

**INFORME TÉCNICO**

|                        |   |
|------------------------|---|
| Asunto:                | Fase de actuaciones previas a Modificación Puntual nº 16 de las NN.SS. 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). |
| Redactor del proyecto: | Oficina Técnica Municipal   |
| Objeto:                | Resultado de las actuaciones previas previstas en el artículo 49bis de la LOTUP   |

FRANCISCO MENGUAL SENDRA, ingeniero de edificación y arquitecto técnico municipal del Ayuntamiento de Xaló, e IVÁN PÉREZ JORDÁ, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Xaló, a requerimiento del señor Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Xaló sobre los resultados de las actuaciones previas previstas en el artículo 49bis de la LOTUP en 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 núm. 16 de las Normas Subsidiarias del Planamiento 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).*

**SEGUNDO.** Con fecha 15 de enero de 2019 tuvo entrada en el registro del Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica del Servicios Territorial de Urbanismo de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual Nº 16 de las Normas Subsidiarias de Xaló.

**TERCERO.** Con fecha 13 de febrero de 2019 se recibió escrito del Jefe del Servicio Territorial de Urbanismo (STU) de Alicante, indicando que el Órgano Ambiental y Territorial, de conformidad con lo establecido en el artículo 48.c de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, es el Ayuntamiento.

**CUARTO.** Con fecha 9 de febrero de 2019 entró en vigor 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*. Siendo publicado en DOCV núm. 8481 del 7 de febrero de 2019.

**QUINTO.** Con fecha 2 de abril de 2019 se procedió a efectuar, a través del portal web, una consulta pública previa por espacio de más de veinte días en relación a la elaboración del borrador del Plan o Instrumento de planeamiento de la Modificación Puntual Núm. 16 de las NN.SS. de Xaló de conformidad con lo dispuesto en el apartado primero del artículo 49.bis de la Ley 1/2019 citada anteriormente. Asimismo fue notificada dicha consulta a varias asociaciones de la localidad, concretamente a la Agrupación Musical Jalonense y a la Agrupación Musical Festival Band, al Colegio de Educación Infantil y Primaria Virgen Pobre de Xaló y al titular de la parcela resultante nº 3 del proyecto de reparcelación de la UE-3, la entidad Puerta de Xaló S.L.

**CONSIDERANDO QUE:**

**PRIMERO.** El apartado segundo del 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) dispone:

*<<49 bis. Actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento.*

*2. La consulta pública previa tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del plan, y dará lugar a la obligación de elaborar un informe de respuesta conjunta a las aportaciones recibidas. Deberá incorporarse al expediente el resultado de la consulta, con indicación del número de participantes, número de opiniones emitidas y el informe de respuesta.>>*

**SEGUNDO.** Atendiendo a dicho precepto y de la consulta previa efectuada se emite el **siguiente resultado de la consulta:**

- Fecha publicación de la Consulta en el portal web: 02/04/2019.
- Personas, asociaciones, plataformas o colectivos invitados y fecha de su notificación:
  - o Agrupación Musical Jalonense notificado 8/05/2019
  - o Agrupación Musical Festival Band notificado 5/04/2019.
  - o Colegio de Educación Infantil y Primaria Virgen Pobre de Xaló notificado 8/5/2019.

- Puerta de Xaló S.L., como titular de la parcela resultante nº 3 del proyecto de reparcelación de la UE-3, notificado el día 4/04/2019.

Siendo el número de participantes cuatro (4).

- Número de opiniones emitidas: 1 por la entidad Puerta de Xaló S.L., titular de la parcela resultante nº 3 del proyecto de reparcelación de la UE-3 (Registro entrada nº 1300/2019 de fecha 7/05/2019).

**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 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 aperturó 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 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. 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 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 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 aperturó 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.

Por cuanto antecede, procede INFORMAR que:

Que, en este momento, el Ayuntamiento de Xaló, como órgano ambiental y territorial, procede que realice las consultas a las administraciones públicas afectadas que tienen competencias específicas en las siguientes materias: paisaje, patrimonio cultural incluido en el patrimonio histórico, servicios sociales, sanidad, ordenación del territorio y urbanismo. También procede respecto de cuantas personas, asociaciones, plataformas o colectivos que se hayan

pronunciado o aportado sugerencias en la fase previa a la redacción del plan. Se considera por prudencia que el plazo debería ser el de sesenta días hábiles.

Es todo cuanto he de informar al respecto. No obstante, la superioridad resolverá lo que estime más oportuno al respecto.

Xaló, a 30 de agosto de 2019.

FDO. FRANCISCO MENGUAL SENDRA  
EL ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL

FDO. IVÁN PÉREZ JORDÁ  
EL SECRETARIO