

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE VILLAJYOYOSA



DOCUMENTO PARA CONSULTA PREVIA

INDICE

1.- CONSIDERACIONES PREVIAS: IDENTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA Y LEGITIMACIÓN.....	3
2.- ANTECEDENTES Y PROBLEMÁTICA EXISTENTE.	5
2.1.- Planeamiento vigente: Plan General de Villajoyosa.....	5
2.2.- Problemática identificada que se pretende solucionar.....	6
3.- NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO.....	9
4.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE VILLAJYOYA Y POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS.....	10
5.- ANÁLISIS DE POSIBLES AFECCIONES AMBIENTALES Y TERRITORIALES.....	12
6.- AFECCIONES SECTORIALES: CARRETERAS.....	14
7.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN Y PROCEDIMIENTO.	17
8.- CONCLUSIONES.....	18
ANEXO GRAFICO Y PLANOS.	19

1.- CONSIDERACIONES PREVIAS: IDENTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA Y LEGITIMACIÓN.

El presente documento, que contiene una solicitud de modificación puntual del Plan General de Villajoyosa, es formulado por la mercantil OFICINAS EUROPA CENTER, S.L. con CIF nº B-03234507 domiciliada en Villajoyosa (Alicante), Partida La Cala, nº 16, 03570.

Esta mercantil es titular de unas instalaciones de carácter terciario-industrial en la Avenida de Finestrat, dedicadas a concesionario de vehículos, que cuentan con licencia municipal desde los años 80, y que, pese a que están en suelo con la situación jurídica de urbanizado, actualmente cuentan con la clasificación de suelo no urbanizable en el Plan General vigente. Dicha situación, por las razones que más adelante se desarrollan, obedece a un error de dicho instrumento de planeamiento, ya que en el Plan General anterior su consideración era la de suelo urbano.

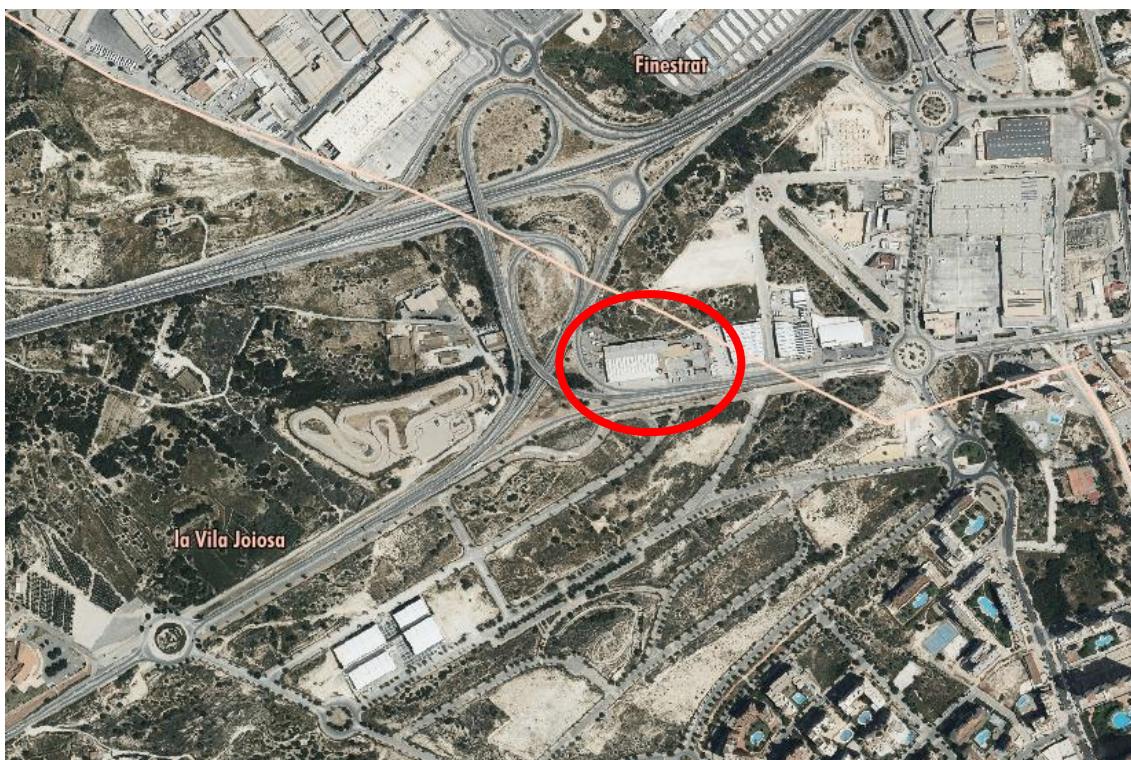


Ilustración 1.- Ámbito de la propuesta

El Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del text refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, TRLOTUP), tal y como expresa en su artículo 2.3.d), garantiza la participación de la iniciativa pública y privada en la ordenación y la gestión territorial y urbanística, lo que legitima la formulación de la presente iniciativa de modificación de planeamiento, a fin de que la Administración Local, previo su análisis favorable y cuantos trámites resulten oportunos, actúe como Órgano Promotor de la iniciativa de modificación de planeamiento que aquí planteamos.

