

7 de 04 de 2020 / P01

Resolución del informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico de la modificación puntual nº 16 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Xaló, consistente en cambio de calificación de la parcela resultante nº 3 del proyecto de reparcelación de la UE-3 (residencial entre medianeras casco tradicional) a equipamiento educativo-cultural (Dotacional Público).

«Antecedentes de hecho

Visto que por el arquitecto técnico municipal, en fecha siete de abril de dos mil veinte, se ha informado lo siguiente:

FRANCISCO MENGUAL SENDRA, ingeniero de edificación y arquitecto técnico municipal del Ayuntamiento de Xaló, a requerimiento del señor Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Xaló sobre la tramitación de dicha modificación puntual, tiene el honor de emitir el siguiente:

## I N F O R M E :

### **ANTECEDENTES:**

**PRIMERO.** Con fecha 5 de noviembre de 2018 por acuerdo del Ayuntamiento Pleno se acordó solicitar el inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual Número 16 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipal de Xaló. Siendo el documento técnico redactado por el ingeniero de edificación y arquitecto técnico municipal que suscribe, en formato papel y digital.

**SEGUNDO.** Consta en el expediente de conformidad con el artículo 49.bis de la *Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana* (DOCV núm. 8481 del 7 de febrero de 2019) la consulta pública previa prevista. Habiéndose publicado en el portal web y habiéndose notificado a las siguientes asociaciones de la localidad y personas interesadas: a la Agrupación Musical Jalonense, a la Agrupación Musical Festival Band, al Colegio de Educación Infantil y Primaria Virgen Pobre de Xaló y a la mercantil Puerta de Xaló S.L., como titular de la parcela resultante nº 3 del proyecto de reparcelación de la UE-3. Habiéndose aportado una sugerencia u opinión en la fase de consulta pública previa, concretamente respecto a la entidad Puerta de Xaló S.L. como titular de la parcela. Al respecto, me remito al informe técnico municipal de fecha 30 de agosto de 2019 suscrito por el arquitecto técnico municipal y el Secretario el cual manifestaba en el considerando tercero lo siguiente respecto al escrito aportado por la entidad Puerta de Xaló S.L. en fase de consulta previa:

**TERCERO.** Atendiendo a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 49bis de la LOTUP se emite el siguiente informe de respuesta a las aportaciones y/u opiniones recibidas.

Concretamente se ha recibido una opinión con fecha 7 de mayo de 2019 y registro de entrada nº 1300/2019 de la entidad PUERTA DE XALÓ S.L., cuyo contenido es el siguiente:

ALEGACIONES:

**PRIMERA.-** La modificación afecta a un único titular de un solar, propiedad como hemos señalado de Puerta de Xaló S.L.; **no consta** a esta representación que se haya realizado una **actuación agresora** de la CALIFICACIÓN DEL SUELO Y PRINCIPIO DE NO REGRESIÓN **a nativos o residentes del municipio**.

Únicamente existe un supuesto similar en la parcela colindante, Molino hidráulico y balsa del antiguo Molino " de gran valor patrimonial (ref catastral9826142YH5992N0001FQ) denominado Molí de Giner. Que resulto ser propiedad de Puerta de Xaló S.L. y cuya ocupación/expropiación se halla pendiente de compensar desde 2005.

**SEGUNDA.- JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN.-**

A nuestro entender, **la justificación y motivación de la declaración de utilidad pública o interés social en la modificación puntual nº 16** cuyo contenido es el cambio de calificación de suelo (solar) a suelo de equipamiento educativo cultural, **es escasa o nula**, en cualquier caso insuficiente.

Refiere la documentación aportada que la " motivación para este cambio de calificación trae causa en la parcela existente de suelo dotacional cultural", parcela colindante " que alberga una edificación y una balsa del antiguo molino hidráulico de gran valor patrimonial y de gran relevancia histórica y cultural del municipio" el denominado Molí de Giner. El edificio viene protegido en el planeamiento vigente como edificio singular.

La justificación es que " se requiere de mayor superficie dotacional para poder atender a las necesidades y funciones futuras que se requieran o demanden a nivel cultural y, al mismo tiempo, se reduzca o minimice el impacto que, en el campo visual, podría acontecer si se permitiese la edificación de nueva planta en el lado oeste de la dotación pública de la que se trata " Molí de Giner".

Se trata de justificar un interés social o utilidad pública en actuaciones a futuro," podría ser necesario en un futuro", "podría tener un impacto visual", como decíamos no parece motivación suficiente.

En cuanto al "Molí de Giner", se trata de parcela " que alberga una edificación y una balsa del antiguo molino hidráulico de gran valor patrimonial y de gran relevancia histórica y cultural del municipio", declarado edificio singular, tratándose de una edificación de 200 metros cuadrados de ocupación construida sobre una parcela de 1.995 metros cuadrados, estos parámetros se desprenden del acta de la Junta de Gobierno de 23 de marzo de 2005, del acta de ocupación ( 06/04/2005 ) del Molí de Giner y del informe de valoración ( marzo de 2005) emitido por los servicios municipales, documentos que se acompañan como anexos I, II y III a las presentes alegaciones.

En cuanto al edificio singular de gran valor patrimonial y relevancia histórica..., entiende esta representación que dadas las características y valores del edificio NO SE PODRÁN ACOMETER EN EL MISMO otras obras que no sean de mero mantenimiento, otras actuaciones irían en contra de la normativa de aplicación.

Por cierto, **la administración actuante** tan comprometida con los valores patrimoniales e históricos **ha demolido parcialmente e inutilizado la balsa de agua** que integra el conjunto arquitectónico del " Molí de Giner".

En cuanto **al impacto visual**, el edificio existente como se comprueba en las propias fotografías que se acompañan al expediente de modificación de normas se halla construido sobre el linde Este de la parcela dotacional, muy alejado de la parcela que se pretende desclasificar y consecuentemente expropiar.

En conclusión, discrepamos de la justificación y motivación propuestas, se asemeja más a " búsqueda de rédito personal a través de proyección pública y política" y ello en base a la inmediatez de las elecciones locales". Hemos hecho uso de la argumentación del auto de imputación de D. Francisco Camps en asunto FORMULA 1.

**TERCERA.**-En otro orden de exposición hemos de reseñar que " el Molí de Giner " fue adquirido en pleno dominio por la mercantil Puerta de Xaló S.L. en el año 2003 en documento privado, que se elevó a público en febrero del año 2.005, el edificio y la balsa formaba parte de una finca cuya superficie mayoritaria formaba parte integrante de la UE-3 de Xaló, en cambio el Molí, la balsa y una superficie de más de 1.430,98 metros cuadrados se hallaban fuera de la UE-3 y calificados como suelo dotacional o de equipamiento.

Con las preceptivas habilitaciones municipales Puerta de Xaló S.L. **urbanizó la UE-3** de manera que abrió viales, realizó las cesiones requeridas, dotó de infraestructuras... la UE-3 de acuerdo a la ficha urbanística y a las directrices del Excmo Ayuntamiento de Xaló.

En el año 2.005 se ocupó por el Excmo Ayuntamiento de Xaló la finca denominada Molí de Giner.

