

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Alginet

2026/00195 Anuncio del Ayuntamiento de Alginet sobre la aprobación inicial para la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana para subdelimitación del ámbito de Los Lagos y adaptación a parámetros de la zona Ciudad Jardín. Expediente 2628083Q.

ANUNCIO

Que, por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de veintidós de diciembre de dos mil veinticinco, se ha adoptado acuerdo que, en lo que ahora interesa, es del siguiente tenor:

3.- Acordar la aprobación inicial para modificación puntual del PGOU para subdelimitación del ámbito de los Lagos y adaptación a parámetros de la Zona Ciudad Jardín. Expediente 2628083Q.

El Sr. secretario pasa a dar lectura del dictamen aprobado por la Comisión de Urbanismo y Obras, Agricultura, Servicios Municipales y Medio Ambiente en sesión extraordinaria de fecha 16 de diciembre de 2025 en virtud de lo dispuesto en el artículo 54 del ROM, en los siguientes términos:

El planeamiento urbanístico vigente en Alginet está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 26 de junio de 1997. Dicho PGOU establece la clasificación urbanística del territorio municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, y ordena el suelo urbano mediante diferentes ordenanzas de zona, entre las cuales destaca la Ordenanza Ciudad Jardín, que es la aplicable al ámbito de Los Lagos.

La urbanización Los Lagos tiene su origen en el Plan Parcial aprobado definitivamente en 1972, concebido como una ordenación residencial extensiva de baja densidad, con amplias parcelas, usos exclusivamente unifamiliares y una estructura viaria interna articulada con zonas verdes y dotacionales. El PGOU de 1997 asumió dicha ordenación y la integró como una pieza diferenciada dentro del suelo urbano del municipio.

El Sector Los Lagos conforma una vasta área de suelo urbano residencial extensivo del municipio de Alginet, ordenado bajo los parámetros de la Ordenanza Ciudad Jardín del PGOU, que responde a la concepción tradicional de dicho modelo, con parcelas amplias, edificaciones unifamiliares aisladas y una estructura viaria interior de baja intensidad. No obstante, la realidad del ámbito es extraordinariamente heterogénea tanto en su configuración física como en su estructura jurídico-registral.

A esta complejidad se suma un factor de enorme relevancia jurídico-urbanística: la existencia dentro del conjunto Los Lagos de tres ámbitos diferenciados por su origen registral y sus obligaciones urbanísticas.



1. El ámbito central procedente de la finca matriz registral 17.513, propiedad histórica de la mercantil Suelo Español SL, que sí resulta directamente afectado por el Auto de 19 de octubre de 2017, firme en noviembre de 2020. Este ámbito es el que la resolución judicial identifica de forma expresa como responsable de la asunción de las cargas derivadas de la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización.

2. El ámbito norte, que aun integrándose físicamente dentro del conjunto Los Lagos, no proviene registralmente de la finca matriz 17.513, sino de títulos independientes. Por tanto, no queda afectado por la resolución de 2017, quedando sus titulares sometidos al régimen ordinario de reparto de cargas urbanizadoras conforme al PGOU.

3. El ámbito sur, igualmente inserto en la urbanización y funcionalmente vinculado a ella, pero que no deriva tampoco de la finca matriz y no está sujeto a las obligaciones de la resolución judicial. Al igual que el ámbito norte, deberá asumir las cargas urbanísticas que le correspondan en un eventual proyecto de reparcelación.

Esta triple configuración genera una asimetría jurídica y de gestión urbanística a la que el vigente Plan General no da respuesta, y que exige ser tratada adecuadamente mediante una delimitación de los ámbitos formales del conjunto Los Lagos. Solo a través de una delimitación interna diferenciada es posible delimitar qué suelo está y qué suelo no está afectado por la obligatoria ejecución del Auto de 19 de octubre de 2017 la ejecución judicial obligatoria.

Esta disparidad de situaciones dentro de un mismo ámbito de planeamiento hace inviable cualquier gestión unitaria del sector y obliga, desde un punto de vista técnico y jurídico, a redefinir su estructura interna mediante una delimitación expresa que refleje fielmente la realidad existente.

La diferenciación jurídica entre los suelos procedentes de la finca matriz 17.513 y los demás suelos incluidos en el conjunto territorial de Los Lagos constituye el motivo central y decisivo que fundamenta la presente Modificación Puntual del PGOU.

