela 700.

Los nuevos condicionantes contemplados en este artículo 1.7, junto con los de los artículos 79 de la LUV, se cumplen a la vista de la tabla siguiente:

Paràmetres reguladors	Pla parcial	Estudi de detall
Ús dominant	Industrial	Industrial
Ús compatible	Terciari, magatzems	Terciari, magatzems
Ús incompatible	Residencial	Residencial
Tipologia	Aïllada i adossada	Aïllada i adossada
Parcel·la mínima	800	300
Façana mínima	20	11,5
Distància mínima a vials	10	3
Reculades laterals i posteriors	3	0
Nombre màxim de plantes	3 (PB+2)	2 (PB+1)
Altura màxima	14 m (+4m)	14 m
Places mínimes d'aparcament	1 x 100 m 2 sc	1 x 100 m <sup>2</sup> sc
Amplària de vial	10	29,50

\*Excepte per a la parcel·la 700 que segueix regint-se per les ordenances del Pla parcial vigent.

Quart. Valoració global. Si analitzem l'estudi de detall es pot concloure d'acord amb els anteriors fonaments jurídics que:

1. La documentació presentada s'ajusta al que disposen els articles 80 de la LUV i 192 del ROGTU.

2. La tramitació ha sigut correcta d'acord amb l'article 89 en relació amb els articles 96 i 83 a 86 tots aquests de la LUV.

3. L'estudi de detall compleix les determinacions contingudes en l'article 79 de la LUV, desenvolupat pels articles 190 i 191 del ROGTU i amb les contingudes en el Pla parcial.

Cinqué. Òrgan competent

La Comissió Territorial d'Urbanisme, a proposta del director general d'Urbanisme, és l'òrgan competent per a emetre dictamen resolutori sobre l'aprovació definitiva del planejament que se sotmet a la seua consideració, de municipis de menys de 50.000 habitants, de conformitat amb el que disposa l'article 10.a), del Decret 162/2007, de 21 de setembre, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat.

D'acord amb el que antecedeix, la Comissió Territorial d'Urbanisme, per unanimitat, acorda aprovar definitivament l'estudi de detall de l'illa M7 del Pla parcial Nuevo Tollo d'Utiel.

Contra l'instrument de planejament aprovat pot interposar-se recurs contenciós administratiu davant del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà de la publicació, de conformitat amb el que preveu l'article 46.1 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciós administrativa.

Tot això sense perjudici que es pugui exercir qualsevol altre recurs o acció que es considere oportú.

València, 24 de febrer de 2010.– El secretari de la Comissió Territorial d'Urbanisme: Juan Ramón Castaño Martínez.

Parámetros reguladores	Plan parcial	Estudio de detalle
Uso dominante	Industrial	Industrial
Uso compatible	Terciario, almacenes	Terciario, almacenes
Uso incompatible	Residencial	Residencial
Tipología	Aislada y adossada	Aislada y adossada
Parcela mínima	800	300
Fachada mínima	20	11,5
Distancia mínima a viales	10	3
Retiros laterales y traseros	3	0
Número máximo de plantas	3 (PB+2)	2 (PB+1)
Altura máxima	14 m (+4m)	14 m
Plazas mínimas de aparcamiento	1x100 m <sup>2</sup> sc	1x100 m <sup>2</sup> sc
Ancho de vial	10	29,50

\*Salvo para la parcela 700 que sigue rigiéndose por las ordenanzas del plan parcial vigente.

Cuarto. Valoración global. Analizado el estudio de detalle se puede concluir de acuerdo con los anteriores fundamentos jurídicos que:

1. La documentación presentada se ajusta a lo dispuesto en los artículos 80 de la LUV y 192 del ROGTU.

2. La tramitación ha sido correcta de acuerdo con el artículo 89 en relación con los artículos 96 y 83 a 86 todos ellos de la LUV.

3. El estudio de detalle cumple con las determinaciones contenidas en el artículo 79 de la LUV, desarrollado por los artículos 190 y 191 del ROGTU y con las contenidas en el Plan parcial.

Quinto. Órgano competente

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva del planeamiento que se sometan a su consideración, de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.a), del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, 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, por unanimidad, acuerda: aprobar definitivamente el estudio de detalle de la manzana M7 del Plan Parcial Nuevo Tollo de Utiel.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat 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 administrativo.

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

Valencia, 24 de febrero de 2010.– El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo: Juan Ramón Castaño Martínez.