

COMISSIÓ TERRITORIAL DE URBANISMO

OLOCAU.- Modificación Puntual nº 2 del Plan General

Expte. 2014/0113

EXPTE. 2014-0113

OLOCAU

MOD. Nº2 PLAN GENERAL

Acuerdo

En relación con la modificación puntual nº 2 del Plan General, remitido por el Ayuntamiento de Olocau, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES

UNO.- TRAMITACIÓN MUNICIPAL.

Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 14 de noviembre de 2013, se acordó someter a información pública la modificación puntual, mediante anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana nº 7.157 de 21 de noviembre de 2013, y anuncio en el diario no oficial "Superdeporte" del día 31 de octubre de 2013.

Durante la información pública se presentaron seis alegaciones, según acuerdo plenario, estimando una de ellas y desestimando el resto.

Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 7 de febrero de 2014, se aprueba provisionalmente la modificación puntual, y se remite para su aprobación definitiva.

La documentación del expediente interesando su aprobación definitiva, tiene entrada el 9 de abril de 2014.

Con posterioridad, el 19 de febrero de 2016, tiene entrada texto refundido remitido por el Ayuntamiento, aprobado mediante acuerdo plenario de 10 de diciembre de 2015, que incluye la subsanación de determinados errores advertidos.

COMISSIÓ TERRITORIAL DE URBANISMO

OLOCAU.- Modificación Puntual nº 2 del Plan General

Expte. 2014/0113

DOS.- DOCUMENTACIÓN.

El Proyecto consta de:

- Memoria Informativa y Justificativa,
- Fichas derogadas y propuestas.
- Planos de información y de ordenación.

TRES.- OBJETO

La modificación afecta a la Zona de Ordenación Urbanística "F: La Pedralvilla", ámbito de suelo urbano destinado a vivienda de segunda residencia, que fue promovida por el Ayuntamiento mediante un Plan Parcial, con aprobación definitiva de 1973.

El objeto de la modificación es, por una parte, subsanar errores materiales que se han detectado en la documentación del actual Plan General, así como también, ajustar la ordenación prevista a la realidad construida, con el fin de ejecutar las obras de urbanización pendientes, y facilitar la gestión por parte del Ayuntamiento de las Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución, previstas en el planeamiento vigente.

Según lo dispuesto en el Plan General, en el Suelo Urbano, en las Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución delimitadas, se gestionará como una Actuación Integrada a los efectos de cesión de suelo y ejecución de la urbanización donde se haya delimitado Área de Reparto; y donde se haya delimitado únicamente Unidad de Ejecución, por estar obtenidos los suelos dotacionales, se actuará como una Actuación integrada a los efectos de ejecución de la urbanización de forma integrada.

En concreto el Plan General en este Sector de Suelo Urbano, delimita cuatro "Áreas de Reparto" y doce "Unidades de Ejecución".

Desde el año 2004, fecha de aprobación definitiva del Plan General vigente, de todas las Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución, solo se han gestionado, desarrollado y ejecutado las obras de urbanización en el Área de Reparto Nº3 (área que, según la ordenación, no contenía ninguna reserva de suelo dotacional destinado a zonas verdes ni equipamiento).

El Sector de Suelo Urbano: La Pedralvilla no dispone de Red de Saneamiento y Evacuación de Aguas Residuales, a excepción hecha del Área de Reparto nº3 de este sector ya comentada.

Por otra parte, se han detectado diversos errores materiales en la documentación gráfica y escrita

COMISSIÓ TERRITORIAL DE URBANISMO

OLOCAU.- Modificación Puntual nº 2 del Plan General

Expte. 2014/0113

del Plan General vigente, que se relacionan a continuación:

Plano 18.2. "Ordenación Estructural. Unidades de Ejecución. Urbanización La Pedralvilla"

- Existe una diferencia de escala entre el Plano Nº18.2 y el Plano Nº 7 "Ordenación Estructural. Red Primaria. La Pedralvilla" y en consecuencia, un error de medición en las superficies, tanto las totales del sector como las de cada una de las Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución, y la del suelo con destino dotacional.
- La Zona Verde Nº9 y parte de la Zona Verde Nº8, así como el equipamiento comercial, no se encuentran incluidas en ninguna Área de Reparto y/o Unidad de Ejecución.
- Las Unidad de Ejecución Nº11, Nº12, Nº13, Nº15 y Nº17 incluyen zonas verdes, suelo dotacional en la actualidad no obtenido por la administración.

Las Fichas de Gestión del PG de Olocau proponían para estas Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución, como modalidad de Gestión, la Indirecta exclusivamente.

Finalmente se ha detectado que una parte importante de parcelas no cumplen con la parcela mínima de 800 m²., por lo que se plantea la reducción de la misma a 500 m²., estableciendo como límite máximo de viviendas en el suelo urbano de Pedralvilla las 1.259 viviendas, que el documento establece como potencialmente máximo según la superficie de suelo destinada a parcelas privadas y la parcela mínima actualmente vigente de 800 m².; es decir, el documento plantea que no se aumente el número de viviendas, respecto a la normativa vigente.