Se acompañan como anexo n- I, para que formen parte integrante del expediente, la PROPUESTA DE RESOLUCIÓN DE OCUPACIÓN DE BIENES INMUEBLES, realizada en Junta de Gobierno el 23 de marzo de 2005 y como anexo nº || Acta de ocupación de fecha 06 de abril de 2006 por la que se ocupa a Puerta de Xaló S.L. el Molí de Giner.

Como anexo número III se acompaña el " informe sobre estimación de aprovechamientos para la ocupación" del Molí de Giner, realizada por Sr. Arquitecto municipal

Concluye dicho informe, realizado por los servicios técnicos municipales, que el Molí de Giner, finca nº 1 de 1.430,98 m<sup>2</sup> tenía un valor de 449.050,25 €.

La propuesta de resolución de ocupación de bienes inmuebles de 23 de marzo de 2005, acordó que el aprovechamiento urbanístico de la parcela ocupada ( informe del Arquitecto municipal ) se compensaría en suelo y aprovechamiento urbanístico titularidad municipal en la UE-6 de Xaló, para que se pudiese cumplir tal compromiso el Excmo. Ayuntamiento debía realizar cuantas gestiones y acciones fuesen necesarias para que Puerta de Xaló pudiese materializar los aprovechamientos urbanísticos dimanantes de la ocupación del Molí de Giner y ello en el plazo de dos años. El Ayuntamiento incumplió sus obligaciones dimanantes del Acta de ocupación y como consecuencia de su incumplimiento se obligaba ( JUNTA DE GOBIERNO anexo I ) a indemnizar a Puerta de Xaló por el importe resultante del informe de valoración municipal, anexo III.

**A esta representación le parece excesivo**, por no utilizar otra calificación, el que se le ocupe la parcela dotacional de alto valor patrimonial en el año 2005, que el Ayuntamiento de Xaló se niegue a cumplir sus obligaciones ( en este caso, PAGAR) y que el 2019, **ignoramos la verdadera motivación, pretende la Admon. cambiar la calificación del solar propiedad de la misma mercantil, contraviniendo así sus derechos; de hecho ya ha aprobado la administración la suspensión de licencias para el solar objeto de las presentes alegaciones.**

A pesar de haberse reclamado el cumplimiento de las obligaciones contraídas ( ocupación del Molí de Giner" no se ha atendido al pago o cumplimiento de ninguna de ellas. Hoy el Ayuntamiento actuante no ha abonado cantidad alguna por la ocupación/expropiación del " Molí de Giner".

**CUARTA.-** Derecho de propiedad privada como derecho fundamental, Art. 33 de la Constitución Española.

Art. 33,3 " Nadie podrá ser privado de sus bienes derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto en las leyes. Se reconoce constitucionalmente el injusto jurídico de la expropiación forzosa ".

" La expropiación forzosa se constituye en la transmisión imperativa de los derechos e intereses patrimoniales legítimos por causa de utilidad pública o interés social de una persona que debe recibir, a cambio, la justa indemnización que pudiera corresponderle por los daños y perjuicios" STC 112/2006, de 5 de abril.

**Parece forzado el justificar la utilidad pública o el interés social en la realización futura de dotación para aparcamientos**, incluso por la **limitación del impacto visual**, más bien parece una decisión arbitraria.

**QUINTA.- Adolece, además, la propuesta planteada del estudio económico financiero**, estudio del que no está exceptuado ninguno de los instrumentos de planeamiento, así como tampoco se incorpora la memoria de viabilidad económica, ni el informe de sostenibilidad económica.

La ausencia tanto del estudio económico financiero como de la memoria de viabilidad vicia el Plan al convertirlo en mera apariencia, fuente de inseguridad jurídica y de desprestigio normativo.

En su virtud;

limo Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Jalón, Alicante.

Solicito al Excmo Ayuntamiento de Jalón/Xaló que teniendo por presentado en tiempo y forma el presente escrito con los documentos que lo acompañan ( anexos I, II y III), tenga por realizadas alegaciones en el expediente de modificación puntual nº 16 de NNSS de Xaló, resolviendo de acuerdo con el cuerpo de las mismas el archivo del expediente y la nulidad de las actuaciones realizadas, incluida la suspensión de licencias.

- A) Atendiendo a la alegación primera cabe indicar que en el archivo municipal constan actuaciones similares en personas nativas y residentes al mismo tiempo en Xaló, por la que se modificaba la

calificación de suelo de residencial a dotacional. Como ejemplo, indicamos, entre otra, la Modificación Puntual Número 4 de las NN.SS. de Xaló, que en síntesis, consistió en cambiar la calificación de una parcela de 1618,841 m<sup>2</sup> de uso residencial baja densidad unifamiliar en fila a calificarse con clave TD-1 Equipamiento Asistencial (dotacional). Por tanto, constan otras actuaciones similares y cuyos titulares resultaban ser nativos y residentes en Xaló.

- B) Atendiendo a la alegación segunda en el que manifiesta que la justificación y motivación de la declaración de utilidad pública o interés social es escasa o nula nos debemos remitir a la justificación de dicha modificación puntual, es decir:

*" La presente modificación puntual queda justificada por considerar la conveniencia de modificar la calificación urbanística atribuida por las NNSS de Planeamiento de Xaló a la de la parcela resultante nº 3 de la UE-3 (residencial) a equipamiento educativo-cultural (red secundaria dotacional público), dado que se ubica lindando con suelo dotacional cultural (servicio de interés público social), el cual tiene muy limitada la superficie aprovechable de parcela libre, dado que alberga una edificación y una balsa del antiguo molino hidráulico de gran valor patrimonial y de gran relevancia histórica y cultural del municipio, denominado Molí de Giner, lo que queda reflejado en el planeamiento vigente cuando se le dota de un grado de protección como edificio singular.*

*El precitado solar dotacional cultural, de forma trapezoidal, tiene muy limitada la superficie aprovechable de parcela libre, todo ello por encontrarse ubicado el edificio del Molí de Giner en la parte central de la parcela dotacional, junto a la avenida Les Hortes.*

*Dado que se requiere de mayor espacio de parcela para satisfacer las necesidades funciones para albergar una Casa de Cultura, se observa que la única parcela sin edificar lindante físicamente es la parcela resultante nº 3 del proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución UE-3 con referencia catastral nº 9826138YH5992N0001TQ y localizada en Catastro como Av. Rey Juan Carlos I, nº 18. Dicha parcela dispone de una superficie de 1.067,03 m<sup>2</sup> según proyecto de reparcelación.*

*Así las cosas, y encontrándose ubicada la parte libre de la dotación pública en la parte Oeste de la finca, se justifica la*

*exigencia propuesta de mayor superficie dotacional con el fin de poder atender las necesidades y funciones futuras que se requieran o demanden a nivel cultural, y, al mismo tiempo, se reduzca o minimice el impacto que, en el campo visual, lo que podría acontecer si se permitiese la edificación de nueva planta en el lado oeste de la dotación pública de que se trata.*

*Asimismo, las limitaciones de uso bajo rasante de dicha parcela se encuentran ya limitadas al encontrarse la parcela con un riesgo de peligrosidad por inundación de nivel 7 según la cartografía del PATRICOVA.*

*Por lo tanto, la necesidad de mayor superficie de solar para poder satisfacer un conjunto de requerimientos mínimos o básicos que una instalación cultural en el momento actual debe de cumplir, entre otros, que la superficie destinada a zona de estacionamiento fuera de viario público, y, al mismo tiempo, que no quede desfigurada, en mayor medida, la perspectiva propia del edificio singular dotación ni se rompa su campo visual.”*

Por tanto, la motivación resulta ser suficiente y bastante, aunque al alegante no la parezca adecuada, lo cual es comprensible habida cuenta de los efectos que ello le supondrán, aunque también se le deberá resarcir, dejando indemne su posición.

