

Garantía definitiva. Será del 4% de del importe de adjudicación y podrá constituirse en cualquiera de las formas previstas en el artículo 36 del R.D.L. 2/2000 por el que se aprueba el texto refundido de la LCAP.

Capacidad para contratar. Según lo dispuesto en el Pliego de Cláusulas Administrativas Generales del Ayuntamiento de Teulada.

Presentación de proposiciones. Las proposiciones se presentarán en la Unidad de Contratación, en horario de oficinas, durante los 26 días naturales siguientes a la publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia. (Si finalizase en sábado, se admitirán proposiciones hasta el día siguiente hábil.)

Las propuestas se presentarán en dos sobres cerrados denominados A y B; el sobre A contendrá la propuesta económica según modelo que se indica en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares. El sobre B contendrá los documentos acreditativos de la personalidad del licitador de conformidad con el pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Criterio para la adjudicación. El criterio básico para la adjudicación será la mejora del precio ofertado.

Información sobre la licitación. El Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares se podrá solicitar en las Oficinas del Sit del Ayuntamiento de Teulada, en horario de 9.00 a 16.00 horas, en la Unidad de Contratación del Ayuntamiento de Teulada en horario de 9.00 a 14.00 horas o consultando en la web: www.teulada-moraira.org.

Teulada, 10 de febrero de 2005.

El Alcalde, José Ciscar Bolufer. Ante mí, el Secretario General, Simeón García García.

0504833

AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

EDICTO

Don Pedro Hernández Mateo, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Torrevejea.

Hace saber: que no habiéndose presentado reclamaciones ni sugerencias durante el período de exposición pública de la modificación de determinados artículos de los Estatutos del Instituto Municipal de Cultura "Joaquín Chapaprieta", se eleva a definitiva la modificación inicial aprobada por el Pleno en sesión de fecha 25 de noviembre de 2004, transcribiéndose los artículos modificados a continuación:

"1.- El artículo 8º pasará a tener la siguiente redacción:

"Artículo 8º.- La Presidencia del Organismo Autónomo corresponde al Ilmo. señor Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Torrevejea o, en su caso, Concejal en quien éste delegue expresamente.

En los supuestos de vacancia por ausencia o enfermedad, será sustituido por el Vicepresidente de la Junta Rectora, cargo que será ocupado por el Concejal de Cultura del Excmo. Ayuntamiento de Torrevejea o, en su caso, Concejal en quien éste delegue expresamente".

2.- El artículo 9º pasará a tener la siguiente redacción:

"Artículo 9º.- La Junta Rectora del Organismo Autónomo estará constituida por:

- El Presidente.

- El Vicepresidente.

- Dos Presidentes de Honor que recaerán en herederos de don Joaquín Chapaprieta Torregrosa, con voz pero sin voto.

- Representantes de los grupos políticos existentes en el Excmo. Ayuntamiento de Torrevejea, sin necesidad de que ostenten la condición de Concejales y con respeto al principio de proporcionalidad.

- El Director del Instituto Municipal de Cultura.

- El Gerente del Instituto Municipal de Cultura.

- Los Directores de Departamento del Instituto Municipal de Cultura.

- Nueve Vocales elegidos por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Torrevejea, a propuesta de la Comisión Informativa de cultura del mismo, y que recaerá en personas de reconocido prestigio cultural.

- El Secretario y el Interventor, que serán los del Excmo. Ayuntamiento de Torrevejea, o funcionarios en quienes éstos deleguen, con voz pero sin voto".

3.- El artículo 9.1 pasará a tener la siguiente redacción:

"Artículo 9.1º.- Consejo Asesor. Se crea un Consejo Asesor que tendrá por finalidad colaborar con la Junta Rectora del Organismo Autónomo, emitiendo cuantos informes le sean solicitados.

Las conclusiones de este Consejo Asesor tendrán carácter informativo y no vinculante.

El Consejo Asesor estará formado por:

- Seis representantes de las asociaciones culturales registradas como tales en el Excmo. Ayuntamiento de Torrevejea, elegidos por ellas y de entre ellas.

- Dos representantes de los medios de comunicación existentes en la localidad, elegidos por ellos y de entre ellos.

- Tres representantes de asociaciones de personas nacidas fuera de España, es decir de nacionales de otros países, elegidos por ellas y de entre ellas.

El Consejo Asesor tendrá las reuniones ordinarias con una periodicidad cuatrimestral y las extraordinarias siempre que lo soliciten los órganos de gobierno del Instituto."

Torrevejea, 16 de febrero de 2005.

El Alcalde-Presidente. Rubricado.

0504834

AYUNTAMIENTO DE VILLAJYOSA

EDICTO

Por el que se hace público:

El acuerdo de resolución de recursos interpuestos contra el acuerdo de programación del sector PP-27 y la normativa de su plan parcial.

Por medio del presente anuncio, se hace público, que el Pleno en sesión ordinaria, de fecha 15 de abril de 2004 ha adoptado entre otros, el siguiente acuerdo:

PLE P-2004/00499

9.- Proposta d'acord per la qual es resolen diversos recursos de reposició interposats contra acord de programació del Sector PP-27 «Torres» de 23-04-03.

Antecedentes:

1º.- 02-04-04.- Propuesta del Concejal delegado de Urbanismo sobre el Programa de Actuación Integrada para la Gestión urbanística del Sector PP-27, del siguiente tenor literal:

"Don Amadeo Sánchez Martínez, Concejal Delegado de Urbanismo en el Ayuntamiento de Villajoyosa.

Visto el recurso de reposición interpuesto por doña Magdalena Soler i López, en calidad de Concejala del Grupo Municipal Bloc Nacionalista Valencia de este Ayuntamiento, mediante registro de entrada número 5028/03, de 23 de mayo.

Visto el recurso de reposición interpuesto por don Salvador Marçet Navío como Concejal del Grupo Municipal PSPV-PSOE de este Ayuntamiento, mediante registro de entrada número 5029/03, de 23 de mayo.

Visto el recurso de reposición interpuesto por don Enrique Tomas Ortiz Selfa, en representación de la mercantil Ortiz Desarrollos Urbanísticos, S.L., mediante registro de entrada 5618/03, de 6 de junio.

Visto el recurso de reposición interpuesto por don Federico Llorca Climent en representación de la mercantil Costa Inurban S.L., mediante registro de entrada 5805/03, 10 de junio.

Visto el recurso de reposición interpuesto por don Joaquín Garmendia Fernández en representación de la mercantil Corintio Urbana S.L., mediante registro de entrada 5930/03, de 12 de junio.

Vistas las alegaciones formuladas por doña Paloma Arteseros Sarriá, mediante registro de entrada número 8830/03 de 8 de septiembre y 12433/03 de 1 de diciembre.

Vista la alegación formulada por don Federico Ferrando Giner y don Jaime Febrer Rovira, en representación de la mercantil Promomar Valencia, S.L., mediante registro de entrada 10082/03, de 14 de febrero.

Considerando lo establecido en el informe técnico emitido por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos de 1 abril de 2004, que literalmente expresa: "....

El pasado 23 de abril de 2003 el Pleno del Ayuntamiento, en sesión Extraordinaria Urgente adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobación de la propuesta del Concejal Delegado de Urbanismo sobre el programa de actuación integrada del Sector PP-27 "Torres" designando como agente urbanizador a la mercantil Fomento de Inversiones Levantinas, S.L.

El 23 de mayo de 2003 se registró de entrada (número 5028) recurso de reposición presentado por doña Magdalena Soler i López como Concejala del Grupo Municipal Bloc Nacionalista Valencia de este Ayuntamiento.

El 23 de mayo de 2003 se registró de entrada (número 5029) recurso de reposición presentado por don Salvador Marcet Navío como Concejal del Grupo Municipal PSPV-PSOE de este Ayuntamiento.

El 6 de junio de 2003 se registró de entrada (número 5618) recurso de reposición presentado por don Enrique Tomas Ortiz Selfa en representación de la mercantil Ortiz Desarrollos Urbanísticos, S.L.

El 10 de junio de 2003 se registró de entrada (número 5805) recurso de reposición presentado por D. Federico Llorca Climent en representación de la mercantil Costa Inurban, S.L.

El 12 de junio de 2003 se registró de entrada (número 5930) recurso de reposición presentado por D. Joaquín Garmendia Fernández en representación de la mercantil Corintio Urbana, S.L.

El 8 de septiembre de 2003 se registró de entrada (número 8830) un escrito de alegaciones presentado por doña Paloma Arteseros Sarriá.

El 14 de octubre de 2003 se registró de entrada (número 10082) un escrito de alegaciones presentado por don Federico Ferrando Giner y don Jaime Febrer Rovira en representación de la mercantil Promomar Valencia, S.L.

El 1 de diciembre de 2003 se registró de entrada (número 12433) un escrito de alegaciones presentado por doña Paloma Arteseros Sarriá.

Es objeto de este informe dar respuesta a todos aquellos aspectos de carácter técnico que figuran en los recursos de reposición y alegaciones presentados contra el acuerdo de programación del sector PP27 "Torres" adoptado el pasado 23 de abril de 2003.

Uno. Respecto al recurso de reposición presentado, el 23 de mayo de 2003, por doña Magdalena Soler i López como Concejala del Grupo Municipal Bloc Nacionalista Valencia de este Ayuntamiento, cabe informar:

1. Previamente a su aprobación por la Comisión Territorial de Urbanismo, el vigente PGOU de La Vila Joiosa ya se sometió al preceptivo trámite de evaluación de impacto ambiental.

En este recurso no aparece justificación alguna en la que se fundamente la afirmación de que el suelo en el que se ubica el sector es susceptible de inundaciones por agua de lluvia.

En la cartografía del Patricova (Plan de Acción Territorial sobre Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana aprobado por Acuerdo de 28 de enero de 2003 del Consell de la Generalitat) el terreno ocupado por el sector PP27 no se clasifica como zona con alto riesgo de inundación.

Las obras de urbanización que se realicen en este sector incluirán el encauzamiento del barranco de Hércules dentro de su ámbito, así como su desembocadura en la playa. El encauzamiento y obras de captación que se diseñen se fundamentarán en cálculos hidrológicos realizados por técnicos competentes. Dicho encauzamiento debe ser capaz de admitir caudales generados por precipitaciones

con periodo de retorno de 500 años (el documento número 1 que se adjunta a este recurso de reposición hace referencia a posibles inundaciones provocadas por el barranco de Hércules).

El 25 de febrero de 2003 la mercantil seleccionada como agente urbanizador comunicó a este Ayuntamiento que la COPUT había solicitado informe a la CHJ. Hasta la fecha, en el expediente del PAI, no consta contestación alguna de dicho Organismo.