La modificación propuesta plantea,

Con el objeto de repartir de forma más justa las cargas, a los efectos de la cesión de los suelo dotacionales, reducir el número de ámbitos a cuatro Áreas de Reparto, las cuales se gestionarán como una Actuación Integrada a los efectos de ceder los suelos y ejecutar la urbanización de forma integrada. En la medida que el grado de consolidación del Área de Reparto lo permita, no se obtendrán por compensación en metálico. Es por ello que, se modifica el artículo sexto del Capítulo 7 del Título IV de las Normas Urbanísticas del PG de Olocau, "Zona de Ordenación Urbanística F: Suelo Urbano "La Pedralvilla", reduciendo la superficie mínima de la parcela edificable y la figura mínima inscribible.

Texto vigente:

" La dimensión mínima de parcela será de 800 m² y en ella será inscribible un rectángulo de 15 x 30 m.. Sus lindes formarán con las plantaciones de calle un ángulo mínimo de 60º sexagesimales."

Texto propuesto:

*" La dimensión mínima de parcela será de **500 m²** y en ella será inscribible un rectángulo de **10 x 25 m.** Sus lindes formarán con las plantaciones de calle un ángulo mínimo de 60º sexagesimales."*

COMISSIÓ TERRITORIAL DE URBANISMO

OLOCAU.- Modificación Puntual nº 2 del Plan General

Expte. 2014/0113

Se incluye la Gestión Directa con el objetivo de facilitar la gestión de estos ámbitos.

Se subsanan los errores materiales detectados en la documentación gráfica y escrita del plan general.

La modificación afecta a las normas urbanísticas, como se ha comentado, y a las fichas de planeamiento y gestión, y los planos de ordenación.

CUATRO.- TRAMITACIÓN AUTONÓMICA.

Durante la tramitación autonómica se han solicitado los siguientes informes:

- Consellería de Sanidad.
- Servicio de Infraestructuras y Gestión Patrimonial, administración competente en materia de educación.

Después de varios requerimientos, el Servicio de Infraestructuras y Gestión Patrimonial remite informe favorable el 21 de abril de 2016.

CINCO.- INFORME DE LA COMISION INFORMATIVA DE 28 DE JUNIO DE 2016

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 28 de junio de 2016, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los arts. 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

SEIS.- ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE 5 DE JULIO DE 2016.

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 5 de julio de 2016, por unanimidad, acordó elevar a la Hble Consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio el expediente para que solicite el preceptivo informe del Consell Jurídic Consultiu, una vez que se haya aportado formalmente por el Ayuntamiento el informe de Sostenibilidad Económica y el Informe de Viabilidad Económica.

COMISSIÓ TERRITORIAL DE URBANISMO

OLOCAU.- Modificación Puntual nº 2 del Plan General

Expte. 2014/0113

Con fecha 5 de abril de 2017 tiene entrada la documentación solicitada, habiendo emitido informe favorable el Servicio Territorial de Urbanismo con fecha 25 de septiembre de 2017, por lo que procede efectuar la remisión acordada.

SIETE.- INFORME DEL CONSELL JURÍDIC CONSULTIU.

El Pleno del Consell Jurídic Consultiu en sesión de 24 de enero de 2018 emite dictamen sobre el expediente de referencia que concluye que la modificación "no comporta objeciones de índole jurídica en lo que se refiere a las zonas verdes o espacios libres"

OCHO.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

El municipio de Olocau cuenta con Plan General aprobado definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valencia el día 26 de Septiembre de 2.003 y publicado en el D.O.G.V. en fecha 6 de Abril de 2.004.

Con posterioridad a esta aprobación y para el Área de Reparto 3 de la Zona de Ordenación Urbanística F: Suelo Urbano "La Pedralvilla", la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 17 de Julio de 2.013, aprobó definitivamente el Plan Especial de Reserva de Suelo Dotacional para la Instalación de depuradora de la Unidad de Ejecución nº3 de la Urbanización "La Pedralvilla", aprobación que se publico en el D.O.C.V. en fecha 15 de Octubre de 2.013.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- ASPECTOS FORMALES

La ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación el Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, normativa urbanística vigente, establece en su Disposición Transitoria Primera el régimen transitorio de los procedimientos, según el cual los instrumentos de planeamiento, que hubiesen iniciado su información pública con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior.

COMISSIÓ TERRITORIAL DE URBANISMO

OLOCAU.- Modificación Puntual nº 2 del Plan General

Expte. 2014/0113

El expediente, por tanto, se ha tramitado con sujeción a lo previsto en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (en adelante LUV). La tramitación de la modificación del planeamiento ha sido correcta de conformidad con lo establecido en el art. 83 por remisión del art. 94.1 de la LUV.

La documentación está completa y se considera correcta, de conformidad con los art. 64 y 94 de la LUV.

SEGUNDO.- VALORACIÓN GLOBAL.