C) Atendiendo a la alegación segunda cuando manifiesta: << *Por cierto, la administración actuante tan comprometida con los valores patrimoniales e históricos ha demolido parcialmente e inutilizado la balsa de agua que integra el conjunto arquitectónico del "Molí de Giner">>, cabe indicar que aunque no tenga relación directa con este expediente, el "Molí de Giner" y sus instalaciones hídricas se encontraban inutilizadas desde mucho antes de la fecha de ocupación en el año 2005 (hace más de cincuenta años sin utilizarse de las averiguaciones practicadas), de modo que en la fecha en que se cedió dicho predio e instalaciones por el alegante ya estaban obsoletas y sin función alguna.*

D) Atendiendo a la alegación segunda cuando manifiesta: << *En cuanto al impacto visual, el edificio existente como se comprueba en las propias fotografías que se acompañan al expediente de modificación de normas se halla construido sobre el linde Este de la parcela dotacional, muy alejado de la parcela que se pretende desclasificar y consecuentemente expropiar.>>. El edificio*

protegido se encuentra asentado de manera inclinada respecto al vial principal de acceso ocupando la parte central de la parcela dotacional y por tanto resulta muy limitada la superficie aprovechable libre de la parcela y consecuentemente el campo visual, lo que dejaría el edificio singular del Suelo Dotacional "Molí de Giner" más encajonado y apantallado respecto del vial principal todo ello por un edificio de 10 metros de altura. Como se puede observar seguidamente:



En esta imagen se puede observar la ubicación en planta del Molí De Giner dentro la parcela dotacional existente (color rojo) y la parcela resultante nº 3 de la UE-3 (color amarillo).





De estas dos imágenes se puede colegir una aproximación virtual del impacto visual sobre el Molí de Giner que supondría mantener la ordenación urbanística del planeamiento vigente.

E) Atendiendo al punto tercero del escrito presentado cuando dice *"Con las preceptivas habilitaciones municipales Puerta de Xaló S.L. urbanizó la UE-3 de manera que abrió viales, realizó las cesiones requeridas, dotó de infraestructuras ... la UE-3 de acuerdo a la ficha urbanística y a las directrices del Excmo. Ayuntamiento de Xaló"* cabe indicar que las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano Nº 3 (UE-3) en desarrollo del P.A.I., realizadas por el agente urbanizador "Puerta de Xaló S.L.", fueron recepcionadas *parcialmente* con fecha 7 de abril de 2011.

Sobre el extremo manifestado en el párrafo octavo del punto tercero *"... ignoramos la verdadera motivación, pretende la Admon. cambiar la calificación del solar propiedad de la misma mercantil, contraveniendo así sus derechos; de hecho ya ha aprobado la administración la suspensión de licencias para el solar objeto de las presentes alegaciones"*, debemos esgrimir que la Administración Local no ha contravenido los derechos del alegante sino que, por el contrario, y amparándose en la potestad urbanística y de planeamiento municipal ha realizado el ejercicio legítimo de un derecho a ordenar la ciudad de mejor modo, garantizando unas dotaciones públicas más eficientes para la ciudad planificada. Resulta comprensible para cualquier persona que este expediente urbanístico ponga de manifiesto una contraposición de postura e intereses público y privado, pero, legítimamente, cada parte debe realizar el oportuno esfuerzo administrativo para lograr que, en todo caso, se logre colmar el interés público de que se trata, así



como se respeten los derechos particulares de que se pueda ver privado el ahora alegante, lo cual queda fuera de toda duda y ha sido tenido en consideración por el órgano y autoridad municipal competente, como bien conoce la mercantil.

Cuando expresa en el párrafo último del apartado tercero " ... *no se ha atendido al pago o cumplimiento de ninguna de ellas...*" cabe señalar que la cuestión en modo alguno mantiene relación con el objeto de esta modificación, pues el procedimiento expropiatorio al que se refiere el alegante sigue, y está siguiendo, entendemos, el oportuno y adecuado cauce procedimental, de naturaleza no urbanística.

- F) Respecto al apartado cuarto del escrito de alegaciones cabe indicar que el derecho de propiedad privada se ve modulado precisamente por el adecuado ejercicio de la potestad urbanística y de ordenación del territorio que, como expresan las múltiples normas urbanística, estatal y autonómica valenciana, legitimará futuras expropiaciones, y así permitirá considerar dichos predios de utilidad pública y permitir su ocupación (art. 102 LOTUP, y art. 42.2 TRLSRU), si bien indemnizándolo lo oportuno a través del correspondiente procedimiento, procedimiento que también prevé la posibilidad de iniciarse a instancia de parte.

El adecuado ejercicio de la potestad de planificación urbanística, que a través del presente procedimiento se acomete, se entiende, que se está realizando de manera procedimentalmente adecuada, que justifica tanto las necesidades existentes como las que se trata de mejorar, así como los déficits y problemáticas que viene a soliviantar, que, razonablemente, entendemos que afecten a la alegante, pero que en modo alguno convierten en arbitraria una decisión que entra dentro del margen de la discrecionalidad administrativa, la cual se informa adecuadamente llevada a término, por lo que no se puede admitir esta aseveración.

- G) Respecto de la Alegación quinta, debe indicarse que pese a la esquisitez del alegato, en esta fase del procedimiento, que no es propiamente urbanística, sino la de tramitación y evaluación ambiental de la modificación del plan que se propone, no debe incluirse dicho documento como parte del borrador de documento sujeto a evaluación ambiental, sino que ello, vaya por delante,

formará, necesariamente parte del documento de modificación puntual de las normas subsidiarias del planeamiento, fase que aún no se ha alcanzado. ”

**TERCERO.** Dicha Modificación Puntual Nº 16 tiene por objeto el cambio de calificación urbanística atribuida por las NNSS de Planeamiento de Xaló a la de la parcela resultante nº 3 de la UE-3 (residencial) a equipamiento educativo-cultural (red secundaria dotacional público), dado que se ubica lindando con suelo dotacional cultural (servicio de interés público social), el cual tiene muy limitada la superficie aprovechable de parcela libre.

**CUARTO.** El Órgano Ambiental y Territorial en el presente procedimiento resulta ser el Ayuntamiento de Xaló de conformidad con lo establecido en el artículo 48.c de la *Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Pasaje*, al afectar única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la LOTUP. En igual sentido ha informado el Servicio Territorial de Urbanismo (STU) de Alicante con fecha 8 de febrero de 2019 y 18 de septiembre de 2019.

Según dispone el artículo 48.c) de la LOTUP “El órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:”, resultando de aplicación al presente supuesto el apartado 1 referido a “los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley”.

