



## II. ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

### DIRECCIÓN TERRITORIAL DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

**9726** ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN PTDA. XOVAES (MUSEO DEL CHOCOLATE) DE LA VILA JOIOSA

“La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 7 de abril de 2014, adoptó por unanimidad de los asistentes el siguiente ACUERDO:

EXpte. 15/14. LA VILA JOIOSA.- Modificación Puntual en Partida “Xovaes” (Museo del Chocolate). (PL- 14/0082).

Visto el expediente de referencia y sobre la base de los siguientes antecedentes y consideraciones.

#### ANTECEDENTES

PRIMERO.- El Proyecto de Modificación Puntual se sometió a información pública durante un mes mediante acuerdo Plenario de fecha 21 de febrero de 2013 publicándose el anuncio en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana nº 6988 de 21 de marzo de 2013 y en el diario “La Verdad” de 13 de marzo de 2013. Tras el pertinente período de exposición pública en el que se presentó una alegación que fue estimada, se aprobó provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 20 de febrero de 2014.

SEGUNDO.- La documentación está integrada por memoria informativa y justificativa, planos de información y ordenación y anexos sin eficacia normativa.

TERCERO.- El objeto de la Modificación Puntual consiste en llevar a cabo la siguiente reordenación dentro de la zona de suelo urbano ARH-2:

Se lleva a cabo el desplazamiento del vial de red secundaria que enlaza la rotonda suroeste del sector PP-4 con el núcleo urbano, con lo que se posibilita que una mínima parte de superficie en planta de una antigua construcción, hoy se destina a museo del chocolate, quede liberada del destino viario y pueda regularizar su situación. Dicho museo fue reconocido como “museo de la Comunidad Valenciana” mediante Resolución de la Consellera de Cultura de 19 de diciembre de 2008. Se trata de una antigua construcción en dos plantas de pequeña superficie, en concreto en planta baja cuenta con una superficie construida de 217 m<sup>2</sup> y en planta alta de 122 m<sup>2</sup>. El vial que



proponen modificar, invade actualmente una porción aproximadamente inferior a un tercio de esta superficie de construcción así como la mitad de su jardín exterior.

Con el desvío de este vial se produce asimismo una reordenación de los suelos adyacentes al mismo; en concreto de la zona verde de red primaria PQL-6 y de las zonas verdes de red secundaria SJL, así como del suelo dotacional de red primaria PAD-1 destinado a uso administrativo-institucional. Tal reordenación, si bien cambia su forma, supone aumentat ligeramente la superficie del suelo PAD-1 pasando de 7.326 a 7.378 m<sup>2</sup>, mientras que el global de los suelos destinados a zonas verdes disminuirían en 442 m<sup>2</sup> de suelo en su conjunto, pasando de 7.162 a 6.720 m<sup>2</sup> según superficies señaladas en el proyecto. No obstante esta disminución dimensional, la reordenación de las zonas verdes propuesta presenta una mayor integración con la trama urbana del municipio a la vez que mejora las condiciones de calidad de la red secundaria de jardines existentes. Por otra parte, en colindancia con este vial al sur, se redelimita el trazado de la alineación oeste de la manzana m14, para ajustarlo a las alineaciones de edificaciones ya consolidadas.

Independientemente de lo anterior, suprimen parte de otro viario secundario existente que separa la manzana industrial con edificación abierta de la zona residencial, incorporando a la manzana industrial la superficie de dicho vial y parte de la superficie de dos manzanas destinadas a residencial. De este modo, otra construcción fabril, actualmente fuera de ordenación, quedaría incorporada a dicha ordenación.

La reordenación planteada conlleva una disminución de la edificabilidad lucrativa del ámbito que pasa de los 38.696 m<sup>2</sup> de techo en la ordenación vigente a 35.467 m<sup>2</sup> en la propuesta.

CUARTO.- De acuerdo con la naturaleza de la modificación, constan en el expediente los siguientes pronunciamientos recabados por el Ayuntamiento y emitidos por otras administraciones u organismos con competencias susceptibles de ser afectadas por la propuesta:

1.- Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial de esta Conselleria, de fecha 12 de diciembre de 2013, en el sentido de no someter a Evaluación Ambiental Estratégica la Modificación Puntual por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente. Además, respecto al riesgo de inundación, en dicho informe se expresa textualmente que “ se solicita informe al Servicio de Ordenación del Territorio siendo emitido el 20 de noviembre de 2013. En este se señala que el ámbito no se encuentra afectado por riesgo de inundación y que la zona que aparece inundable en



el visor cartográfico se trata de un error dado que se realizó a escala 1/50.000 careciendo de precisión, aspecto verificado por estudios realizados posteriormente”.