La modificación propuesta, no afecta a la clasificación ni calificación del suelo, sino que elimina las unidades de ejecución previstas y modifica la delimitación de las áreas de reparto previstas en el plan general vigente, ampliándolas, y planteando su gestión mediante una única unidad de ejecución.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 94.2 de la LUV, las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas. La ordenación propuesta altera una zona verdes y un equipamiento de la ordenación vigente, según se detalla a continuación:

Ordenación vigente	Ordenación propuesta	
	Zonas verdes	Equipamientos
ZV-11 = 7.499 m ² .	ZV 5 = 5.751 m ² .	EQ 1 = 1.748 m ² .
Equipamiento terciario = 5.182 m ² .	ZV 6 = 1.748 m ² .	EQ 2 = 1.454 m ² .
		EQ 3 = 1.981 m ² .
	TOTAL ZV = 8.499 m ² .	TOTAL EQ = 4.183 m ² .
TOTAL = 12.681 m².	TOTAL DOTACIONES ALTERADAS = 12.682	

El resto de equipamientos se mantienen respecto al planeamiento vigente.

Respecto a la edificabilidad prevista, se debe tener en cuenta que nos encontramos en un suelo urbano, en el que las áreas de reparto tienen aprovechamientos tipo de 0.38, 0.51 y 0.43 m²/m²s, mientras que las áreas de reparto ahora delimitadas tiene aprovechamientos tipo de 0.24367, 0.24015, 0.22946 y 0.244099 m²/m²s, menores que las anteriores. La modificación se plantea fundamentalmente, con el fin de, una vez analizada la realidad existente, viabilizar la gestión del suelo urbano de Pedralvilla, no aumentando la edificabilidad del ámbito. En cualquier caso, se

COMISSIÓ TERRITORIAL DE URBANISMO

OLOCAU.- Modificación Puntual nº 2 del Plan General

Expte. 2014/0113

limita el número de viviendas de los ámbitos, según el número de viviendas previstas en el planeamiento vigente.

No es preceptiva la reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública, dado que según el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, TRLSRU, esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización o en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización. En este sentido la normativa territorial y urbanística de aplicación, la LUV y, en concreto, el DECRETO 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, ROGTU, también establece en su Disposición Transitoria Octava, que la mencionada reserva debe aplicarse las reservas mínimas al suelo urbanizable y en su caso al suelo urbano que deba ser desarrollado mediante Planes de Reforma Interior. En este caso nos encontramos ante la redelimitación de las unidades de ejecución y áreas de reparto, por tanto, instrumentos de gestión; no nos encontramos ante un plan de reforma interior.

El TRLSRU establece en su artículo 22, la necesidad en los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, por un lado, de incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El artículo continua indicando que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

En el presente caso se han aportado informe de sostenibilidad económica e informe de viabilidad económica.

A fecha de hoy no se han emitido informe de la Consellería competente en Sanidad. No obstante, según lo dispuesto en la disposición adicional Undécima de la LUV, según redacción dada por la ley 12/2010,

COMISSIÓ TERRITORIAL DE URBANISMO

OLOCAU.- Modificación Puntual nº 2 del Plan General

Expte. 2014/0113

“Todos los informes exigidos por esta ley que tengan que ser evacuados por los órganos de la administración de la Generalitat o por las entidades locales deberán emitirse en el plazo máximo de un mes desde la recepción de la solicitud, salvo que su normativa reguladora específica establezca otra cosa. Transcurrido ese plazo, la falta de emisión del informe no impedirá la continuación del procedimiento.”

, por lo que podría continuar la tramitación del expediente.

Las determinaciones contenidas en la modificación puntual se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana, tal y como se recoge en el artículo 85 LUV.

TERCERO.-

La modificación conlleva un diferente uso urbanístico de las zonas verdes denominadas en el planeamiento vigente ZV.11 y ZV.6, que en la ordenación propuesta se redistribuyen en las zonas verdes ZV.5 y ZV.6. Según se ha analizado en el fundamento jurídico segundo, la superficie total no es alterada.

No obstante, conforme a lo dispuesto en el artículo 94.5 de la LUV, el diferente uso urbanístico de los espacios libres requiere previo informe favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

El Pleno del Consell Jurídic Consultiu en sesión de 24 de enero de 2018 emite dictamen sobre el expediente de referencia que concluye que la modificación “no comporta objeciones de índole jurídica en lo que se refiere a las zonas verdes o espacios libres”

CUARTO.- ÓRGANO COMPETENTE.

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, es el órgano competente para aprobar definitivamente los instrumentos de planeamiento que sean de competencia autonómica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.3 de la LUV en relación los artículos 5.1, y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

COMISSIÓ TERRITORIAL DE URBANISMO

OLOCAU.- Modificación Puntual nº 2 del Plan General

Expte. 2014/0113

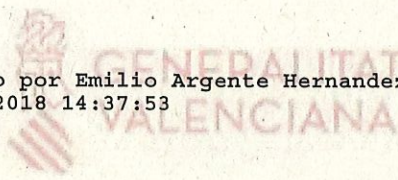
A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 25 de abril de 2018, por unanimidad, **ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Modificación Puntual nº 2 del Plan General de Olocau.

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 puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza los artículos 16.2 y 17.7 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

EL SECRETARIO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO



Firmado por Emilio Argente Hernandez el
02/05/2018 14:37:53