Puesto que no se concreta qué órgano municipal es el competente para realizar la evaluación ambiental y territorial estratégica en el seno del ayuntamiento, resulta de aplicación lo dispuesto por el artículo 21.1.s) de la *Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL)*, según el cual dicha competencia le correspondería al Alcalde-Presidente.

**QUINTO.** La documentación técnica obrante en la Oficina Técnica Municipal al respecto es la siguiente:

- 1) Documento inicial estratégico (contiene lo expuesto en el artículo 50 de la LOTUP).
- 2) Borrador del plan o programa.

La referida documentación es conforme a lo establecido en el artículo 50 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP).

**CONSIDERANDO QUE:**

**PRIMERO.** Por parte del Ayuntamiento de Xaló, el cual ostenta la condición de órgano promotor y órgano ambiental y territorial de conformidad con el artículo 48.c.1 de la LOTUP, al afectar la propuesta planteada única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano, de acuerdo con el artículo 51.1 de la LOTUP, se ha procedido a someter la documentación indicada a consultas a las siguientes Administraciones Públicas afectadas y a cuantas personas, asociaciones, plataformas o colectivos que se hayan pronunciado o aportado sugerencias en la fase previa a la redacción del plan o programa, por un plazo de 60 días hábiles dadas las fechas de notificación:

<b>ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CONSULTADA, PERSONAS QUE SE HAYAN PRONUNCIADO EN LA FASE PREVIA Y/O INTERESADAS</b>		<b>CONSULTA</b>	<b>INFORME</b>
1	SERVEI TERRITORIAL DE CULTURA (PATRIMONI CULTURAL). CONSELLERIA D'EDUCACIÓ, CULTURA I ESPORT	02/09/2019	Con fecha 22 de octubre de 2019 con registro de entrada nº 2926 se presenta informe.
2	SERVEI TERRITORIAL DE PAISATGE EN VALÈNCIA. CONSELLERIA POLÍTICA TERRITORIAL, OBRES PÚBLIQUES I MOBILITAT	02/09/2019	No se ha emitido informe en el plazo de consultas concedido.
3	SERVEI TERRITORIAL D'EDUCACIÓ. CONSELLERIA D'EDUCACIÓ, CULTURA I ESPORT	02/09/2019	No se ha emitido informe en el plazo de consultas concedido.
5	SERVEI TERRITORIAL DE TERRITORI I URBANISME. CONSELLERIA POLÍTICA TERRITORIAL, OBRES PÚBLIQUES I MOBILITAT	02/09/2019	Con fecha 24 de septiembre de 2019 con registro de entrada nº 2669 se presenta informe.
5	SERVEI TERRITORIAL DE TERRITORI I URBANISME. – PATRICOVA. CONSELLERIA POLÍTICA TERRITORIAL, OBRES PÚBLIQUES I MOBILITAT	02/09/2019	No se ha emitido informe en el plazo de consultas concedido por parte de PATRICOVA.
6	PUERTA DE XALÓ S.L. como titular de la parcela	06/09/2019	Con fecha 3/12/2019 y registro de entrada nº 3332 se presenta escrito de alegaciones al respecto.
<p><b>En la fase previa de la redacción del plan se ha aportado una sugerencia al respecto.</b> Concretamente por parte de la entidad Puerta de Xaló S.L., titular de la parcela resultante nº 3 del proyecto de reparcelación UE-3. Habiéndose publicado en el portal web y habiéndose notificado a varias asociaciones de la localidad, concretamente a la Agrupación Musical Jalonense y a la Agrupación Musical Festival Band y al Colegio de Educación Infantil y Primaria Virgen Pobre de Xaló, además del titular de la parcela resultante nº 3 del proyecto de reparcelación de la UE-3 (ver apartado segundo de los antecedentes del presente informe).</p>			

El Servicio Territorial de Urbanismo informa en fecha 18 de septiembre de 2019 (registro de entrada nº 2669/19 de fecha 24/09/2019) que:

*“Desde el punto de vista de las competencias de este Servicio Territorial se considera que la propuesta no contraviene la normativa de aplicación.*

*No obstante, se debe indicar al Ayuntamiento que la propuesta deberá contener información acerca de la titularidad pública o privada de la parcela objeto de la modificación y, en caso de que sea privada, del mecanismo de gestión previsto para su obtención. Además, se recuerda la necesidad de que la modificación incorpore memoria de sostenibilidad económica en los términos establecidos en el artículo 30 de la LOTUP y 22 del texto refundido de la Ley del Suelo'.*

El Cap del Servei Territorial de Cultura i Esport d'Alacant informa con fecha 17 de octubre de 2019 (registro de entrada nº 2926/19 de fecha 22/10/2019) lo siguiente:

*" ... A tenor de lo expuesto en el apartado anterior, se informa favorablemente, condicionado a que se modifiquen los parámetros urbanísticos propuestos para la parcela objeto de la modificación del art. 33 de las NN.UU. en coherencia con la finalidad pretendida de reducir o minimizar el impacto que, en el campo visual, pueden tener nuevas construcciones sobre el Molí de Giner – edificio catalogado en las NN.Ss. y BRL por la Disposición Adicional 5ª de la Ley 4/1998 de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, en coherencia con lo dispuesto en la citada Ley y el Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local."*

La entidad Puerta de Xaló S.L. presenta escrito con fecha 3 de diciembre de 2019 y registro de entrada nº 3332/2019 cuyo contenido es el siguiente:

ALEGACIONES:

**PRIMERA.-** La modificación afecta al titular único de un solar, propiedad como hemos señalado de Puerta de Xaló S.L.; **no consta** a esta representación que se haya realizado una **actuación agresora** de la CALIFICACIÓN DEL SUELO Y PRINCIPIO DE NO REGRESIÓN **a nativos o residentes del municipio**.

Únicamente existe un supuesto similar en el municipio y se trata de la parcela colindante, "Molino Hidráulico y Balsa del Antiguo Molino" de gran valor patrimonial (ref catastral9826142YH5992N0001FQ) denominado Molí de Giner. Que resultado, también, ser propiedad de Puerta de Xaló S.L. y cuya ocupación/expropiación se halla pendiente de compensar desde 2005.

**SEGUNDA.- JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN.-**

A nuestro entender, **la justificación y motivación de la declaración de utilidad pública o interés social en la modificación puntual nº 16 de Jalón**, cuyo contenido es el cambio de calificación de suelo (solar) a suelo de equipamiento educativo cultural, **es escasa o nula**, en cualquier caso insuficiente.

Según el criterio jurisprudencial, entre otras, STS de 4 de febrero de 2011, RC 194/2007, "*... la memoria debe contener una motivación suficientemente amplia y justificativa de los cambios que se introduzcan ...*" "*la motivación ha de ser más precisa e intensa cuanto más reducido sea el ámbito territorial abarcado por la modificación del Plan de que se trate*".

Refiere la documentación aportada que la " motivación para este cambio de calificación trae causa en la parcela existente de suelo dotacional cultural", parcela colindante " que alberga una edificación y una

balsa del antiguo molino hidráulico de gran valor patrimonial y de gran relevancia histórica y cultural del municipio" el denominado Molí de Giner. El edificio viene protegido en el planeamiento vigente como edificio singular.