Con lo mencionado en los párrafos anteriores (zona con bajo riesgo de inundación y encauzamiento del barranco), las condiciones que se establecen en el acuerdo de programación (ampliación de la superficie dedicada a zonas verdes) y las medidas que se adopten en el proyecto de urbanización (adaptación de la red de viales a la topografía existente, conservación de masas arbóreas, replantación de ejemplares de interés, etc.) puede considerarse, en principio que se garantizará la seguridad frente a las inundaciones y se respetará, dentro de lo que cabe, el medio ambiente.

2. La proposición jurídico-económica presentada por el agente urbanizador seleccionado concreta, con excepción de las indemnizaciones, cuales serán las cargas de urbanización repercutibles.

Los costes por indemnización quedarán reflejados en el proyecto de reparcelación.

Independientemente de lo mencionado en el Acuerdo de Programación, a nivel de anteproyecto la definición de las obras de urbanización incluye los servicios básicos.

Tanto la legislación urbanística como la de impacto ambiental (estatal y valenciana) establece la obligatoriedad de que los planes generales incorporen en su documentación un estudio de impacto ambiental, pero no establece dicha obligatoriedad para los planes parciales.

Como ya se ha mencionado en el punto anterior, previamente a su aprobación por la Comisión Territorial de Urbanismo, el vigente PGOU de La Vila Joiosa ya se sometió al preceptivo trámite de evaluación de impacto ambiental.

En el presupuesto de ejecución material de las obras irán incluidos los elementos necesarios para captar y conducir el agua de lluvia hasta el barranco de Hércules y desde éste hasta el mar. Todos aquellos elementos de captación y conducción de pluviales que no hayan sido concretados a nivel de anteproyecto deberán plasmarse en el proyecto de urbanización sin modificación del presupuesto propuesto.

La imprecisión a la que se hace referencia en el recurso de reposición queda suficientemente aclarada en los puntos precedentes.

Nuevamente el recurso de reposición vuelve a hacer mención a los graves riesgos de inundación sin justificación alguna de dicho extremo.

3. La alternativa seleccionada destina 23.380 m² de suelo (23% de la superficie lucrativa) a uso turístico.

Tanto el techo de uso turístico como el de uso terciario previsto seguirán dando empleo a un número importante de trabajadores.

No es objeto del PAI buscar suelo adecuado para la reubicación de los camping existentes actualmente en el suelo del PP27.

Desde el momento en que se aprobó el PGOU en 1999 ya se conocían los usos a los que se iba a destinar el suelo correspondiente al PP27.

La afirmación de que la desaparición de los camping existentes provocará un grave perjuicio a la economía del municipio no se justifica.

Las indemnizaciones a las empresas afectadas quedarán establecidas en el proyecto de reparcelación.

Dos. Respecto al recurso de reposición presentado, el 23 de mayo de 2003, por don Salvador Marcet Navío como Concejal del Grupo Municipal PSPV-PSOE de este Ayuntamiento, cabe informar:

1. El informe emitido en su día se limita a proponer las alternativas técnicas que a criterio del técnico que lo firma son las más adecuadas. Las propuestas que aparecen en el informe no vinculan las decisiones que adopte el Pleno del Ayuntamiento, ya que éste es el que debe decidir finalmente cual es la alternativa más adecuada.

2. En el informe emitido el técnico que lo suscribe selecciona dos alternativas como las más adecuadas, poniendo de relieve en el mismo cuales son las características de cada una de ellas y en que aspectos se tendrían que modificar de ser seleccionadas. No obstante vuelvo a insistir en lo mencionado en el párrafo anterior, el Pleno puede seleccionar una de las dos alternativas propuestas o cualquier otra de las presentadas.

3. Al reducir a dos las alternativas propuestas, el técnico redactor del informe ha tratado de seleccionar las más adecuadas dentro de cada uno de los modelos urbanísticos planteados por las mercantiles aspirantes a agente urbanizador.

Tres. Respecto al recurso de reposición presentado, el 6 de junio de 2003, por don Enrique Tomas Ortiz Selfa en representación de la mercantil Ortiz Desarrollos Urbanísticos, S.L., cabe informar:

1. Teniendo en cuenta que todas las alternativas presentadas describen las obras de urbanización por ellos propuestas mediante un anteproyecto (descripción muy somera y poco detallada), en el apartado "sobre la definición de las obras de urbanización" el informe se ha limitado a realizar una evaluación muy genérica sobre la suficiencia o insuficiencia de la descripción y/o justificación de los servicios propuestos. Dicha evaluación no ha sido decisoria en las propuestas realizadas.

2. En el apartado "sobre los informes sectoriales de las Administraciones afectadas" se hace mención a los informes sectoriales que, en el momento de redactar el informe técnico, se habían emitido sobre cada una de las alternativas y si son favorables o no.

No es objeto del Acuerdo de Programación establecer que informes sectoriales son necesarios y/o vinculantes.

3. En vista de que el razonamiento realizado por el redactor del informe en la selección de las alternativas técnicas no ha quedado suficientemente claro, se vuelve a exponer a continuación dicho razonamiento apoyándolo en el desarrollo realizado en dicho informe:

3.1. En el apartado "discusión de las alternativas técnicas propuestas" se resumen las características más importantes de las mismas y se hace una selección previa de tres de ellas, fundamentando dicha selección en los comentarios que sobre las características de cada una de las alternativas se realiza en este apartado.

3.2. A continuación en el informe se pasa a comparar las proposiciones jurídico-económicas realizadas sobre las alternativas técnicas seleccionadas y a contestar a las alegaciones presentadas.

3.3. En el apartado siguiente del informe se reducen a dos las alternativas finalmente seleccionadas. Las mismas se proponen como las más adecuadas dentro de cada uno de los modelos urbanísticos planteados.

La eliminación de la alternativa presentada por Lacarra Gestión Inmobiliaria, S.L. se ha fundamentado en la comparación de su proposición jurídico-económica con la presentada por la mercantil Fomento De Inversiones Levantinas, S.L., ya que planteando ambas un modelo urbanístico similar, las cargas de urbanización propuestas por ésta última son un 15% inferiores, además de contar con el apoyo de un alto porcentaje, en suelo, de los propietarios del sector.

4. En el apartado "conclusiones y propuesta" se recogen dos propuestas una para cada una de las alternativas descritas en el apartado precedente, dejando la selección final al Pleno del Ayuntamiento.

5. Por todo lo mencionado en los puntos anteriores, el técnico que suscribe considera justificados los motivos que llevaron a adoptar las decisiones que figuran en el informe técnico en el que se fundamenta parcialmente el Acuerdo de Programación.

Cuatro. Respecto al recurso de reposición presentado, el 10 de junio de 2003, por don Federico Llorca Climent en representación de la mercantil Costa Inurban, S.L., cabe informar:

1. En el apartado del informe "discusión de las alternativas técnicas propuestas" se comparan cuantitativa y cualitativamente hablando las distintas alternativas entre sí.

Cuantitativamente mediante un cuadro en el que se recogen las superficies de suelo dotacional y privado y los aprovechamientos, y cualitativamente mediante el análisis del cumplimiento de los objetivos y criterios que, para este sector, establece el PGOU.

El análisis de todos los datos y comentarios que figuran en el apartado mencionado en el párrafo anterior es el que lleva a una primera selección de tres alternativas tal y como figura en el apartado "propuesta de elección de la alternativa técnica" del informe transcrito en el Acuerdo de Programación.

En el apartado "sobre los informes sectoriales de las Administraciones afectadas" se hace mención a los informes sectoriales que, en el momento de redactar el informe técnico, se habían emitido sobre cada una de las alternativas y si son favorables o no.

No es objeto del Acuerdo de Programación establecer que informes sectoriales son necesarios y/o vinculantes.

En el apartado del informe técnico "sobre las proposiciones jurídico-económicas presentadas" se exponen resumidamente, en cuadro comparativo, los datos más relevantes de cada una de las plicas. De dicha comparación se concluye finalmente que la selección de alternativas se reduce a dos (ver el apartado "sobre la elección de alternativa técnica, de proposición jurídico-económica y designación de agente urbanizador").

Aunque no se expusiera de forma explícita en el informe, la decisión final de seleccionar dos de las alternativas técnicas se concluyó a partir de la comparación realizada en el cuadro mencionado en el párrafo anterior. La comparación de las plicas de los dos modelos urbanísticos que se consideraron similares (Fomento de Inversiones Levantinas, S.L. y Lacarra Gestión Inmobiliaria, S.L.) condujo a la decisión ya mencionada.

2. Las decisiones adoptadas en el Acuerdo de Programación se fundamentan en el análisis comparativo de muchos parámetros. Decantar la selección a favor de una alternativa técnica o proposición jurídico-económica fundamentándola únicamente en los plazos o garantías ofertadas es totalmente insuficiente.

Cinco. El recurso de reposición presentado, el 12 de junio de 2003, por don Joaquín Garmendia Fernández en representación de la mercantil Corintio Urbana, S.L. es objeto de un informe jurídico independiente.

Seis. Respecto a las alegaciones presentadas, el 8 de septiembre de 2003, por doña paloma arteseros sarriá, cabe informar.

1. El 5 de julio de 2002 se firmó el "Convenio de colaboración entre la Generalitat Valenciana, el Ministerio de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de Villajoyosa (Alicante) para la mejora del litoral del municipio de Villajoyosa".

2. Los estándares que aparecen en la tabla del artículo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, tienen el carácter de mínimo, pudiendo exigir la Administración competente para la aprobación del Plan una mayor reserva de suelo dotacional.

3. El destinar a uso dotacional como zona verde (parque litoral) la manzana delimitada por el Parque Litoral PQL-10 y la desembocadura del barranco Hércules no supone, en principio la pérdida de derechos por parte de sus propietarios, ya que el aprovechamiento y los usos previstos para dicha manzana pueden materializarse en el resto de los terrenos comprendidos en el sector PP27.

4. Independientemente de los aspectos mencionados en los tres puntos anteriores las razones técnicas que han motivado la decisión de destinar a zona verde dicha manzana son las siguientes:

4.1. A pesar de que se trata de un terreno que se encuentra algo alterado debido a la acción antrópica (camino, aterrazamientos, edificación, muro de contención) su situación, a media ladera de una colina que se destina a parque litoral y sobre la desembocadura al mar del barranco de Hércules, lo hace idóneo para destinarlo, tras una actuación adecuada, al uso público como zona verde.

4.2. Cualquier actividad edificadora que se lleve a cabo en dicha ladera provocaría la alteración del terreno natural

(desmontes y muros de contención de cierta altura) incrementando el impacto visual en el entorno de una zona destinada a parque litoral (PQL-10).

4.3. Al destinar el suelo de dicha ladera a uso dotacional como zona verde estamos integrándolo y homogeneizándolo con el uso que se le da a la mayoría del suelo que lo rodea.

Siete. Respecto a las alegaciones presentadas, el 14 de octubre de 2003, por don Federico Ferrando Giner y don Jaime Febrer Rovira en representación de la mercantil Promomar Valencia, S.L., cabe informar:

1. En el apartado Seis se ha desarrollado la justificación técnica de la decisión contra la que se presenta este recurso.