2.- Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana, en aplicación del art. 94.4 LUV dado que la modificación conlleva diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el PG, con fecha 23 de mayo de 2013 emite informe favorable a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

3.- Consellería de Sanidad, en aplicación del art. 83.2.b LUV se solicitó informe con registro de entrada en dicha consellería de 6 de marzo de 2013, no constando contestación en el expediente a fecha de hoy. De conformidad con el art 83.3, la falta de contestación en el plazo de un mes no interrumpirá la tramitación del instrumento de planeamiento que corresponda.

4.- Consellería de Educación, en aplicación del art. 83.2.b LUV emite informe favorable de fecha de 10 de abril de 2013.

5.- Confederación Hidrográfica del Júcar, por encontrarse el vial dentro de la zona de policía del río Amadorio, emite informe favorable a la modificación puntual con fecha 3 de julio de 2013.

QUINTO.- El Ayuntamiento remitió con fecha RGE de 13 de marzo de 2013, oficio y documentación con objeto de solicitar el Dictamen referido en atención a que, como se ha indicado en el antecedente fáctico III, al desplazarse el viario de red secundaria que enlaza la rotonda suroeste del sector PP-4 con el núcleo urbano, se posibilita que una mínima parte de superficie en planta de una antigua construcción que hoy se destina a museo del chocolate, quede liberada del destino viario y pueda regularizar su situación.

En el mencionado Dictamen previsto en el art. 94.6 LUV que obra en el expediente suscrito en fecha 15 de mayo de 2013 por la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, se establecen tres puntos que deberán ser subsanados con anterioridad a la aprobación definitiva autonómica. Estos tres puntos tienen como base el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo evacuado en sesión de fecha 23 de abril de 2013, siendo que el proyecto aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento el 20 de febrero de 2014 justifica el cumplimiento de los mismos de la siguiente forma:

1.1.- Análisis justificativo de los posibles incrementos de aprovechamiento resultantes de la ordenación propuesta.

Dentro del ámbito afectado por la modificación que queda delimitado en el proyecto, se aportan datos justificativos de que la edificabilidad residencial disminuye



mientras que en la Modificación Puntual aprobada provisionalmente se indica expresamente que se mantienen las condiciones establecidas por el vigente Plan General en la parte de la manzana industrial afectada por la modificación.

Con los datos de edificabilidad obtenidos, dentro del ámbito afectado por la modificación el proyecto justifica numéricamente que se cumple con lo preceptuado en el artículo 63 LUV, calculando una disminución de la edificabilidad lucrativa del ámbito que pasa de los 38.696 m<sup>2</sup> de techo en la ordenación vigente a 35.467 m<sup>2</sup> en la propuesta.

1.2.- Ocupación por el vial principal de 229 m<sup>2</sup> de suelo calificado de protección de cauces (clave PRC)

En la Modificación Puntual aprobada provisionalmente se indica expresamente que el suelo calificado de protección de cauces (clave PRC) por donde discurre el vial principal en su trazado modificado en una pequeña porción de 229 m<sup>2</sup> está clasificada como urbanizable.

Como se ha indicado en el antecedente fáctico anterior, la Modificación cuenta con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar así como con informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial de esta Conselleria, en el sentido de no someter a Evaluación Ambiental Estratégica la Modificación Puntual por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente. Además, según se expresa en dicho informe, el Servicio de Ordenación del Territorio ha señalado que el ámbito no se encuentra afectado por riesgo de inundación.

2.1.- Mantenimiento del equilibrio proporcional entre el suelo dotacional público y la edificabilidad.

Dado que la modificación propuesta modifica suelo dotacional público de zonas verdes, equipamiento administrativo y viario, en aplicación de los artículos 94.2 LUV y sus concordantes 195 y 212 ROGTU, el proyecto aporta el cálculo numérico que justifica que se sigue conservando en el ámbito de la modificación la proporcionalidad entre el suelo dotacional público y la edificabilidad. Esto es: (SD/EB modificado)  $\geq$  (SD/EB actualmente vigente en el PG).

De esta forma, en el ámbito de la modificación se justifica que (35.735/35.467 modificado)  $1,0076 \geq 0,9609$  (37.182/38.696 actualmente vigente en el PG).

Además, a mayor abundamiento, la Modificación Puntual justifica en todo el ámbito delimitado como ARH-2 por el Plan General que (37.325/211.069 actualmente



vigente en el PG) 0,1768  $\leq$  0,1945 (40.432/207.840 modificado).

2.2.- Mantenimiento de la ratio de la superficie de parque público de red primaria por habitante.