La justificación es que " se requiere de mayor superficie dotacional para poder atender a las necesidades y funciones futuras que se requieran o demanden a nivel cultural y, al mismo tiempo, se reduzca o minimice el impacto que, en el campo visual, podría acontecer si se permitiese la edificación de nueva planta en el lado oeste de la dotación pública de la que se trata " Molí de Giner".

Se trata de justificar un interés social o utilidad pública en actuaciones a futuro," podría ser necesario en un futuro", "podría tener un impacto visual", como decíamos no parece motivación suficiente, no ajustándose a la línea jurisprudencial antes referida.

En cuanto al "Molí de Giner", se trata de parcela " que alberga una edificación y una balsa del antiguo molino hidráulico de gran valor patrimonial y de gran relevancia histórica y cultural del municipio", declarado edificio singular, tratándose de una edificación de 200 metros cuadrados de ocupación construida sobre una parcela de 1.995 metros cuadrados, estos parámetros se desprenden del acta de la Junta de Gobierno de 23 de marzo de 2005, del acta de ocupación ( 06/04/2005 ) del Molí de Giner y del informe de valoración ( marzo de 2005) emitido por los servicios municipales, documentos que se acompañan como anexos I, II y III a las presentes alegaciones.

En cuanto al edificio singular de gran valor patrimonial y relevancia histórica..., entiende esta representación que dadas las características y valores del edificio NO SE PODRÁN ACOMETER EN EL MISMO otras obras que no sean de mero mantenimiento, otras actuaciones irían en contra de la normativa de aplicación.

Por cierto, **la administración actuante** tan comprometida con los valores patrimoniales e históricos **ha demolido parcialmente al tiempo que inutilizado la balsa de agua** que integra el conjunto arquitectónico del " Molí de Giner".

En cuanto **al impacto visual**, el edificio existente como se comprueba en las propias fotografías que se acompañan al expediente de modificación de normas se halla construido sobre el linde Este de la parcela dotacional, muy alejado de la parcela que se pretende desclasificar y acto seguido expropiar.

En conclusión, discrepamos de la justificación y motivación propuestas, se asemeja más a " búsqueda de rédito personal a través de proyección pública y política" con utilización de criterios arbitrarios y discrecionales de oportunidad política.

**TERCERA.**-En otro orden de exposición hemos de reseñar que " el Molí de Giner " fue adquirido en pleno dominio por la mercantil Puerta de Xaló S.L. en el año 2003 en documento privado, que se elevó a público en febrero del año 2.005, el edificio y la balsa formaba parte de una finca cuya superficie mayoritaria formaba parte integrante de la UE-3 de Xaló, en cambio el Molí, la balsa y una superficie de más de 1.430,98 metros cuadrados se hallaban fuera de la UE-3 y calificados como suelo dotacional o de equipamiento.

Con las preceptivas habilitaciones municipales Puerta de Xaló S.L. **urbanizó la UE-3** de manera que abrió viales, realizó las cesiones requeridas (afecciones del Patricova), dotó de infraestructuras... la UE-3 de acuerdo a la ficha urbanística y a las directrices del Excmo Ayuntamiento de Xaló.

En el año 2.005 se ocupó por el Excmo Ayuntamiento de Xaló la finca denominada Molí de Giner.

Se acompañan como anexo n- I, para que formen parte integrante del expediente, la PROPUESTA DE RESOLUCIÓN DE OCUPACIÓN DE BIENES INMUEBLES, realizada en Junta de Gobierno el 23 de marzo de 2005 y como anexo nº II Acta de ocupación de fecha 06 de abril de 2006 por la que se ocupa a Puerta de Xaló S.L. el Molí de Giner.

Como anexo número III se acompaña el " informe sobre estimación de aprovechamientos para la ocupación" del Molí de Giner, realizada por Sr. Arquitecto municipal

Concluye dicho informe, realizado por los servicios técnicos municipales, que el Molí de Giner, finca nº 1 de 1.430,98 m2 tenía un valor de 449.050,25 €.

La propuesta de resolución de ocupación de bienes inmuebles de 23 de marzo de 2005, acordó que el aprovechamiento urbanístico de la parcela ocupada ( informe del Arquitecto municipal ) se compensaría en suelo y aprovechamiento urbanístico titularidad municipal en la UE-6 de Xaló, para que se pudiese cumplir tal compromiso el Excmo. Ayuntamiento debía realizar cuantas gestiones y acciones fuesen necesarias para que Puerta de Xaló pudiese materializar los aprovechamientos urbanísticos dimanantes de la ocupación del Moli de Giner y ello en el plazo de dos años. El Ayuntamiento incumplió sus obligaciones dimanantes del Acta de ocupación y como consecuencia de su incumplimiento se obligaba ( JUNTA DE GOBIERNO anexo I ) a indemnizar a Puerta de Xaló por el importe resultante del informe de valoración municipal, anexo III.

**A esta representación le parece excesivo**, por no utilizar otra calificación, el que se le ocupe la parcela dotacional de alto valor patrimonial en el año 2005, que el Ayuntamiento de Xaló se niegue a cumplir sus obligaciones ( en este caso, PAGAR) y que el 2019, **ignoramos la verdadera motivación, pretende la Admon. a la que nos dirigimos transgredir el derecho a a la propiedad privada reconocido en la CE y cambiar la calificación sin atender ni justificar el pago de la primera ocupación de un segundo solar propiedad también Puerta de Xaló S.L., contraviniendo así sus derechos; Es un hecho no controvertido que en febrero de 2019 la Administración a la que nos dirigimos acordó la suspensión de licencias para el solar objeto de las presentes alegaciones.**

A pesar de haberse reclamado el cumplimiento de las obligaciones contraídas ( ocupación del Molí de Giner" no se ha atendido al pago o cumplimiento de ninguna de ellas. Hoy el Ayuntamiento actuante no ha abonado cantidad alguna por la ocupación/expropiación del " Molí de Giner".

**CUARTA.-** Derecho de propiedad privada como derecho fundamental, Art. 33 de la Constitución Española.

Art. 33,3 " Nadie podrá ser privado de sus bienes derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto en las leyes. Se reconoce constitucionalmente el injusto jurídico de la expropiación forzosa ".

" La expropiación forzosa se constituye en la transmisión imperativa de los derechos e intereses patrimoniales legítimos por causa de utilidad pública o interés social de una persona que debe recibir, a cambio, la justa indemnización que pudiera corresponderle por los daños y perjuicios" STC 112/2006, de 5 de abril.

**Parece forzado el justificar la utilidad pública o el interés social en la realización futura de dotación para aparcamientos**, incluso por la **limitación del impacto visual**, más bien parece una decisión arbitraria y discrecional.

**QUINTA.- Adolece, además, la propuesta planteada del estudio económico financiero**, estudio del que no está exceptuado ninguno de los instrumentos de planeamiento, así como tampoco se incorpora la memoria de viabilidad económica, ni el informe de sostenibilidad económica.

La ausencia tanto del estudio económico financiero como de la memoria de viabilidad vicia el Plan al convertirlo en mera apariencia, fuente de inseguridad jurídica y de desprestigio normativo.

El expediente objeto de las presentes alegaciones deviene doblemente viciado por carecer del estudio económico financiero, del estudio de viabilidad económica, así como del informe de sostenibilidad

económica; falta de informes que unidos al impago de las obligaciones económicas de la Entidad Local con Puerta de Xaló S.L. por la ocupación en el año 2005 del Molí de Giner S.L., delatan la incapacidad o falta de viabilidad económica para acometer la modificación objeto de las presentes alegaciones.