2. El Acuerdo de Programación sólo establece el uso dotacional al que se destina la parcela situada en la ladera del PQL-10, no dice nada acerca de donde y como se debe materializar el aprovechamiento que para uso turístico inicialmente se establecía en dicha parcela. Esta determinación debe fijarse en el documento que se redacte para adaptar la alternativa técnica a las condiciones del Acuerdo de Programación.

Ocho. Respecto a las alegaciones presentadas, el 1 de diciembre de 2003, por doña Paloma Arteseros Sarriá, cabe informar.

1. En el apartado Seis se ha desarrollado la justificación técnica de la decisión contra la que se presenta este recurso.

En los puntos de este informe se da contestación a todos aquellos aspectos técnicos que figuran en los recursos de reposición presentados contra el Acuerdo de Programación, una vez expuestas todas las razones técnicas mencionadas corresponde al Pleno de este Ayuntamiento decidir si se estiman o desestiman, en los aspectos mencionados en este informe, los recursos y alegaciones presentadas.

No obstante, la Corporación, con superior criterio, decidirá.

Considerando lo establecido en el informe jurídico, emitido por el Abogado, Técnico Urbanista Municipal, de 4 de marzo de 2004 que literalmente expresa:

Asunto.- Recursos de reposición interpuestos frente al acuerdo plenario de fecha 23 de abril de 2003, Programa de Desarrollo de Actuación Integrada del Sector PP-27 del P.G.O.U de Villajoyosa.

El presente informe se emite al objeto de analizar las cuestiones jurídico procedimentales existentes en los recursos interpuestos frente al acuerdo plenario de fecha 23 de abril de 2003 en virtud del cual se acordó la programación del sector PP-27 del P.G.O.U de Villajoyosa, de suelo urbanizable no pormenorizado calificado como de uso turístico extensivo, adjudicando la condición de Agente urbanizador a la mercantil FIL, así como aprobación del Plan parcial presentado por la misma.

Primero.- Los recursos interpuestos frente al citado acuerdo plenario han sido los siguientes:

1.- Magdalena Soler López, de fecha 23 de mayo de 2003, RE 5028

2.- Salvador Marcet Navio, de fecha 23 de mayo de 2003, RE 5089

3.- Ortiz Desarrollos Urbanísticos S.L., de fecha 6 de junio de 2003, RE 5618

4.- Costa Inurban S.L., de fecha 10 de junio de 2003, RE 5805

5.- Corintio Urbana S.L., de fecha 12 de junio de 2003, RE 5930

Segundo.- El recurso de reposición interpuesto por Magdalena Soler López tiene carácter básicamente técnico, por tanto será resuelto mediante informe emitido por el Ingeniero de Caminos municipal.

Tercero.- Recurso de reposición interpuesto por Salvador Marcet Navio, de fecha 23 de mayo de 2003, RE 5089

En cuanto a los apoyos manifestados al Programa de la mercantil FIL S.L. señalar que como así queda reflejado en el informe emitido por el que suscribe de fecha 4 de abril de 2003, constan en el expediente las actas notariales tanto de personas físicas como jurídicas manifestando su apoyo expreso a la misma.

De acuerdo con dichos documentos, el apoyo de los propietarios integrantes del sector al Programa formulado

por la mercantil FIL S.L. sería un porcentaje cercano al 75% del mismo, de acuerdo con la superficie del sector de 264.126 m², contaría con el apoyo de 195.589,14 m², entendiéndose que no cabe contabilizar como apoyo los compromisos de adhesión a la misma manifestados por Promomar Valencia S.L. en cuanto a terceros propietarios que no manifiestan ni consta en el expediente dicho apoyo, ya que en caso de entender los mismos como adhesión éste sería cercano al 92 % del sector.

El recurrente compara dicha situación con la ocurrida en el PP-4, no obstante entiendo que nada tiene que ver, por cuanto a la alternativa técnica elegida únicamente fue presentada una proposición jurídico económica, circunstancia distinta de la existente en el sector PP-27

Precisamente lo manifestado por el recurrente en el párrafo 4º de la página 3ª es lo que se ha producido, es decir llevar a cabo una comparativa de los diversos criterios señalados en el artículo 47.2 de la LRAU entendiéndose que el apoyo mayoritario manifestado por los propietarios al Programa de la mercantil FIL S.L. era un criterio determinante en la adjudicación del mismo.

Cuarto.- Recurso de reposición interpuesto por Ortiz Desarrollos Urbanísticos S.L., de fecha 6 de junio de 2003, RE 5618

El recurso del compareciente se basa fundamentalmente en alegar "gran confusión y por tanto indefensión", y el motivo de todo ello parece ser la existencia de un informe técnico y uno jurídico de la misma fecha que sirvieron de base para la adjudicación del sector y que ambos contiene referencias mutuas para aquellas cuestiones de su competencia, no entiendo que indefensión puede alegarse en relación con dichos informes.

Respecto al criterio que sirve de base para la adjudicación del sector, es decir el apoyo mayoritario de los propietarios, señalar que el recurrente entiende el mismo como un "argumento superfluo y carente de significado", "que genera un juicio de valor negativo e innecesario", sin embargo el artículo 47.2 de la LRAU establece una serie de criterios a la hora de adjudicar la condición de Agente Urbanizador donde señala entre otros las "posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la actuación para facilitar o asegurar su desarrollo..."

Como ya ha quedado reflejado en el cuerpo del presente informe, así como en el que sirvió de base para la adjudicación en el acuerdo plenario de fecha 23 de abril de 2003, consta en el expediente administrativo el apoyo de los propietarios integrantes del sector al Programa formulado por la mercantil FIL S.L. en un porcentaje cercano al 75% del mismo, por tanto dicho apoyo es un valor positivo y esencial, no negativo e innecesario como manifiesta el recurrente, circunstancia que entiendo se produce en el caso del recurrente al no tener el apoyo ni la confianza en el modelo de planeamiento propuesto de ningún metro cuadrado del sector.

Simplemente el hecho de señalar en el informe emitido por el que suscribe de fecha 4 de abril de 2003 que no procede lo manifestado en la plica de FIL S.L. en la página 5 párrafo 2º, relativo por cierto a la ejecución de la urbanización, provoca afirmar en el recurso interpuesto que ello implica "... de forma manifiesta un trato de favor a FIL S.L.", lo cual implica para el que suscribe una mala fe e irresponsabilidad en el recurrente digna de comentario; señalando en la página 7, párrafo 3ª del recurso que las decisiones adoptadas "no contienen valoración de criterios legales...." "creando una inseguridad, cuando no oscuridad..." poniendo de manifiesto ,una vez más, su mala fe e irresponsabilidad.

Quinto.- Recurso de reposición interpuesto por Costa Inurban S.L., de fecha 10 de junio de 2003, RE 5805.

Tiene carácter básicamente técnico, por tanto será resuelto mediante informe emitido por el Ingeniero de Caminos municipal.

Sexto.- Recurso de reposición interpuesto por Corintio Urbana S.L., de fecha 12 de junio de 2003, RE 5930.

Las cuestiones planteadas en el presente recurso fueron objeto de resolución mediante informe emitido por el que suscribe de fecha 11 de marzo de 2002.

Séptimo.- Alegaciones presentadas por doña Paloma Arteseros Sarriá de fecha 8 de septiembre y 1 de diciembre de 2003, RE 8830 y 12433 respectivamente, así como las alegaciones de la mercantil Promomar Valencia S.L de fecha 14 de octubre de 2003, RE 10082.

Las mismas vienen referidas a las modificaciones técnicas de planeamiento producidas en el acuerdo plenario de adjudicación de la condición de Agente urbanizador de fecha 23 de abril de 2003, en virtud de las cuales la parcela 12 TUR-1 destinada en la Alternativa técnica elegida a uso turístico pasa a ser SJL, zona verde pormenorizada, así como la parcela 13 RES-A- de uso residencial pasa a ser parcela 13 TUR-1

Desde un punto de vista jurídico sólo cabe indicar que en ambos casos, es decir, ya fuera la calificación dada a la parcela uso turístico o bien SJL, se produce el cumplimiento de los estándares previstos en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana de 1998, por tanto entiendo corresponde la elección de la calificación de la parcela al Pleno, órgano municipal a quien corresponde la potestad de planeamiento.

Por tanto se propone al Pleno la adopción del siguiente acuerdo:

Unico.- Desestimar los recursos de reposición interpuesto por Salvador Marcet Navío, de fecha 23 de mayo de 2003, RE 5089; Ortiz Desarrollos Urbanísticos S.L., de fecha 6 de junio de 202003, RE 5618 y Corintio Urbana S.L., de fecha 12 de junio de 2003, RE 5930.

Por lo que propongo al pleno de la corporación:

I.- Desestimar los siguientes recursos y alegaciones:

I. El recurso de reposición interpuesto por doña Magdalena Soler i López, en calidad de Concejala del Grupo Municipal Bloc Nacionalista Valencia de este Ayuntamiento, mediante registro de entrada número 5028/03, de 23 de junio.

II. El recurso de reposición interpuesto por don Salvador Marcet Navío como Concejel del Grupo Municipal PSPV-PSOE de este Ayuntamiento, mediante registro de entrada número 5029/03, de 23 de junio.

III. El recurso de reposición interpuesto por don Enrique Tomas Ortiz Selfa, en representación de la mercantil Ortiz Desarrollos Urbanísticos, S.L., mediante registro de entrada 5618/03, de 6 de junio.

IV. El recurso de reposición interpuesto por don Federico Llorca Climent en representación de la mercantil Costa Inurban S.L., mediante registro de entrada 5805/03, 10 de junio.

V. El recurso de reposición interpuesto por don Joaquín Garmendia Fernández en representación de la mercantil Corintio Urbana S.L., mediante registro de entrada 5930/03, de 12 de junio.

II.- ESTIMAR:

I. Las alegaciones formuladas por doña Paloma Arteseros Sarriá, mediante registro de entrada número 8830/03 de 8 de septiembre y 12433/03 de 1 de diciembre.

II. La alegación formulada por don Federico Ferrando Giner y don Jaime Febrer Rovira, en representación de la mercantil Promomar Valencia, S.L., mediante registro de entrada 10082/03, de 14 de febrero."

2º.- 08-04-04.- Dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Casco Histórico.

3º.-15-04-04.- Enmienda presentada por don Amadeo Sánchez Martínez, Concejel delegado de Urbanismo, del siguiente tenor literal:

"Don Amadeo Sánchez Martínez, Concejel Delegado de Urbanismo en el Ayuntamiento de Villajoyosa.

Visto el recurso de reposición interpuesto por doña Magdalena Soler i López, en calidad de Concejala del Grupo Municipal Bloc Nacionalista Valencia de este Ayuntamiento, mediante registro de entrada número 5028/03, de 23 de junio.