Tal y como se desarrollará en el presente documento, la presente iniciativa de modificación de planeamiento plantea la clasificación de un nuevo ámbito de suelo urbano de actividades terciarias, incorporando así la realidad urbana actualmente existente, que trae causa legítima del planeamiento municipal anterior al vigente.

El artículo 51.1 TRLOTUP establece que *“antes de la elaboración del borrador del plan, el departamento de la administración que lo promueva efectuará a través del portal web una consulta pública previa por espacio de veinte días en relación con un documento en el que se indique de modo sucinto los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas”*.

De conformidad con ello, en el presente documento vamos a concretar la identificación de la problemática detectada en el planeamiento municipal vigente que consideramos conveniente solucionar; los objetivos de la modificación de planeamiento que se plantea con sus posibles soluciones alternativas; y la necesidad y oportunidad de su aprobación, a fin de que, una vez valorado por el Ayuntamiento de Villajoyosa y apreciada, en su caso, la necesidad de modificación del planeamiento en aras a la satisfacción de los intereses generales, pueda iniciar la tramitación del oportuno instrumento de planeamiento.

2.- ANTECEDENTES Y PROBLEMÁTICA EXISTENTE.

2.1.- Planeamiento vigente: Plan General de Villajoyosa.

El planeamiento urbanístico vigente en el término municipal de Villajoyosa es el Plan General aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 7 de abril de 1.999 y publicada la resolución con sus Normas Urbanísticas en el BOP de Alicante de fecha 30 de julio de 1.999.

Insertamos, a continuación, detalle del plano de clasificación del suelo del referido Plan General.

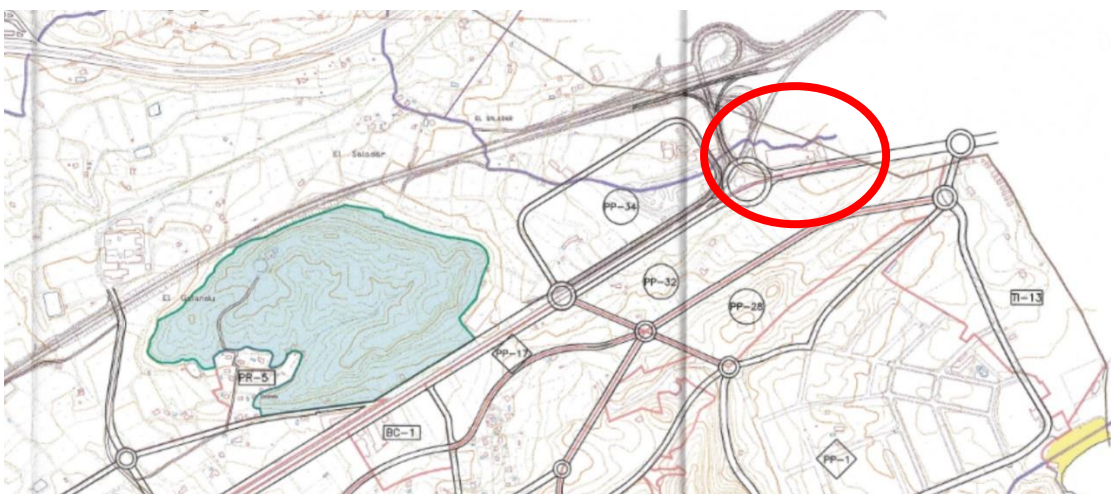


Ilustración 2.- Detalle del plano de clasificación de suelo no urbanizable del Plan General vigente