En su virtud;

limo Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Jalón, Alicante.

Solicito al Excmo Ayuntamiento de Jalón/Xaló que teniendo por presentado en tiempo y forma el presente escrito con los documentos que lo acompañan ( anexos I, II y III), tenga por realizadas alegaciones en el expediente de modificación puntual nº 16 de NNSS de Xaló, resolviendo de acuerdo con el cuerpo de las mismas el archivo del expediente y la nulidad de las actuaciones realizadas, incluida la suspensión de licencias.

- A) Atendiendo a la alegación primera cabe indicar que en el archivo municipal constan actuaciones similares en personas nativas y residentes al mismo tiempo en Xaló, por la que se modificaba la calificación de suelo de residencial a dotacional. Como ejemplo, indicamos, entre otra, la Modificación Puntual Número 4 de las NN.SS. de Xaló, que en síntesis, consistió en cambiar la calificación de una parcela de 1618,841 m<sup>2</sup> de uso residencial baja densidad unifamiliar en fila a calificarse con clave TD-1 Equipamiento Asistencial (dotacional). Por tanto, constan otras actuaciones similares y cuyos titulares resultaban ser nativos y residentes en Xaló.
- B) Atendiendo a la alegación segunda en el que manifiesta que la justificación y motivación de la declaración de utilidad pública o interés social es escasa o nula nos debemos remitir a la justificación de dicha modificación puntual, es decir:

*" La presente modificación puntual queda justificada por considerar la conveniencia de modificar la calificación urbanística atribuida por las NNSS de Planeamiento de Xaló a la de la parcela resultante nº 3 de la UE-3 (residencial) a equipamiento educativo-cultural (red secundaria dotacional público), dado que se ubica lindando con suelo dotacional cultural (servicio de interés público social), el cual tiene muy limitada la superficie aprovechable de parcela libre, dado que alberga una edificación y una balsa del antiguo molino hidráulico de gran valor patrimonial y de gran relevancia histórica y cultural del municipio, denominado Molí de Giner, lo que queda reflejado en el planeamiento vigente cuando se le dota de un grado de protección como edificio singular.*

*El precitado solar dotacional cultural, de forma trapezoidal, tiene muy limitada la superficie aprovechable de parcela libre, todo ello por encontrarse ubicado el edificio del Molí de Giner en la parte central de la parcela dotacional, junto a la avenida Les Hortes.*

*Dado que se requiere de mayor espacio de parcela para satisfacer las necesidades funciones para albergar una Casa de Cultura, se observa que la única parcela sin edificar lindante físicamente es la parcela resultante nº 3 del proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución UE-3 con referencia catastral nº*

9826138YH5992N0001TQ y localizada en Catastro como Av. Rey Juan Carlos I, nº 18. Dicha parcela dispone de una superficie de 1.067,03 m<sup>2</sup> según proyecto de reparcelación.

*Así las cosas, y encontrándose ubicada la parte libre de la dotación pública en la parte Oeste de la finca, se justifica la exigencia propuesta de mayor superficie dotacional con el fin de poder atender las necesidades y funciones futuras que se requieran o demanden a nivel cultural, y, al mismo tiempo, se reduzca o minimice el impacto que, en el campo visual, lo que podría acontecer si se permitiese la edificación de nueva planta en el lado oeste de la dotación pública de que se trata.*

*Asimismo, las limitaciones de uso bajo rasante de dicha parcela se encuentran ya limitadas al encontrarse la parcela con un riesgo de peligrosidad por inundación de nivel 7 según la cartografía del PATRICOVA.*

*Por lo tanto, la necesidad de mayor superficie de solar para poder satisfacer un conjunto de requerimientos mínimos o básicos que una instalación cultural en el momento actual debe de cumplir, entre otros, que la superficie destinada a zona de estacionamiento fuera de viario público, y, al mismo tiempo, que no quede desfigurada, en mayor medida, la perspectiva propia del edificio singular dotación ni se rompa su campo visual.”*

Por tanto, la motivación resulta ser suficiente y bastante, aunque al alegante no la parezca adecuada, lo cual es comprensible habida cuenta de los efectos que ello le supondran, aunque también se le deberá resarcir, dejando indemne su posición.

C) Atendiendo a la alegación segunda cuando manifiesta: << *Por cierto, la administración actuante tan comprometida con los valores patrimoniales e históricos ha demolido parcialmente al tiempo que ha inutilizado la balsa de agua que integra el conjunto arquitectónico del "Molí de Giner">>, cabe indicar que aunque no tenga relación directa con este expediente, el "Molí de Giner" y sus instalaciones hídricas se encontraban inutilizadas desde mucho antes de la fecha de ocupación en el año 2005 (hace más de cincuenta años sin utilizarse de las averiguaciones practicadas), de modo que en la fecha en que se cedió dicho predio e instalaciones por el alegante ya estaban obsoletas y sin función alguna.*

D) Atendiendo a la alegación segunda cuando manifiesta: << *En cuanto al impacto visual, el edificio existente como se comprueba en las propias fotografías que se acompañan al expediente de modificación de normas se halla construido sobre el linde Este de la parcela dotacional, muy alejado de la parcela que se pretende desclasificar y acto seguido expropiar.>>. El edificio protegido se encuentra asentado de manera inclinada respecto al vial principal de acceso ocupando la parte central de la parcela dotacional y por tanto resulta muy limitada la superficie*



aprovechable libre de la parcela y consecuentemente el campo visual, lo que dejaría el edificio singular del Suelo Dotacional "Molí de Giner" más encajonado y apantallado respecto del vial principal todo ello por un edificio de 10 metros de altura. Como se puede observar seguidamente:



En esta imagen se puede observar la ubicación en planta del Molí De Giner dentro la parcela dotacional existente (color rojo) y la parcela resultante nº 3 de la UE-3 (color amarillo).



De estas dos imágenes se puede colegir una aproximación virtual del impacto visual sobre el Molí de Giner que supondría mantener la ordenación urbanística del planeamiento vigente.

E) Atendiendo al punto tercero del escrito presentado cuando dice *"Con las preceptivas habilitaciones municipales Puerta de Xaló S.L. urbanizó la UE-3 de manera que abrió viales, realizó las cesiones requeridas (afecciones del Patricova), dotó de infraestructuras ... la UE-3 de acuerdo a la ficha urbanística y a las directrices del Excmo. Ayuntamiento de Xaló"* cabe indicar que las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano Nº 3 (UE-3) en desarrollo del P.A.I., realizadas por el agente urbanizador "Puerta de Xaló S.L.", fueron recepcionadas *parcialmente* con fecha 7 de abril de 2011. Las afecciones actuales al PATRICOVA en relación a fecha de las obras de urbanización de la UE-3 son diferentes debido a la aprobación del *DECRETO 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana.*

Sobre el extremo manifestado en el párrafo octavo del punto tercero *"... ignoramos la verdadera motivación, pretende la Admon. a la que nos dirigimos transgredir el derecho a a la propiedad privada reconocido en la CE y cambiar la calificación sin atender ni justificar el pago de la primera ocupación de un segundo solar propiedad también Puerta de Xaló S.L., contraviniendo así sus derechos; Es un hecho no controvertido que en febrero de 2019 la Administración a la que nos dirigimos acordó la suspensión de licencias para el solar objeto de las presentes alegaciones."*, debemos esgrimir que la Administración Local no ha contravenido los derechos del alegante sino que, por el contrario, y amparándose en la potestad urbanística y de planeamiento municipal ha realizado el ejercicio legítimo de un derecho a ordenar la ciudad de mejor modo, garantizando unas dotaciones públicas más eficientes para la ciudad planificada. Resulta comprensible para cualquier persona que este expediente urbanístico ponga de manifiesto una contraposición de postura e intereses público y privado, pero, legítimamente, cada parte debe realizar el oportuno esfuerzo administrativo para lograr que, en todo caso, se logre colmar el interés público de que se trata, así como se respeten los derechos particulares de que se pueda ver privado el ahora alegante, lo cual queda fuera de toda duda y ha sido tenido en consideración por el órgano y autoridad municipal competente, como bien conoce la mercantil.