Visto el recurso de reposición interpuesto por don Salvador Marcet Navío como Concejel del Grupo Municipal PSPV-PSOE de este Ayuntamiento, mediante registro de entrada número 5029/03, de 23 de junio.

Visto el recurso de reposición interpuesto por don Enrique Tomas Ortiz Selfa, en representación de la mercantil Ortiz Desarrollos Urbanísticos, S.L., mediante registro de entrada 5618/03, de 6 de junio.

Visto el recurso de reposición interpuesto por don Federico Llorca Climent en representación de la mercantil Costa Inurban S.L., mediante registro de entrada 5805/03, 10 de junio.

Visto el recurso de reposición interpuesto por don Joaquín Garmendia Fernández en representación de la mercantil Corintio Urbana S.L., mediante registro de entrada 5930/03, de 12 de junio.

Vistas las alegaciones formuladas por doña Paloma Arteseros Sarriá, mediante registro de entrada número 8830/03 de 8 de septiembre y 12433/03 de 1 de diciembre.

Vista la alegación formulada por don Federico Ferrando Giner y don Jaime Febrer Rovira, en representación de la mercantil Promomar Valencia, S.L., mediante registro de entrada 10082/03, de 14 de febrero.

Considerando lo establecido en el informe técnico emitido por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos de 1 abril de 2004, que literalmente expresa: "...

El pasado 23 de abril de 2003 el Pleno del Ayuntamiento, en sesión Extraordinaria Urgente adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobación de la propuesta del Concejel Delegado de Urbanismo sobre el programa de actuación integrada del sector PP-27 "Torres" designando como agente urbanizador a la mercantil Fomento De Inversiones Levantinas, S.L.

El 23 de mayo de 2003 se registró de entrada (número 5028) recurso de reposición presentado por doña Magdalena Soler i López como Concejala del Grupo Municipal Bloc Nacionalista Valencia de este Ayuntamiento.

El 23 de mayo de 2003 se registró de entrada (número 5029) recurso de reposición presentado por don Salvador Marcet Navío como Concejel del Grupo Municipal PSPV-PSOE de este Ayuntamiento.

El 6 de junio de 2003 se registró de entrada (número 5618) recurso de reposición presentado por don Enrique Tomas Ortiz Selfa en representación de la mercantil Ortiz Desarrollos Urbanísticos, S.L.

El 10 de junio de 2003 se registró de entrada (número 5805) recurso de reposición presentado por don Federico Llorca Climent en representación de la mercantil Costa Inurban, S.L.

El 12 de junio de 2003 se registró de entrada (número 5930) recurso de reposición presentado por don Joaquín Garmendia Fernández en representación de la mercantil Corintio Urbana, S.L.

El 8 de septiembre de 2003 se registró de entrada (número 8830) un escrito de alegaciones presentado por doña Paloma Arteseros Sarriá.

El 14 de octubre de 2003 se registró de entrada (número 10082) un escrito de alegaciones presentado por don Federico Ferrando Giner y don Jaime Febrer Rovira en representación de la mercantil Promomar Valencia, S.L.

El 1 de diciembre de 2003 se registró de entrada (número 12433) un escrito de alegaciones presentado por doña Paloma Arteseros Sarriá.

Es objeto de este informe dar respuesta a todos aquellos aspectos de carácter técnico que figuran en los recursos de reposición y alegaciones presentados contra el acuerdo de programación del sector PP27 "Torres" adoptado el pasado 23 de abril de 2003.

Uno. Respecto al recurso de reposición presentado, el 23 de mayo de 2003, por doña Magdalena Soler i López como Concejala del Grupo Municipal Bloc Nacionalista Valencia de este Ayuntamiento, cabe informar:

4. Previamente a su aprobación por la Comisión Territorial de Urbanismo, el vigente PGOU de la Vila Joiosa ya se sometió al preceptivo trámite de evaluación de impacto ambiental.

En este recurso no aparece justificación alguna en la que se fundamente la afirmación de que el suelo en el que se ubica el sector es susceptible de inundaciones por agua de lluvia.

En la cartografía del Patricova (Plan de Acción Territorial sobre Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana aprobado por Acuerdo de 28 de enero de 2003 del Consell de la Generalitat) el terreno ocupado por el sector PP27 no se clasifica como zona con alto riesgo de inundación.

Las obras de urbanización que se realicen en este sector incluirán el encauzamiento del barranco de Hércules dentro de su ámbito, así como su desembocadura en la playa. El encauzamiento y obras de captación que se diseñen se fundamentarán en cálculos hidrológicos realizados por técnicos competentes. Dicho encauzamiento debe ser capaz de admitir caudales generados por precipitaciones con periodo de retorno de 500 años (el documento número 1 que se adjunta a este recurso de reposición hace referencia a posibles inundaciones provocadas por el barranco de Hércules).

El 25 de febrero de 2003 la mercantil seleccionada como agente urbanizador comunicó a este Ayuntamiento que la COPUT había solicitado informe a la CHJ. Hasta la fecha, en el expediente del PAI, no consta contestación alguna de dicho Organismo.

Con lo mencionado en los párrafos anteriores (zona con bajo riesgo de inundación y encauzamiento del barranco), las condiciones que se establecen en el acuerdo de programación (ampliación de la superficie dedicada a zonas verdes) y las medidas que se adopten en el proyecto de urbanización (adaptación de la red de viales a la topografía existente, conservación de masas arbóreas, replantación de ejemplares de interés, etc.) puede considerarse, en principio que se garantizará la seguridad frente a las inundaciones y se respetará, dentro de lo que cabe, el medio ambiente.

5. La proposición jurídico-económica presentada por el agente urbanizador seleccionado concreta, con excepción de las indemnizaciones, cuales serán las cargas de urbanización repercutibles.

Los costes por indemnización quedarán reflejados en el proyecto de reparcelación.

Independientemente de lo mencionado en el Acuerdo de Programación, a nivel de anteproyecto la definición de las obras de urbanización incluye los servicios básicos.

Tanto la legislación urbanística como la de impacto ambiental (estatal y valenciana) establece la obligatoriedad de que los planes generales incorporen en su documentación un estudio de impacto ambiental, pero no establece dicha obligatoriedad para los planes parciales.

Como ya se ha mencionado en el punto anterior, previamente a su aprobación por la Comisión Territorial de Urbanismo, el vigente PGOU de La Vila Joiosa ya se sometió al preceptivo trámite de evaluación de impacto ambiental.

En el presupuesto de ejecución material de las obras irán incluidos los elementos necesarios para captar y conducir el agua de lluvia hasta el barranco de Hércules y desde éste hasta el mar. Todos aquellos elementos de captación y conducción de pluviales que no hayan sido concretados a nivel de anteproyecto deberán plasmarse en el proyecto de urbanización sin modificación del presupuesto propuesto.

La imprecisión a la que se hace referencia en el recurso de reposición queda suficientemente aclarada en los puntos precedentes.

Nuevamente el recurso de reposición vuelve a hacer mención a los graves riesgos de inundación sin justificación alguna de dicho extremo.

6. La alternativa seleccionada destina 23.380 m² de suelo (23% de la superficie lucrativa) a uso turístico.

Tanto el techo de uso turístico como el de uso terciario previsto seguirán dando empleo a un número importante de trabajadores.

No es objeto del PAI buscar suelo adecuado para la reubicación de los camping existentes actualmente en el suelo del PP27.

Desde el momento en que se aprobó el PGOU en 1999 ya se conocían los usos a los que se iba a destinar el suelo correspondiente al PP27.

La afirmación de que la desaparición de los camping existentes provocará un grave perjuicio a la economía del municipio no se justifica.

Las indemnizaciones a las empresas afectadas quedarán establecidas en el proyecto de reparcelación.

Dos. Respecto al recurso de reposición presentado, el 23 de mayo de 2003, por don Salvador Marcet Navío como Concejal del Grupo Municipal PSPV-PSOE de este Ayuntamiento, cabe informar:

4. El informe emitido en su día se limita a proponer las alternativas técnicas que a criterio del técnico que lo firma son las más adecuadas. Las propuestas que aparecen en el informe no vinculan las decisiones que adopte el Pleno del Ayuntamiento, ya que éste es el que debe decidir finalmente cual es la alternativa más adecuada.

5. En el informe emitido el técnico que lo suscribe selecciona dos alternativas como las más adecuadas, poniendo de relieve en el mismo cuales son las características de cada una de ellas y en que aspectos se tendrían que modificar de ser seleccionadas. No obstante vuelvo a insistir en lo mencionado en el párrafo anterior, el Pleno puede seleccionar una de las dos alternativas propuestas o cualquier otra de las presentadas.

6. Al reducir a dos las alternativas propuestas, el técnico redactor del informe ha tratado de seleccionar las más adecuadas dentro de cada uno de los modelos urbanísticos planteados por las mercantiles aspirantes a agente urbanizador.

Tres. Respecto al recurso de reposición presentado, el 6 de junio de 2003, por D. Enrique Tomas Ortiz Selfa en representación de la mercantil Ortiz Desarrollos Urbanísticos, S.L., cabe informar:

6. Teniendo en cuenta que todas las alternativas presentadas describen las obras de urbanización por ellos propuestas mediante un anteproyecto (descripción muy somera y poco detallada), en el apartado "sobre la definición de las obras de urbanización" el informe se ha limitado a realizar una evaluación muy genérica sobre la suficiencia o insuficiencia de la descripción y/o justificación de los servicios propuestos. Dicha evaluación no ha sido decisoria en las propuestas realizadas.

7. En el apartado "sobre los informes sectoriales de las Administraciones afectadas" se hace mención a los informes sectoriales que, en el momento de redactar el informe técnico, se habían emitido sobre cada una de las alternativas y si son favorables o no.

No es objeto del Acuerdo de Programación establecer que informes sectoriales son necesarios y/o vinculantes.

8. En vista de que el razonamiento realizado por el redactor del informe en la selección de las alternativas técnicas no ha quedado suficientemente claro, se vuelve a exponer a continuación dicho razonamiento apoyándolo en el desarrollo realizado en dicho informe:

6.1. En el apartado "discusión de las alternativas técnicas propuestas" se resumen las características más importantes de las mismas y se hace una selección previa de tres de ellas, fundamentando dicha selección en los comentarios que sobre las características de cada una de las alternativas se realiza en este apartado.

6.2. A continuación en el informe se pasa a comparar las proposiciones jurídico-económicas realizadas sobre las alternativas técnicas seleccionadas y a contestar a las alegaciones presentadas.

6.3. En el apartado siguiente del informe se reducen a dos las alternativas finalmente seleccionadas. Las mismas se proponen como las más adecuadas dentro de cada uno de los modelos urbanísticos planteados.