En la Modificación Puntual se justifica que en el vigente Plan General del municipio existe un total de 1.426.863 m<sup>2</sup> de suelo de parque público de red primaria, que cumplen la condición de poseer una superficie superior a 25.000 m<sup>2</sup> establecida en el art. 127.c ROGTU como mínima, con lo que la ratio actual de parque público de red primaria por habitante que se contempla para el municipio de La Vila Joiosa en el Plan General vigente sería de 17,38 m<sup>2</sup> de PQL por habitante. La reordenación del PQL-6 estaría prescindiendo de 5.829 m<sup>2</sup> de suelo de PQL de este cómputo que pasa a ser en parte jardín de red primaria (PJL) con lo que la ratio modificada se situaría en 17,31 m<sup>2</sup> de PQL por habitante; en todo caso muy superior a los 5 m<sup>2</sup> por habitante estipulado en el art. 52.2 LUV.

Además, como se ha indicado en el punto 1.1 anterior, en la Modificación Puntual aprobada provisionalmente se indica expresamente que se mantienen las condiciones establecidas por el vigente Plan General en la parte de la manzana industrial afectada por la modificación, dato que unido a la disminución de la edificabilidad del ámbito que pasa de los 38.696 m<sup>2</sup> de techo en la ordenación vigente a 35.467 m<sup>2</sup> en la propuesta, permite concluir que no se produce un aumento poblacional con la modificación propuesta.

En todo caso, la reordenación de las zonas verdes propuesta presenta una mayor integración con la trama urbana del municipio a la vez que mejora las condiciones de calidad dimensionales de la red secundaria de jardines existentes. Por añadidura, como ya se ha indicado en el antecedente fáctico anterior, la Modificación cuenta con informe favorable del Consejo Jurídico Consultivo respecto de la diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan General.

3.- Análisis de los posibles incrementos de aprovechamiento que pueda conllevar la modificación propuesta.

Como se ha indicado en el punto 1.1 anterior, con los datos de edificabilidad obtenidos dentro del ámbito afectado por la modificación, el proyecto justifica cuantificando numéricamente la edificabilidad vigente y la propuesta que la modificación planteada no conlleva incremento en el aprovechamiento que el plan general otorga actualmente a los suelos del ámbito de la misma, calculándose una



disminución de la edificabilidad lucrativa del ámbito que pasa de los 38.696 m2 de techo en la ordenación vigente a 35.467 m2 en la propuesta.

SEXTO.- Durante la Comisión Informativa de Urbanismo celebrada el 31 de marzo de 2014, el representante de la Subdirección General de Ordenación, Planificación y Actuaciones Territoriales Estratégicas solicita que el Ayuntamiento, en el trámite preceptivo dispuesto en el artículo 48.4.f del Decreto 120/2006 por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje y que determina que los Proyectos de infraestructuras u obras públicas deben ir acompañados de Estudio de Integración Paisajística, recabe informe del servicio con competencias en materia de paisaje de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, previamente a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización que defina las obras a realizar en el ámbito de esta Modificación Puntual. Todo ello justificado por la incidencia en el paisaje que puede tener esta actuación.

#### CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS

PRIMERA.- El procedimiento seguido por el Ayuntamiento resulta acorde con lo previsto en el art. 94.1 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, así como con lo establecido en el art. 223 del ROGTU.

SEGUNDA.- La documentación se estima completa, en función del objeto de la modificación, a los efectos del cumplimiento del artículo 64 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana.

TERCERA.- Las determinaciones contenidas en el expediente se consideran correctas, desde el punto de vista de las exigencias de política urbanística y territorial de la Generalitat, tal como se recoge en el artículo 85 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana.

CUARTA.- La Comisión Territorial de Urbanismo es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de Planes Generales -y de sus modificaciones- de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 84, 85 y 94.1, de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, en relación con el artículo 8.1 del Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat, aprobado por Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell.

QUINTA.- El Ayuntamiento de La Vila Joiosa deberá recabar informe del servicio con competencias en materia de paisaje de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, previamente a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización



que defina las obras a realizar en el ámbito de esta Modificación Puntual. Todo ello justificado por la incidencia en el paisaje que puede tener la actuación.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999 y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo

#### ACUERDA

- 1º) Aprobar definitivamente la Modificación Puntual en Partida "Xovaes" (Museo del Chocolate) del Plan General del municipio de La Vila Joiosa.
- 2º) Publicar íntegramente el presente acuerdo aprobatorio en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante a efectos de su inmediata entrada en vigor.
- 3º) Remitir al Ayuntamiento las observaciones señaladas en la consideración técnico jurídica quinta.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

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

25 de abril de 2014

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Fdº: Miguel Nicolás Halabi Antón