Cuando expresa en el párrafo último del apartado tercero *"... no se ha atendido al pago o cumplimiento de ninguna de ellas..."* cabe señalar que la cuestión en modo alguno mantiene relación con el objeto de esta modificación, pues el procedimiento expropiatorio al que se refiere el alegante sigue, y está siguiendo, entendemos, el oportuno y adecuado cauce procedimental, de naturaleza no urbanística.

- F) Respecto al apartado cuarto del escrito de alegaciones cabe indicar que el derecho de propiedad privada se ve modulado precisamente por el adecuado ejercicio de la potestad urbanística y de ordenación del territorio que, como expresan las múltiples normas urbanística, estatal y autonómica valenciana, legitimará futuras expropiaciones, y así permitirá considerar dichos predios de utilidad pública y permitir su ocupación (art. 102 LOTUP, y art. 42.2 TRLSRU), si bien indemnizándolo lo oportuno a través del correspondiente procedimiento, procedimiento que también prevé la posibilidad de iniciarse a instancia de parte.

El adecuado ejercicio de la potestad de planificación urbanística, que a través del presente procedimiento se acomete, se entiende, que se está realizando de manera procedimentalmente adecuada, que justifica tanto las necesidades existentes como las que se trata de mejorar, así como los déficits y problemáticas que viene a soliviantar, que, razonablemente, entendemos que afecten a la alegante, pero que en modo alguno convierten en arbitraria una decisión que entra dentro del margen de la discrecionalidad administrativa, la cual se informa adecuadamente llevada a término, por lo que no se puede admitir esta aseveración.

- G) Respecto de la Alegación quinta, debe indicarse que pese a la esquisitez del alegato, en esta fase del procedimiento, que no es propiamente urbanística, sino la de tramitación y evaluación ambiental de la modificación del plan que se propone, no debe incluirse dicho documento como parte del borrador de documento sujeto a evaluación ambiental, sino que ello, vaya por delante, formará, necesariamente parte del documento de modificación puntual de las normas subsidiarias del planeamiento, fase que aún no se ha alcanzado.

No obrando ningún alegación ni informe más al respecto por registro de entrada.

El apartado segundo del artículo 51 de la LOTUP dispone: <<2. Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, o transcurrido el plazo otorgado para ello, el órgano ambiental y territorial elaborará y remitirá al órgano promotor y al órgano sustantivo, según proceda, uno de los documentos siguientes:

...

b) Una resolución del informe ambiental y territorial estratégico, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de esta ley, que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y

*territorial estratégica por el procedimiento simplificado e indicando la procedencia de la tramitación del plan o programa conforme al capítulo siguiente o a su normativa sectorial.>>.*

**SEGUNDO.** Valoración de los posibles efectos sobre el medio ambiente de la propuesta: A juicio del técnico informante, se considera que la propuesta, no parece que pueda desplegar efectos sobre el medio ambiente, sobre todo teniendo en cuenta que la modificación de calificación que se propone no supone ningún impacto sobre el medio ambiente y el paisaje existente, al desarrollarse sobre un suelo urbano cuyo destino es ser edificado de acuerdo con las determinaciones de las normas urbanísticas actuales o más restrictivas, no conllevando aumento de la edificabilidad ni ocupación que le asigna en la actualidad el planeamiento. Asimismo se dispone del informe favorable del Servei Territorial De Cultura i Esport (Patrimoni Cultural) de la Conselleria D'Educació, Cultura I Esport y se procederá en la fase de aprobación del plan a reducir edificabilidad.

**TERCERO.** Conforme a lo estipulado en el artículo 46.3 de la LOTUP, el órgano ambiental y territorial determinará, teniendo en consideración los criterios del anexo VIII, el sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental y territorial ordinario o simplificado, en función de la existencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, previa consulta a las Administraciones Públicas afectadas a las que se refieren los artículos 48.d) y 51.1 de la LOTUP.

Según lo expuesto en el apartado segundo anterior y de acuerdo con los criterios del anexo VIII de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, se considera que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, puediéndose resolver su evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

**CUARTO.** Por otro lado, de conformidad con lo informado por quien suscribe en los diferentes informes que obran en el expediente y del informe emitido por El Servicio Territorial de Urbanismo de fecha 24 de septiembre de 2019, cabe indicar que la modificación propuesta afecta a las determinaciones de la ordenación pormenorizada definidas en el artículo 35 de la LOTUP y por ello, la aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento en aplicación del artículo 44.5 de la citada Ley.

Por todo lo expuesto, quien suscribe propone según establece el artículo 51 de la LOTUP, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de esta ley, que la modificación del planeamiento evaluado no influye en otros planes o programas, no tiene incidencia en el modelo territorial vigente en el municipio ni produce incremento en el consumo de recursos, no supone afección sobre elementos del patrimonio natural y cultural y,

consultadas las administraciones públicas con competencias afectadas, se puede concluir que el procedimiento de evaluación ambiental simplificada es suficiente para determinar que la modificación puntual número 16 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Xaló no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

Puesto que la modificación que nos ocupa consiste en un cambio de calificación urbanística atribuida por las NNSS de Planeamiento de Xaló a la de la parcela resultante nº 3 de la UE-3 (residencial) a equipamiento educativo-cultural (red secundaria dotacional público) y no supone ninguna variación respecto de las determinaciones urbanísticas vigentes ni alteración significativa de la estructura territorial prevista, no se estima necesaria la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística en los términos establecidos por el artículo 6, en conexión con el Anexo II de la LOTUP, al no implicar la propuesta pretendida incidencia alguna en aspectos físicos ni en el paisaje actual.

**Por consiguiente, se propone emitir el informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico de la modificación puntual número 16 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Xaló,** procediendo continuar la tramitación de la modificación de planeamiento conforme al Capítulo III *“Tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica”* del Título III *“Procedimiento de elaboración y aprobación de planes y programas”* del Libro 1 de la LOTUP, en concreto lo dispuesto en el artículo 57. Asimismo cabe indicar de conformidad con el apartado séptimo del artículo 51 de la LOTUP :

*<< La resolución del informe ambiental y territorial estratégico emitida en el procedimiento simplificado se comunicará al órgano promotor y al órgano sustantivo, a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del plan o programa conforme al capítulo siguiente de esta ley o a la legislación sectorial correspondiente. Esta resolución no será susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.*

*El informe ambiental y territorial estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan o programa.>>.*

**TERCERO.** De conformidad con el precitado informe técnico municipal y según lo dispuesto en el artículo 48 de la LOTUP, la presente modificación puntual conlleva que el Ayuntamiento de Xaló resulta ser el órgano promotor y el órgano ambiental y territorial dado que la presente modificación puntual afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la LOTUP. Asimismo, el órgano sustantivo resulta ser el propio Ayuntamiento de Xaló.