La eliminación de la alternativa presentada por Lacarra Gestión Inmobiliaria, S.L. se ha fundamentado en la comparación de su proposición jurídico-económica con la presentada por la mercantil Fomento de Inversiones Levantinas, S.L., ya que planteando ambas un modelo urbanístico similar, las cargas de urbanización propuestas por ésta última son un 15% inferiores, además de contar con el apoyo de un alto porcentaje, en suelo, de los propietarios del sector.

9. En el apartado "conclusiones y propuesta" se recogen dos propuestas una para cada una de las alternativas descritas en el apartado precedente, dejando la selección final al Pleno del Ayuntamiento.

10. Por todo lo mencionado en los puntos anteriores, el técnico que suscribe considera justificados los motivos que llevaron a adoptar las decisiones que figuran en el informe técnico en el que se fundamenta parcialmente el Acuerdo de Programación.

Cuatro. Respecto al recurso de reposición presentado, el 10 de junio de 2003, por don Federico Llorca Climent en representación de la mercantil Costa Inurban, S.L., cabe informar:

3. En el apartado del informe "discusión de las alternativas técnicas propuestas" se comparan cuantitativa y cualitativamente hablando las distintas alternativas entre sí. Cuantitativamente mediante un cuadro en el que se recogen las superficies de suelo dotacional y privado y los aprovechamientos, y cualitativamente mediante el análisis del cumplimiento de los objetivos y criterios que, para este sector, establece el PGOU.

El análisis de todos los datos y comentarios que figuran en el apartado mencionado en el párrafo anterior es el que lleva a una primera selección de tres alternativas tal y como figura en el apartado "propuesta de elección de la alternativa técnica" del informe transcrito en el Acuerdo de Programación.

En el apartado "sobre los informes sectoriales de las Administraciones afectadas" se hace mención a los informes sectoriales que, en el momento de redactar el informe técnico, se habían emitido sobre cada una de las alternativas y si son favorables o no.

No es objeto del Acuerdo de Programación establecer que informes sectoriales son necesarios y/o vinculantes.

En el apartado del informe técnico "sobre las proposiciones jurídico-económicas presentadas" se exponen resumidamente, en cuadro comparativo, los datos más relevantes de cada una de las plicas. De dicha comparación se concluye finalmente que la selección de alternativas se reduce a dos (ver el apartado "sobre la elección de alternativa técnica, de proposición jurídico-económica y designación de agente urbanizador").

Aunque no se expusiera de forma explícita en el informe, la decisión final de seleccionar dos de las alternativas técnicas se concluyó a partir de la comparación realizada en el cuadro mencionado en el párrafo anterior. La comparación de las plicas de los dos modelos urbanísticos que se consideraron similares (Fomento de Inversiones Levantinas, S.L. y Lacarra Gestión Inmobiliaria, S.L.) condujo a la decisión ya mencionada.

4. Las decisiones adoptadas en el Acuerdo de Programación se fundamentan en el análisis comparativo de muchos parámetros. Decantar la selección a favor de una alternativa técnica o proposición jurídico-económica fundamentándola únicamente en los plazos o garantías ofertadas es totalmente insuficiente.

Cinco. El recurso de reposición presentado, el 12 de junio de 2003, por don Joaquín Garmendia Fernández en representación de la mercantil Corintio Urbana, S.L. es objeto de un informe jurídico independiente.

Seis. Respecto a las alegaciones presentadas, el 8 de septiembre de 2003, por doña Paloma Arteseros Sarriá, cabe informar.

5. El 5 de julio de 2002 se firmó el "Convenio de Colaboración entre la Generalitat Valenciana, el Ministerio de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de Villajoyosa (Alicante) para la mejora del litoral del municipio de Villajoyosa".

6. Los estándares que aparecen en la tabla del artículo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, tienen el carácter de mínimo, pudiendo exigir la Administración competente para la aprobación del Plan una mayor reserva de suelo dotacional.

7. El destinar a uso dotacional como zona verde (parque litoral) la manzana delimitada por el Parque Litoral PQL-10 y la desembocadura del barranco Hércules no supone, en principio la pérdida de derechos por parte de sus propietarios, ya que el aprovechamiento y los usos previstos para dicha manzana pueden materializarse en el resto de los terrenos comprendidos en el sector PP27.

8. Independientemente de los aspectos mencionados en los tres puntos anteriores las razones técnicas que han motivado la decisión de destinar a zona verde dicha manzana son las siguientes:

8.1. A pesar de que se trata de un terreno que se encuentra algo alterado debido a la acción antrópica (camino, aterrazamientos, edificación, muro de contención) su situación, a media ladera de una colina que se destina a parque litoral y sobre la desembocadura al mar del barranco de Hércules, lo hace idóneo para destinarlo, tras una actuación adecuada, al uso público como zona verde.

8.2. Cualquier actividad edificadora que se lleve a cabo en dicha ladera provocaría la alteración del terreno natural (desmontes y muros de contención de cierta altura) incrementando el impacto visual en el entorno de una zona destinada a parque litoral (PQL-10).

8.3. Al destinar el suelo de dicha ladera a uso dotacional como zona verde estamos integrándolo y homogeneizándolo con el uso que se le da a la mayoría del suelo que lo rodea.

Siete. Respecto a las alegaciones presentadas, el 14 de octubre de 2003, por don Federico Ferrando Giner y don Jaime Febrer Rovira en representación de la mercantil Promomar Valencia, S.L., cabe informar:

3. En el apartado Seis se ha desarrollado la justificación técnica de la decisión contra la que se presenta este recurso.

4. El Acuerdo de Programación sólo establece el uso dotacional al que se destina la parcela situada en la ladera del PQL-10, no dice nada acerca de donde y como se debe materializar el aprovechamiento que para uso turístico inicialmente se establecía en dicha parcela. Esta determinación debe fijarse en el documento que se redacte para adaptar la alternativa técnica a las condiciones del Acuerdo de Programación.

Ocho. Respecto a las alegaciones presentadas, el 1 de diciembre de 2003, por doña Paloma Arteseros Sarriá, cabe informar.

2. En el apartado seis se ha desarrollado la justificación técnica de la decisión contra la que se presenta este recurso.

En los puntos de este informe se da contestación a todos aquellos aspectos técnicos que figuran en los recursos de reposición presentados contra el Acuerdo de Programación, una vez expuestas todas las razones técnicas mencionadas corresponde al Pleno de este Ayuntamiento decidir si se estiman o desestiman, en los aspectos mencionados en este informe, los recursos y alegaciones presentadas.

No obstante, la Corporación, con superior criterio, decidirá.

Considerando lo establecido en el informe jurídico, emitido por el Abogado, Técnico Urbanista Municipal, de 4 de marzo de 2004 que literalmente expresa: "...."

Asunto.- Recursos de reposición interpuestos frente al acuerdo plenario de fecha 23 de abril de 2003, Programa de desarrollo de Actuación Integrada del Sector PP-27 del P.G.O.U de Villajoyosa.

El presente informe se emite al objeto de analizar las cuestiones jurídico procedimentales existentes en los recursos interpuestos frente al acuerdo plenario de fecha 23 de abril de 2003 en virtud del cual se acordó la programación del sector PP-27 del P.G.O.U de Villajoyosa, de suelo urbanizable no pormenorizado calificado como de uso turístico extensivo, adjudicando la condición de Agente urbanizador a la mercantil FIL, así como aprobación del Plan parcial presentado por la misma.

Primero.- Los recursos interpuestos frente al citado acuerdo plenario han sido los siguientes:

1.- Magdalena Soler López, de fecha 23 de mayo de 2003, RE 5028

2.- Salvador Marcet Navio, de fecha 23 de mayo de 2003, RE 5089

3.- Ortiz Desarrollos Urbanísticos S.L., de fecha 6 de junio de 2003, RE 5618

4.- Costa Inurban S.L., de fecha 10 de junio de 2003, RE 5805

5.- Corintio Urbana S.L., de fecha 12 de junio de 2003, RE 5930

Segundo.- El recurso de reposición interpuesto por Magdalena Soler López tiene carácter básicamente técnico, por tanto será resuelto mediante informe emitido por el Ingeniero de Caminos municipal.

Tercero.- Recurso de reposición interpuesto por Salvador Marcet Navio, de fecha 23 de mayo de 2003, RE 5089

En cuanto a los apoyos manifestados al Programa de la mercantil FIL S.L. señalar que como así quedo reflejado en el informe emitido por el que suscribe de fecha 4 de abril de 2003, constan en el expediente las actas notariales tanto de personas físicas como jurídicas manifestando su apoyo expreso a la misma

De acuerdo con dichos documentos, el apoyo de los propietarios integrantes del sector al Programa formulado por la mercantil Fil S.L. sería un porcentaje cercano al 75% del mismo, de acuerdo con la superficie del sector de 264.126 m², contaría con el apoyo de 195.589,14 m², entendiéndose que no cabe contabilizar como apoyo los compromisos de adhesión a la misma manifestados por Promomar Valencia S.L en cuanto a terceros propietarios que no manifiestan ni consta en el expediente dicho apoyo, ya que en caso de entender los mismos como adhesión éste sería cercano al 92 % del sector.

El recurrente compara dicha situación con la ocurrida en el PP-4, no obstante entiendo que nada tiene que ver, por cuanto a la alternativa técnica elegida únicamente fue presentada una proposición jurídico económica, circunstancia distinta de la existente en el sector PP-27

Precisamente lo manifestado por el recurrente en el párrafo 4º de la página 3ª es lo que se ha producido, es decir llevar a cabo una comparativa de los diversos criterios señalados en el artículo 47.2 de la LRAU entendiéndose que el apoyo mayoritario manifestado por los propietarios al Programa de la mercantil FIL S.L. era un criterio determinante en la adjudicación del mismo.

Cuarto.- Recurso de reposición interpuesto por Ortiz Desarrollos Urbanísticos S.L., de fecha 6 de junio de 2003, RE 5618.

El recurso del compareciente se basa fundamentalmente en alegar " gran confusión y por tanto indefensión", y el motivo de todo ello parece ser la existencia de un informe técnico y uno jurídico de la misma fecha que sirvieron de base para la adjudicación del sector y que ambos contiene referencias mutuas para aquellas cuestiones de su competencia, no entiendo que indefensión pueda alegarse en relación con dichos informes.

Respecto al criterio que sirve de base para la adjudicación del sector, es decir el apoyo mayoritario de los propietarios, señalar que el recurrente entiendo el mismo como un "argumento superfluo y carente de significado", "que genera un juicio de valor negativo e innecesario", sin embargo el artículo 47.2 de la LRAU establece una serie de criterios a la hora de adjudicar la condición de Agente Urbanizador donde señala entre otros las " posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la actuación para facilitar o asegurar su desarrollo..."