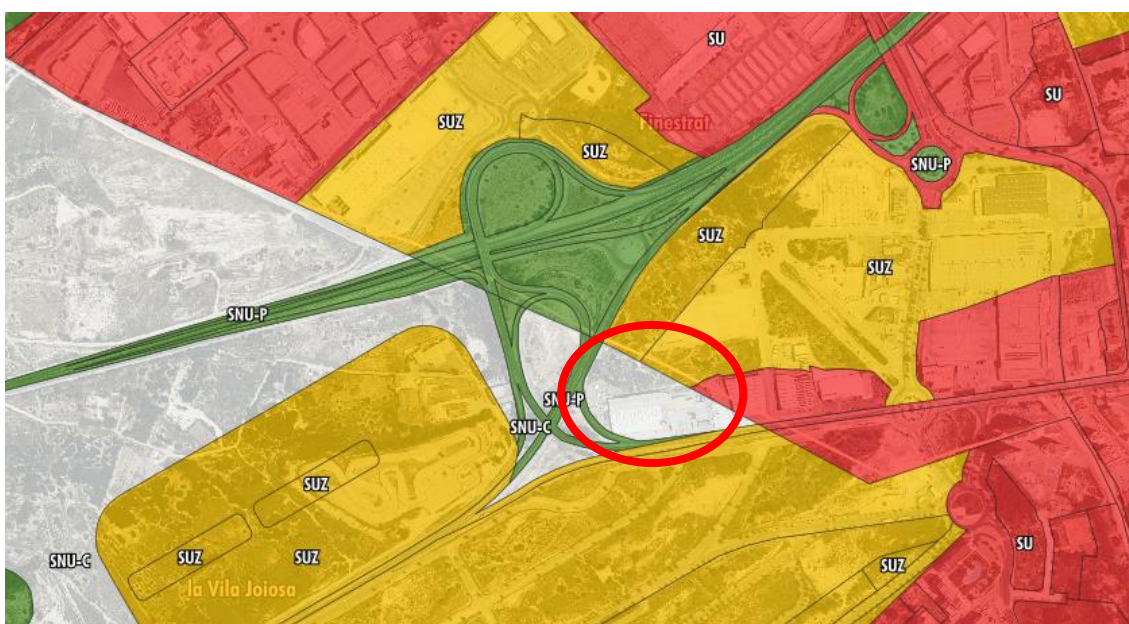


Ilustración 3.- Clasificación según visor GVA

Como puede comprobarse en dichos detalles de la clasificación urbanística vigente en Villajoyosa, el suelo que nos ocupa está clasificado como suelo no urbanizable.

2.2.- Problemática identificada que se pretende solucionar.

El ámbito anteriormente descrito se encuentra, en la actualidad, y desde 1.974, ocupado por instalaciones para concesionario de vehículos (obtuvieron una primera licencia en 1.974 y otra de ampliación en 1.988).

Dichas licencias se otorgaron conforme al planeamiento entonces vigente, que era el Plan General de 1.980, que contemplaba este entorno como suelo urbano.



Ilustración 4.- Detalle del plano de clasificación del Plan General anterior (Clave 8 = área industrial)



Ilustración 5.- Detalle de las instalaciones existentes en visor GVA



Ilustración 6.- Detalle de las instalaciones existentes en Google Maps

A la vista de esta información, parece evidente que existe una discordancia entre la situación del suelo que nos ocupa, que tiene la condición de urbanizado y edificado con todos los parámetros legales, y el tratamiento que el mismo recibe en el planeamiento municipal vigente, que es el del suelo no urbanizable.

Este ámbito, además, es colindante con el vecino municipio de Finestrat, cuyo territorio se encuentra clasificado como suelo urbano (fachada a la Avenida de Finestrat) y suelo urbanizable (ya urbanizado, PP 27), en la segunda línea de dicha avenida.