**CUARTO.** La documentación técnica obrante en la Oficina Técnica Municipal al respecto, cuyo detalle se ha transcrito en el anterior informe, es la siguiente:

1. Consulta pública previa a la redacción del instrumento de modificación del planeamiento (art. 49bis LOTUP)
2. Documento inicial estratégico (contiene lo expuesto en el artículo 50 de la LOTUP).
3. Borrador del plan o programa.
4. Escritos de alegaciones.
5. Informe o petición de entidades afectadas.

#### **CONSIDERANDO QUE:**

**PRIMERO.** Por parte del Ayuntamiento de Xaló, el cual ostenta la condición de órgano promotor y órgano ambiental y territorial de conformidad con el artículo 48.c.1 de la LOTUP, al afectar la propuesta planteada única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano, de acuerdo con el artículo 51.1 de la LOTUP, se procedió a someter la documentación indicada a consultas a las Administraciones Públicas afectadas, cuyo resultado se explicita en el considerando primero del Informe Técnico antecitado, , y que damos por reproducidos.

De igual modo la mercantil Puerta de Xaló S.L. presentó escrito con fecha 3 de diciembre de 2019 y registro de entrada nº 3332/2019 cuyo contenido es el que se ha detallado en el considerando primero del Informe Técnico antecitado, y que damos por reproducido y cuyos argumentos de contestación a las alegaciones se asumen como fundamento de esta Resolución.

**SEGUNDO.** Se valoran los posibles efectos sobre el medio ambiente de la propuesta, a juicio del técnico-urbanístico municipal, se considera que la propuesta, no parece que pueda desplegar efectos sobre el medio ambiente, sobre todo teniendo en cuenta que la modificación de calificación que se propone no supone ningún impacto sobre el medio ambiente y el paisaje existente, al desarrollarse sobre un suelo urbano cuyo destino es ser edificado de acuerdo con las determinaciones de las normas urbanísticas actuales o más restrictivas, no conllevando aumento de la edificabilidad ni ocupación que le asigna en la actualidad el planeamiento. Asimismo se dispone del informe favorable del Servei Territorial De Cultura i Esport (Patrimoni Cultural) de la Conselleria D'Educació, Cultura I Esport y se procederá en la fase de aprobación del plan a reducir edificabilidad.

**TERCERO.** Conforme a lo estipulado en el artículo 46.3 de la LOTUP, el órgano ambiental y territorial determinará, teniendo en consideración los criterios del anexo VIII, el sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental y territorial ordinario o simplificado, en función de la existencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, previa consulta a las Administraciones Públicas afectadas a las que se refieren los artículos 48.d) y 51.1 de la LOTUP.

Según lo expuesto en el apartado segundo anterior y de acuerdo con los criterios del anexo VIII de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, se considera que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, puediéndose resolver su evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

**CUARTO.** Por el Técnico Urbanístico Municipal se informa, según establece el artículo 51 de la LOTUP, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de esa ley, que la modificación del planeamiento evaluado no influye en otros planes o programas, no tiene incidencia en el modelo territorial vigente en el municipio ni produce incremento en el consumo de recursos, no supone afección sobre elementos del patrimonio natural y cultural y, consultadas las administraciones públicas con competencias afectadas, se puede concluir que el procedimiento de evaluación ambiental simplificada es suficiente para determinar que la modificación puntual número 12 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Xaló no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

Por consiguiente, se propone emitir el informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico de la modificación puntual número 12 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Xaló, procediendo continuar la tramitación de la modificación de planeamiento conforme a su normativa sectorial.

**QUINTO.** La evaluación ambiental estratégica procede de acuerdo con lo que se establece a los artículos 22 del texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, aprobado por Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre; art. 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y art. 46 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana.

**SEXTO.** El órgano ambiental y territorial competente para realizar la evaluación es en este caso el Ayuntamiento, dado que se trata de una modificación de un instrumento de planeamiento que afecta únicamente a la ordenación pormenorizada de suelo urbano, según dispone el artículo 48 de la Ley 5/2014, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

La atribución de la función de resolver la evaluación correspondería al Alcalde en virtud de la competencia residual que le otorga el artículo 21.1.s de la Ley de bases de régimen local, por ostentar competencia en materia de urbanismo.

De conformidad con lo informado por quien suscribe en los diferentes informes que obran en el expediente y del informe emitido por El Servicio Territorial de Urbanismo de fecha 24 de septiembre de 2019, cabe indicar que la modificación propuesta afecta a las determinaciones de la ordenación

pormenorizada definidas en el artículo 35 de la LOTUP y por ello, la aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento en aplicación del artículo 44.5 de la citada Ley.

**SÉPTIMO.** Se ha seguido la tramitación prevista a los artículos 50 y 51 de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana.

Resultando que el procedimiento de solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica viene regulado en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana, en adelante LOTUP, en concreto, en los artículos 50 y 51 del precitado texto legal.

De conformidad con los considerandos expuestos, y en uso de las atribuciones que me vienen conferidas **HE RESUELTO:**

**PRIMERO.-** Aceptar expresamente los informes emitidos por el arquitecto técnico municipal y por el secretario de este ayuntamiento, de fecha siete de abril de 2020, que expresamente se incorporan a la presente resolución sirviendo de motivación a la misma en los términos establecidos en el artículo 88 de la Ley 39/2015, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

**SEGUNDO.** Concluir que la propuesta de la modificación puntual número 16 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Xaló no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente conforme a los criterios establecidos en el anexo VIII de la LOTUP.

**TERCERO.** Resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la propuesta de modificación puntual número 16 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Xaló, sin que se establezcan condicionantes ambientales.

**CUARTO.** Dar cuenta del contenido de la resolución de informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado a cuantos interesados aparezcan en la tramitación ambiental de esta actuación.

**QUINTO.** Ordenar la publicación de la resolución del informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, a los efectos previstos en el artículo 51.7 de la LOTUP.

**SEXTO.** La presente resolución de informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado no es susceptible de recurso alguno por considerarse acto de



trámite, sin perjuicio de los recursos que, en su caso, procedan en vía contencioso-administrativa frente al acto que apruebe el instrumento de planeamiento correspondiente, lo que no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que se estimen pertinentes en derecho.

**SÉPTIMO.** Seguir en el expediente el procedimiento y trámites legalmente establecidos por el ordenamiento jurídico vigente y de aplicación

**OCTAVO.** El informe completo puede consultarse en la página web del Ayuntamiento [www.xaló.org](http://www.xaló.org)

Xaló a siete de abril de dos mil veinte.

El Alcalde.

Informado conforme, Xaló a siete de abril de dos mil veinte.

El Secretario.