Esta ausencia de distinción conduce a una ambigüedad inaceptable desde el punto de vista jurídico, económico y urbanístico: no permite delimitar con claridad qué propietarios están exentos de cargas de urbanización por mandato judicial, ni permite identificar qué otros deben asumir las obligaciones inherentes a cualquier actuación urbanizadora ordinaria, como corresponde al derecho urbanístico valenciano.

Por ello, surge con carácter ineludible la necesidad de delimitar internamente de manera formal el ámbito de Los Lagos dentro del PGOU, definiendo al menos tres unidades de ejecución diferenciadas, coherentes con la realidad registral:

1. UE vinculado a la finca matriz 17.513, afectado por la Sentencia firme.
2. UE norte, no afectado por la Sentencia, que deberá asumir sus cargas urbanísticas conforme a la legislación vigente.
3. UE sur, igualmente no afectado, y sometido al régimen ordinario de reparto de cargas.



En definitiva, la presente Modificación Puntual del PGOU se justifica por una doble necesidad estructural: de una parte, ordenar jurídicamente el ámbito de acuerdo con el Auto de 19 de octubre de 2017 y su afección parcial al conjunto Los Lagos; de otra, adaptar los parámetros urbanísticos a la configuración física y registral actual, garantizando un desarrollo urbano viable, equilibrado y ajustado a derecho.

En cuanto a la adaptación de los parámetros urbanísticos, el objeto de la presente modificación es adaptación y revisión de determinados parámetros urbanísticos de la Ordenanza Ciudad Jardín, concretamente de los artículos 5.15, 5.16, 5.17 y 5.18 del PGOU, con el propósito de adecuarlos a la realidad física y registral del ámbito. Entre otros aspectos, comprende: la revisión de la superficie mínima de parcela y sus condiciones de configuración, la adecuación de las condiciones de emplazamiento, volumen y forma de la edificación, la regulación específica de las construcciones auxiliares y los vallados, y la ordenación de determinadas bolsas de suelo sin acceso o sin condición de solar, de modo que puedan incorporarse, cuando resulte procedente, al sistema de espacios libres o dotaciones públicas.

Estas modificaciones no alteran el carácter residencial unifamiliar de baja densidad del ámbito ni el aprovechamiento tipo establecido por el PGOU, sino que tienen como finalidad hacer viable y coherente su gestión y su desarrollo futuro, corrigiendo las disfunciones detectadas y garantizando el cumplimiento del marco legal y judicial vigente.

La propuesta de reducción de la parcela mínima responde a un estudio estadístico pormenorizado de la estructura parcelaria real del ámbito. La reducción del parámetro a 650 m² permite regularizar de inmediato el 77,16 % de las situaciones anómalas (294 parcelas recuperadas), integrándolas plenamente en la ordenación.

De acuerdo con el TRLOTUP y la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en concreto el artículo 22, el órgano competente para su aprobación es el Pleno.

Visto el expediente de razón, el Ayuntamiento Pleno, tras la deliberación que se dirá, por unanimidad de los 16 concejales (5 PP, 4 Socialistas d'Alginet, 3 PSPV-PSOE, 3 Compromís y el representante de Cercle-Idea Podemos), adoptó el siguiente acuerdo coincidente con el sentido del Dictamen emitido:

Primero.- Acordar el inicio del procedimiento para modificación puntual del PGOU de Alginet, subdelimitación de Los Lagos y adaptación de los parámetros urbanísticos de la Zona Ciudad Jardín.

Segundo.- Aprobar el documento inicial estratégico y borrador del plan para envío al órgano sustantivo (el propio Ayuntamiento de Alginet).

Tercero.- Someter a información pública por un plazo mínimo de 45 días. Simultáneamente, se consultará a los organismos afectados y entidades suministradoras.

Cuarto.- Continuar la tramitación de acuerdo con lo establecido en el TRLOTUP.

Quinto.- Habilitar a la Sra. Alcaldesa para la impulsión y tramitación del expediente, tan ampliamente como quepa en derecho.

Deliberaciones:

.../....

Alginet, 22 de diciembre de 2025.—La alcaldesa, Elia Ferrer Mendoza.