Como ya ha quedado reflejado en el cuerpo del presente informe, así como en el que sirvió de base para la adjudicación en el acuerdo plenario de fecha 23 de abril de 2003, consta en el expediente administrativo el apoyo de los propietarios integrantes del sector al Programa formulado por la mercantil FIL S.L en un porcentaje cercano al 75% del mismo, por tanto dicho apoyo es un valor positivo y esencial, no negativo e innecesario como manifiesta el recurrente, circunstancia que entiendo se produce en el caso del recurrente al no tener el apoyo ni la confianza en el modelo de planeamiento propuesto de ningún metro cuadrado del sector.

Simplemente el hecho de señalar en el informe emitido por el que suscribe de fecha 4 de abril de 2003 que no procede lo manifestado en la plica de FIL S.L. en la página 5 párrafo 2º, relativo por cierto a la ejecución de la urbanización, provoca afirmar en el recurso interpuesto que ello implica "... de forma manifiesta un trato de favor a FIL S.L.", lo cual implica para el que suscribe una mala fe e irresponsabilidad en el recurrente digna de comentario; señalando en la página 7, párrafo 3ª del recurso que las decisiones adoptadas " no contienen valoración de criterios legales... " " creando una inseguridad, cuando no oscuridad..." poniendo de manifiesto ,una vez más, su mala fe e irresponsabilidad.

Quinto.- Recurso de reposición interpuesto por Costa Inurban S.L, de fecha 10 de junio de 2003, RE 5805.

Tiene carácter básicamente técnico, por tanto será resuelto mediante informe emitido por el Ingeniero de Caminos municipal.

Sexto.- Recurso de reposición interpuesto por Corintio Urbana S.L, de fecha 12 de junio de 2003, RE 5930.

Las cuestiones planteadas en el presente recurso fueron objeto de resolución mediante informe emitido por el que suscribe de fecha 11 de marzo de 2002.

Séptimo.- Alegaciones presentadas por doña Paloma Arteseros Sarriá de fecha 8 de septiembre y 1 de diciembre de 2003, RE 8830 y 12433 respectivamente, así como las alegaciones de la mercantil Promomar Valencia S.L de fecha 14 de octubre de 2003, RE 10082.

Las mismas vienen referidas a las modificaciones técnicas de planeamiento producidas en el acuerdo plenario de adjudicación de la condición de Agente urbanizador de fecha 23 de abril de 2003, en virtud de las cuales la parcela 12 TUR-1 destinada en la Alternativa técnica elegida a uso turístico pasa a ser S.J.L, zona verde pormenorizada, así como la parcela 13 RES-A- de uso residencial pasa a ser parcela 13 TUR-1

Desde un punto de vista jurídico sólo cabe indicar que en ambos casos, es decir, ya fuera la calificación dada a la parcela uso turístico o bien S.J.L, se produce el cumplimiento de los estándares previstos en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana de 1998, por tanto entiendo corresponde la elección de la calificación de la parcela al Pleno, órgano municipal a quien corresponde la potestad de planeamiento.

Por tanto se propone al Pleno la adopción del siguiente acuerdo:

Unico.- Desestimar los recursos de reposición interpuesto por Salvador Marcet Navio, de fecha 23 de mayo de 2003, RE 5089; Ortiz Desarrollos Urbanísticos S.L., de fecha 6 de junio de 202003, RE 5618 y Corintio Urbana S.L., de fecha 12 de junio de 2003, RE 5930.

Por lo que propongo al pleno de la corporación:

I.- Desestimar los siguientes recursos y alegaciones:

I.- El recurso de reposición interpuesto por doña Magdalena Soler i López, en calidad de Concejala del Grupo Municipal Bloc Nacionalista Valencia de este Ayuntamiento, mediante registro de entrada número 5028/03, de 23 de mayo.

II.- El recurso de reposición interpuesto por don Salvador Marcet Navio como Concejel del Grupo Municipal PSPV-PSOE de este Ayuntamiento, mediante registro de entrada número 5029/03, de 23 de mayo.

III.- El recurso de reposición interpuesto por don Enrique Tomas Ortiz Selfa, en representación de la mercantil Ortiz Desarrollos Urbanísticos, S.L., mediante registro de entrada 5618/03, de 6 de junio.

IV.- El recurso de reposición interpuesto por don Federico Llorca Climent en representación de la mercantil Costa Inurban S.L., mediante registro de entrada 5805/03, 10 de junio.

V.- El recurso de reposición interpuesto por don Joaquín Garmendia Fernández en representación de la mercantil Corintio Urbana S.L., mediante registro de entrada 5930/03, de 12 de junio.

II.- Estimar:

I.- Los recursos formulados por doña Paloma Arteseros Sarriá, mediante registro de entrada número 8830/03 de 8 de septiembre y 12433/03 de 1 de diciembre.

II.- El recurso formulado por don Federico Ferrando Giner y don Jaime Febrer Rovira, en representación de la mercantil Promomar Valencia, S.L., mediante registro de entrada 10082/03, de 14 de febrero."

Por todo ello, se acuerda por:

12 votos a favor de Partido Popular: (don José Miguel Llorca Senabre, doña Dolores Such Nogueroles, don Pedro Alemany Pérez, don Amadeo Sánchez Martínez, doña Josefa Alemany Ponsoda, don Marcos M. Santapau López, don Marcos E. Zaragoza Mayor, don José María Béjar Escámez, doña Beatriz A. Llinares Izquierdo, don Isidro Cantó Cano, doña María del Rosario Escrig Llinares, don Antonio Bujardón Navarro), y 9 votos en contra de Partido Socialista Obrero

Español: (don José Ramón Arribas Méndez, don Gaspar Lloret Valenzuela, doña Francisca Serrano Rodríguez, don Josep M. Llorca i Llorca, doña Josepa María Escortell Llorca, doña Dolores Piró Herranz, doña Isabel Vicenta Perona Alitte), Bloc Nacionalista Valencià: (don Vicent Serra Seva), e Iniciativa Independent: (don Pedro Lloret Llinares).

I.- Desestimar los siguientes recursos y alegaciones:

I.- El recurso de reposición interpuesto por doña Magdalena Soler i López, en calidad de Concejala del Grupo Municipal Bloc Nacionalista Valencia de este Ayuntamiento, mediante registro de entrada número 5028/03, de 23 de mayo.

II.- El recurso de reposición interpuesto por don Salvador Marcet Navío como Concejala del Grupo Municipal PSPV-PSOE de este Ayuntamiento, mediante registro de entrada número 5029/03, de 23 de mayo.

III.- El recurso de reposición interpuesto por don Enrique Tomas Ortiz Selfa, en representación de la mercantil Ortiz Desarrollos Urbanísticos, S.L., mediante registro de entrada 5618/03, de 6 de junio.

IV.- El recurso de reposición interpuesto por don Federico Llorca Climent en representación de la mercantil Costa Inurban S.L., mediante registro de entrada 5805/03, 10 de junio.

V.- El recurso de reposición interpuesto por don Joaquín Gardemia Fernández en representación de la mercantil Corintio Urbana S.L., mediante registro de entrada 5930/03, de 12 de junio.

II.- Estimar:

I.- Los recursos formulados por doña Paloma Arteseros Sarriá, mediante registro de entrada número 8830/03 de 8 de septiembre y 12433/03 de 1 de diciembre.

II.- El recurso formulado por don Federico Ferrando Giner y don Jaime Febrer Rovira, en representación de la mercantil Promomar Valencia, S.L., mediante registro de entrada 10082/03, de 14 de febrero.

Al propio tiempo y por medio de la presente se procede hacer pública la normativa del Plan Parcial del Sector PP- 27 "Torres" adaptada al Acuerdo de Programación de 23 de abril de 2003 y al Acuerdo de Resolución de recursos de reposición de 15 de abril de 2004:

1.- Normas urbanísticas

Artículo 1.- Campo de aplicación y alcance

Las presentes normas urbanísticas serán de aplicación para todo el Sector PP-27 «Torres» del Plan General de la Vila Joiosa. Y se integran dentro de la Normativa Urbanística en vigor, respetando el principio de jerarquía de los planes de modo que, en especial, son de aplicación la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, LRAU, el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, Reglamento de Zonas de Ordenación y el Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa, cuyas determinaciones, se han seguido en su integridad.

Salvo en los supuestos que concretamente se hayan desarrollado en los artículos siguientes, los conceptos, términos y alcance de los mismos son los contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, especialmente en su Capítulo II «Normas generales de la edificación» y Capítulo III «Normas generales de usos».

Artículo 2.- Usos específicos

El Sector PP-27 se ordena pormenorizadamente asignando los siguientes usos y tipologías:

2.1.- Suelo destinado a uso Residencial

- Vivienda colectiva, entendiéndose por tal la edificación que se destina a varias unidades de vivienda, accesibles a través de elementos de la misma de uso comunitario y que se regula por la legislación sobre propiedad horizontal.

2.2.- Suelo destinado a uso Terciario

Usos terciarios son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios en general o suministro de mercancías al público; distinguiendo los siguientes:

- Comercio al por mayor o almacenamiento.

- Comercio al detall, distinguiendo pequeño comercio y grandes superficies.

- Oficinas.

- Espectáculos públicos y actividades recreativas.

- Hostelería (restaurantes, bares, cafeterías, locales de pública concurrencia, etc.).

Las definiciones relativas a la categoría de comercio, se atenderán a las clasificaciones establecidas en la Ley de Comercio vigente (Ley 8/1986). La implantación de grandes superficies de venta al detall, se sujetará a lo previsto en la legislación sectorial vigente, Ley 8/1986 y Decreto 256/1994, de 20 de diciembre.

2.3.- Suelo destinado a uso Turístico

Los usos turísticos son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios de residencia temporal, y los complementarios a ella aparejados.

A los efectos de la regulación establecida en el Plan, conviene distinguir los siguientes:

- Establecimientos turísticos (hoteles, pensiones, hostales, apartohoteles, campamentos turísticos, etc.).

- Multipropiedad (edificaciones usadas en tiempo compartido, no sometidas al régimen de propiedad horizontal).

2.4.- Suelo destinado a usos Dotacionales

Son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios y satisfacción de necesidades, individuales o colectivas, de la población, de hecho o de derecho, y cuya titularidad podrá ser tanto pública como privada. Conviene distinguir los siguientes:

- Red viaria (RV)

- Espacios libres (L)

- Cultural-docente (DE)

- Sanitario-asistencial (TD)

- Recreativo-deportivo (RD)

- Administrativo (AD)

- Infraestructuras y servicios urbanos (instalaciones técnicas, compañías concesionarias, etc.) (ID)

- Aparcamientos (AV)

Artículo 3.- Ordenación de volúmenes y determinaciones definitorias de la edificación.

3.1.- Tipología de la edificación abierta

La edificación se configura por los siguientes valores de los parámetros básicos:

Parcela: Que se determinará en el correspondiente proyecto de Reparcelación, siendo la dimensión mínima de la parcela edificable (mayor de 1.000 m²).

Disposición de la edificación en la parcela: La edificación se separará de los linderos u otras edificaciones.

La totalidad de las plantas de la edificación verificará la distancia de separación a los linderos. Dicha separación se medirá desde los elementos de la edificación que se encuentren más próximos al lindero (incluidos todos los elementos ornamentales y funcionales: aleros, balcones, pérgolas, etc.).

Los vuelos son libres dentro del volumen circunscrito definido por los retranqueos.

La longitud máxima de fachada no supera en ningún caso 120 metros.

La proyección de la edificación en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no podrá superar una longitud de 50 m.

El treinta por ciento de la parcela deberá estar ajardinada.

Aprovechamiento objetivo:

El Plan define el aprovechamiento objetivo máximo permitido, expresado en metros cuadrados de techo edificable.

Se computará como superficie construida el cien por cien de los espacios privativos, el cincuenta por ciento de las terrazas cubiertas o plantas bajas diáfanas, y no lo harán las partes de la edificación situadas bajo la planta baja o sobre la planta de cubierta, ni los elementos comunes de circulación hasta un máximo del diez por ciento del total.

Plantas de la edificación:

El pavimento de la planta baja se situará a una distancia vertical máxima de 1,50 metros respecto de la rasante del espacio público y/o al plano equidistante del terreno natural en un ochenta por ciento de su superficie.

Altura de la edificación:

El Plan define el número máximo de plantas permitido.

Condiciones estéticas de las edificaciones:

Los elementos verticales ciegos de cerramiento de la parcela sobre los linderos con el espacio público o con otras

parcelas se podrán disponer hasta una altura máxima de 1,50 metros respecto de la rasante de la acera o del terreno natural, respectivamente y 2,00 metros en un diez por ciento de cada lindero. A partir de esa altura no podrán ser ciegos, hasta un límite total máximo de 3,00 metros.

Toda unidad residencial dispondrá de un local específico para lavar y tender la ropa de al menos 2,00 metros cuadrados, protegido de las vistas desde los espacios públicos, libres de parcela o comunitarios.

3.2.- Normas para el Suelo Residencial

El presente Plan Parcial establece tres códigos para los suelos de uso Residencial distinguiendo:

- Residencial-A (RES-A)

Con una edificabilidad sobre parcela neta de 0'4764m²/m² y una altura máxima de IV plantas.

En la ficha se recogen los parámetros básicos de la ordenación.

- Residencial-B (RES-B)

Con una edificabilidad sobre parcela neta de 1,23 m²/m² y una altura máxima de VII plantas.

En las fichas se recogen los parámetros básicos de la ordenación.

- Residencial-C (RES-C)

Con una edificabilidad sobre parcela neta de 1.3656 m²/m² y una altura máxima de VIII plantas

En la ficha se recogen los parámetros básicos de la ordenación.

3.3.- Normas para el Suelo Terciario

El Presente Plan establece el código TER para los suelos de uso Terciario Comercial.

Con una edificabilidad sobre parcela neta de 0,73 m²/m² y una altura máxima de II plantas.

En la ficha se recogen los parámetros básicos de la ordenación.

3.4.- Normas para el suelo Turístico

El Presente Plan establece dos códigos para los suelos destinados a uso Turístico, distinguiendo:

Turístico-1 (TUR-1)

Con una edificabilidad sobre parcela neta de 0,5566 m²/m² y una altura máxima de IV plantas.

Turístico-2 (TUR-2)

Con una edificabilidad sobre parcela neta de 0,5151 m²/m² y una altura máxima de IV plantas.

En las fichas se recogen los parámetros básicos de la ordenación.

Artículo 4.- Elementos y reservas de suelo dotacional propio de la red secundaria.

Comprende los suelos de titularidad pública sistematizados mayoritariamente como:

Espacios libres con arbolado y jardinería, distinguiéndose con la clave SJL.

Su superficie es mayor de 1.000 m², pudiéndose inscribir un círculo de 25 m de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro. Podrán autorizarse la ubicación de kioscos e instalaciones deportivas singulares, con una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m².

- La red viaria e infraestructuras aptas para el tránsito, el paso, la circulación o el transporte de personas, vehículos....

- Parcela de uso Dotacional (EQ) pudiendo la Administración Pública destinarla al uso dotacional que convenga.

Con una edificabilidad similar a las parcelas de uso Residencial B, con tipología de volumetría específica, debiendo definirse mediante el correspondiente Estudio de Detalle el resto de los parámetros de la Ordenación.

Artículo 5.- Régimen urbanístico del suelo con relación a los ED y Proyecto de Urbanización.

- Podrán formularse Estudios de Detalle, cuyo ámbito mínimo será el de una manzana completa y cuyo alcance será el establecido por el Artículo26 de la LRAU, por el Artículo100 del R.P. y el Artículo7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- Con arreglo a lo señalado en la LRAU y en el artículo 136 y 137 del Reglamento de Planeamiento, así como en las Normas Urbanísticas del Plan General - Disposición Adicional Quinta y Sexta, se formulará el Proyecto de Urbanización

preciso para llevar a la práctica las determinaciones establecidas en el Plan Parcial en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y jardinería.

Puesto que el presente Plan Parcial establece una única Unidad de Ejecución, se deberá redactar un único Proyecto de Urbanización.

Artículo 6.- Normas de Urbanización.

Se atenderá a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA -GRADO 11-		CÓDIGO: RES-A	
MUNICIPIO: LA VILA JOIOSA		PLAN: PP-27	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL	
USOS PORMENORIZADOS - Nivel a/b/c			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL - plurifamiliar	Terciario - Comercial-Planta Baja	INDUSTRIAL	
TURÍSTICO	DOTACIONAL		
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	1.000 m ²	Distancia mínima al linde frontal	5
Frete mínimo de parcela	20 m	Distancia mínima al resto de	5
Círculo inscrito mínimo	15 m	Separación mínima entre	10
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,4764 m ² /m ²	Número máximo de plantas	PR + 3
		Altura máxima reguladora	
		Áticos	NO
		Semisótanos	NO
Coefficiente de ocupación	40%	Sótanos	SI
		Cuerpos volados	
OTRAS CONDICIONES			
Dotación de aparcamientos - Art. 10 R.P.			
DESCRIPCIÓN GRÁFICA			
ZONA	MANZANA	PARCELA	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA -GRADO 9-		CÓDIGO: RES-B	

MUNICIPIO: LA VILA JOIOSA		PLAN: PP-27	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL	
USOS PORMENORIZADOS - Nivel a/b/c			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL - plurifamiliar	Terciario - Comercial-Planta Baja	INDUSTRIAL	
TURÍSTICO	DOTACIONAL		
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	2.000 m ²	Distancia mínima al linde frontal	7
Frete mínimo de parcela	20 m	Distancia mínima al resto de	7
Círculo inscrito mínimo	15 m	Separación mínima entre	14
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	1,23 m ² /m ²	Número máximo de plantas	PR + 6
Coefficiente de ocupación	35%	Altura máxima reguladora	
		Áticos	NO
		Semisótanos	NO
		Sótanos	SI
		Cuerpos volados	
OTRAS CONDICIONES			
Dotación de aparcamientos - Art. 10 ANEXO R.P.			
DESCRIPCIÓN GRÁFICA			
ZONA	MANZANA	PARCELA	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA -GRADO 8-		CÓDIGO: RES-C	

MUNICIPIO: LA VILA JOIOSA		PLAN: PP-27
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS – Nivel a/b/c

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL - plurifamiliar	Terciario - Comercial - Planta Baja	INDUSTRIAL
TURÍSTICO	DOTACIONAL	

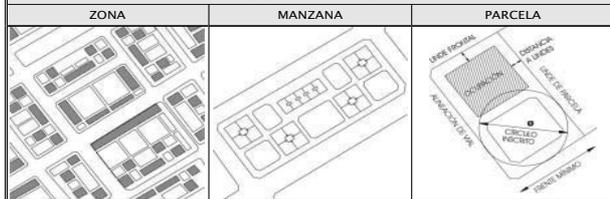
PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	2.000 m ²	Distancia mínima al lindero frontal	7
Fronte mínimo de parcela	20 m	Distancia mínima al resto de	7
Círculo inscrito mínimo	15 m	Separación mínima entre	14
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	1,3656	Número máximo de plantas	PR+7
Coefficiente de ocupación	35%	Altura máxima reguladora	
		Áticos	NO
		Semisótanos	NO
		Sótanos	SI
		Cuernos volados	-

OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: Art. 10 ANEXO R.P.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA	CÓDIGO: TER
-GRADO 12-	
MUNICIPIO: LA VILA JOIOSA	PLAN: PP-27

SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	TERCIARIO

USOS PORMENORIZADOS – Nivel d

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
TERCIARIO - COMERCIAL	DOTACIONAL	RESIDENCIAL
		INDUSTRIAL 3/4/5

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

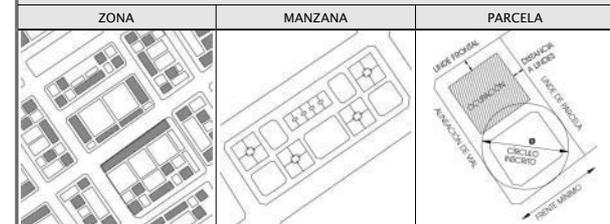
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	1.000 m ²	Distancia mínima al lindero frontal	7
Fronte mínimo de parcela	20 m	Distancia mínima al resto de	0/5
Círculo inscrito mínimo	15 m	Separación mínima entre	0/10
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,73 m ² r/m ²	Número máximo de plantas	PR+1
Coefficiente de ocupación	80%	Altura máxima reguladora	
		Áticos	NO
		Semisótanos	NO
		Sótanos	SI
		Cuernos volados	-

OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: Art. 10 R.P.

Podrán adosarse las edificaciones mediante compromiso Notarial entre colindantes

DESCRIPCIÓN GRÁFICA



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA	CÓDIGO: TUR-1	
-GRADO 11-		
MUNICIPIO: LA VILA JOIOSA	PLAN: PP-27	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS – Nivel c

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
TURÍSTICO	DOTACIONAL	RESIDENCIAL
		INDUSTRIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	4.000 m ²	Distancia mínima al lindero frontal	5
Fronte mínimo de parcela	15 m	Distancia mínima al resto de	5
Círculo inscrito mínimo	20 m	Separación mínima entre	10
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,5566	Número máximo de plantas	PR+3
Coefficiente de ocupación	40%	Altura máxima reguladora	
		Áticos	NO
		Semisótanos	NO
		Sótanos	SI
		Cuernos volados	-

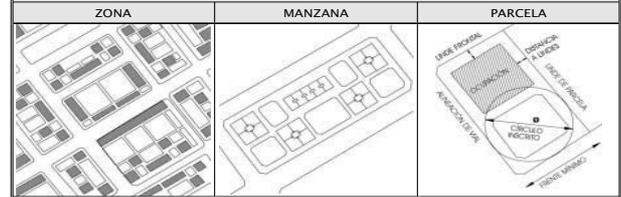
OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: Art. 13 ANEXO R.P.

Podrá optarse por la redacción de un Estudio de Detalle para modificar la ocupación y las alturas de Volumetría Específica VE.

La altura máxima a todos los efectos será de IV plantas.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA	CÓDIGO: TUR-2	
-GRADO 11-		
MUNICIPIO: LA VILA JOIOSA	PLAN: PP-27	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS – Nivel c

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
TURÍSTICO	DOTACIONAL	RESIDENCIAL
		INDUSTRIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	4.000 m ²	Distancia mínima al lindero frontal	5
Fronte mínimo de parcela	40 m	Distancia mínima al resto de	5
Círculo inscrito mínimo	25 m	Separación mínima entre	10
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,5151	Número máximo de plantas	PR+3
Coefficiente de ocupación	40%	Altura máxima reguladora	
		Áticos	NO
		Semisótanos	NO
		Sótanos	SI
		Cuernos volados	-

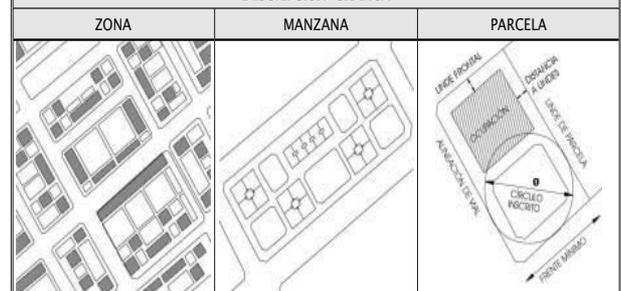
OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: Art. 13 ANEXO R.P.

Podrá optarse por la redacción de un Estudio de Detalle para modificar la ocupación y las alturas Como Tipología de Volumetría Específica VE.

La altura máxima a todos los efectos será de IV plantas.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA



- Normativa de Aplicación a las Obras de Urbanización del P.G.O.U.

Contra el presente acuerdo podrá interponer recurso contencioso – administrativo ante la sala de lo contencioso – administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses desde el día siguiente a la fecha de la inserción del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, salvo para los interesados que hayan sido notificados previamente. Durante el mes de agosto no correrá el plazo para interponer recurso contencioso – administrativo. Ello sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que estime procedente.

Villajoyosa, 8 de febrero de 2005.

El Concejal de Urbanismo, Amadeo Sánchez Martínez.

0504764

EDICTO

Por el que se hace público

El acuerdo de aprobación del programa de actuación integrada del sector PP- 33 bulevar 3 y la normativa del plan parcial.

Por medio del presente anuncio, se hace público, que el Pleno en sesión ordinaria, de fecha 15 de abril de 2004, ha adoptado entre otros, el siguiente acuerdo:

PLE P- 2004/00502

12.- Proposta de programació del sector PP- 33, «Bulevar 3».

Antecedentes:

1º.- 05- 04- 2004.- Propuesta del Concejal delegado de Urbanismo sobre programación del Sector PP- 33, "Bulevar 3", del siguiente tenor literal:

Don Amadeo Sánchez Martínez, Concejal Delegado de Urbanismo en el Ayuntamiento de Villajoyosa.

Visto el expediente tramitado en este Ayuntamiento, tendente a la programación del Sector PP- 33 "Bulevar 3", del Plan General de Ordenación de Villajoyosa.

Considerando el informe técnico emitido por el Arquitecto, Jefe de Servicio del Área de Urbanismo, de 2 de abril de 2004, que literalmente expresa:

Se pretende con las Alternativas Técnicas presentadas el desarrollo del sector PP- 33, "Bulevar 3", de suelo urbanizable no pormenorizado calificado como de uso Terciario.

Sobre el cuadro de magnitudes de la propuesta de programa

El cuadro de características del sector puede resumirse del siguiente modo:

Superficie bruta: 248.780 m²s

Sistemas estructurales adscritos: 0 m²s

Sistemas estructurales externos: 43.334 m²s

Superficie computable del sector: 248.780 m²s

Índice de edificabilidad bruta: 0,40 m²c/m²s

Aprovechamiento total: 99.512 m²c

Aprovechamiento tipo: 0,3407 m²c/m²s

Los usos globales son el terciario y el industrial en grados 1, 2 y 3.

Los usos incompatibles son el Residencial y el Industrial en grados 4 y 5.

Sobre la documentación de las alternativas técnicas

Las documentaciones presentadas por las tres mercantiles constan de Plan Parcial definitorio de la ordenación y se acompañan de solicitud de Cédula de Urbanización.

Las mercantiles Pladepro, S.A. e Investjonia, S.L. se acompañan de Anteproyecto de Urbanización, y sólo Hermanos Avila Urbana, S.L. presenta un Proyecto de Urbanización completo.

La documentación de Plan Parcial presentada por Investjonia, S.L. no se adecua a las escalas mínimas exigibles por la reglamentación urbanística (mínima la 1:2.000 para ordenaciones). Sólo consta el visado de la documentación aportada por Pladepro, S.A.

En el expediente no constan ni Cédulas de Urbanización expresamente emitidas ni informes preliminares sustitutivos de aquéllas de la Consellería de Urbanismo; y

siendo que el plazo para pronunciamiento previsto en el artículo 131 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana ha sido sobrepasado ampliamente podrían considerarse emitidas por silencio administrativo.

Sobre las ordenaciones previstas en los planes parciales.

Los cuadros de características, y su comparación con las exigencias del Reglamento de Planeamiento, de cada ordenación propuesta se resumen en el siguiente cuadro:

	EXIGIBLE SEGÚN REG. PLANEAMIENTO		PLADEPRO S. A. (M2S)	HH. AVILA URBANA S.L. (M2S)	INVESTJONIA S.L. (M2S)
	TERCIARIO(% - M2S)	INDUSTRIAL(% - M2S)			
RV+AV	23%	57.219	71.575	76.148	107.012 (1)
S/L	10%	24.878	25.214	26.291	25.415 (1)
DOTACIONES		40%	96.789 (2)	102.439	132.427
APARCAM.	954 UDS. (3)		>858 - 1038 (4)	1045 - 951 (4)	1703 - 1818 (4)
PARC.LUCRAT.			151.991	146.341	116.352

(1) En este cuadro se han rectificado las superficie de espacios libres y viario ya que se había computado como zona verde el centro de la rotonda norte, que debe ser considerado como viario.

(2) Esta superficie de dotaciones sería insuficiente si el sector fuese industrial.

(3) Este número de plazas en el sistema viario resulta del 50% de las exigibles en parcelas privadas en la hipótesis de que la edificabilidad total se repartiera a partes iguales entre los usos comerciales, hosteleros, otros usos terciario e industriales.

(4) En estos cuadros se han reflejado la cifra que se indica en el planeamiento y la que resulta aproximada de medición sobre planos.

Las exigencias de dotaciones para este sector, en este cuadro, están consideradas para los dos supuestos posibles de sectores de carácter terciario o industrial. Es por ello que la exigencia del 40% de dotaciones, que es inicialmente incumplido por la propuesta de Pladepro, S.A., no le resulta aplicable al no permitirse en la ordenación propuesta por dicha mercantil el uso industrial.

Resúmenes de las ordenaciones propuestas.

PLADEPRO, S.A.	HERMANOS AVILA URBANA, S.L.	INVESTJONIA, S.L.
LA ORDENACIÓN PREVÉ DOS MANZANAS DESTINADAS A ESPACIOS LIBRES (LAS 1 Y 5) Y OTRAS SEIS LUCRATIVAS PRIVADAS ESTÁN CALIFICADAS HOMOGÉNEAMENTE.	LA ORDENACIÓN PROPONE CUATRO MANZANAS EN PRIMERA LÍNEA DE CARRETERA, DE LAS CUALES LAS DOS CENTRALES SE DESTINAN A ESPACIOS LIBRES Y PLAYAS DE APARCAMIENTO, Y LAS OTRAS DOS ASÍ COMO LAS CUATRO, EN SEGUNDA LÍNEA, LUCRATIVAS SE CALIFICAN HOMOGÉNEAMENTE.	LA ORDENACIÓN PLANTEA UN BULEVAR INTERNO DEL SECTOR, SALVO EN LA ZONA ORIENTAL Y PARALELO AL DE LA CARRETERA, UNAS PLAYAS DE APARCAMIENTO, Y 11 MANZANAS LUCRATIVAS HOMOGÉNEAMENTE CALIFICADAS Y CON FACHADA A ALGUNO DE LOS DOS BULEVARES.
PARCELA MÍNIMA: 2.000 M2 INTENS. EDIF.: 0'6547 M2/M2 OCUPACIÓN: 70% ALTURAS: II PLANTAS RETRAÑQUEOS: 5 M. SEP. ENTRE EDIFICIOS: 10 M.	PARCELA MÍNIMA: 2.000 M2 INTENS. EDIF.: 0'68 M2/M2 OCUPACIÓN: 70% ALTURAS: II PLANTAS RETRAÑQUEO A FACHADA: 5 M. RETRAÑQUEO A OTROS LINDES: 3 M. SEP. ENTRE EDIFICIOS: 5 M.	PARCELA MÍNIMA: 2.000 M2 INTENS. EDIF.: 0'8552 M2/M2 OCUPACIÓN: 70% ALTURAS: II PLANTAS RETRAÑQUEO A FACHADA: 5 M. (OBLIGATORIO EN FACHADA BULEVARES) RETRAÑQUEO A OTROS LINDES: 3 M. SEP. ENTRE EDIFICIOS: 5 M.
USO PERMITIDO: TERCIARIO	USOS: TERCIARIO E INDUSTRIAL 1, 2 Y 3	USOS: TERCIARIO E INDUSTRIAL 1, 2 Y 3
FACHADA DE EDIFICIOS A BULEVAR DE CN- 332 ACRISTALADAS: MÍNIMO 50%.		FACHADA DE EDIFICIOS A BULEVARES ACRISTALADAS: MÍNIMO EN EL 70%.

Se acompañan como anexos al informe planos reducidos a escala 1:5.000 de cada una de las propuestas de ordenación.

Sobre el diseño de la ordenación.

Uno. La ordenación planteada por Pladepro, S.L. distribuye el sector en dos filas de manzanas, salvo el extremo oriental, resultando anchos de 95 ó 110 metros. Los espacios libres se ubican bien como un elemento algo excéntrico en el caso de la manzana oeste número 1, o bien como espacio residual en función de una forma irregular se la manzana, como es el otro caso en la manzana número 4.

Es por ello que se estima por quien suscribe que resulta la menos agraciada ordenación en cuanto a diseño urbano y que provocaría una importante variación en la valoración relativa de cada parcela según su situación.