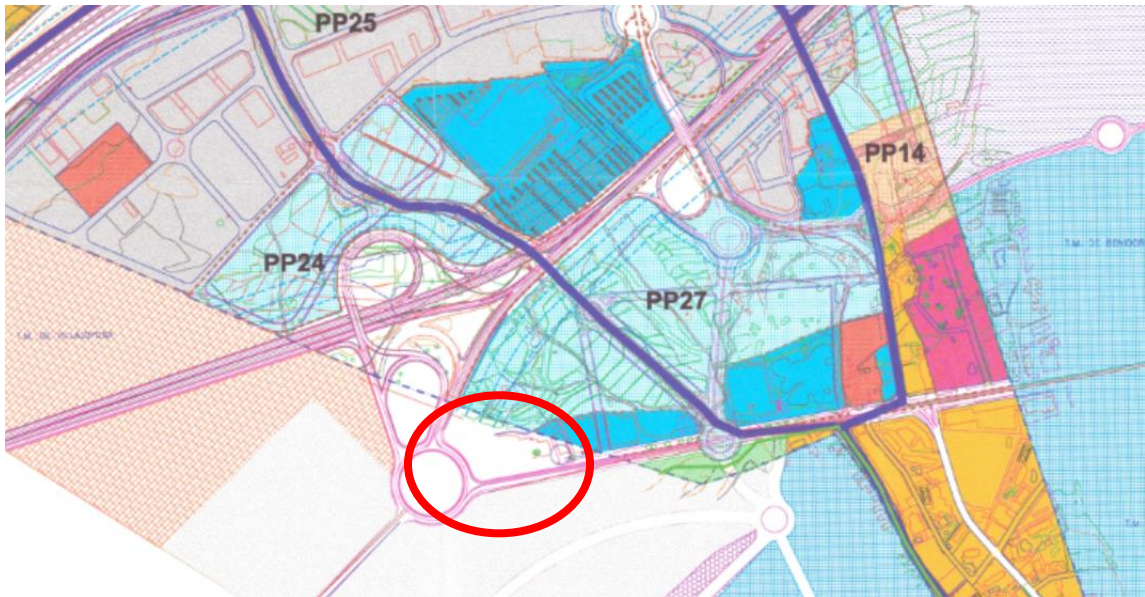


Ilustración 7.- Detalle de la clasificación de suelo en municipio de Finestrat

Asimismo, este espacio también está enfrente de otro sector, ya urbanizado, en el mismo término municipal de Villajoyosa (el PP 32), de uso terciario.

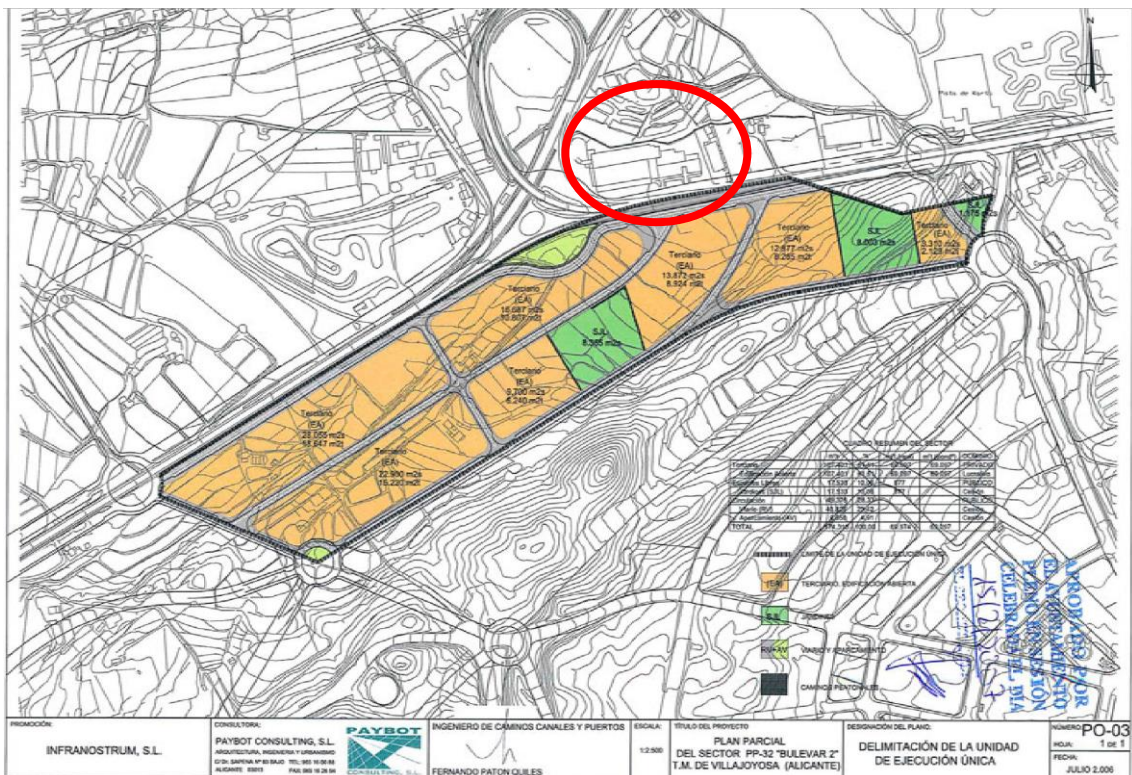


Ilustración 8.- Plano de ordenación pormenorizada sector PP 32 (en rojo ámbito MP)

3.- NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO.

De conformidad con los artículos 25 y 28 del TRLOTUP, el suelo en situación de urbanizado tiene que ser, necesariamente, clasificado como suelo urbano (artículos 25 y 28 del TRLOTUP), y que este espacio que nos ocupa, en su situación actual, carece de los elementos reglados que aconsejen su clasificación como suelo no urbanizable.

Artículo 25 *Zonas de ordenación estructural: función y contenidos*

1. El plan general estructural delimitará, en función de las características del territorio, de sus valores y de los usos a implantar, las diferentes zonas de ordenación estructural para todo el término municipal.
2. La ordenación estructural diferenciará:
 - a) Las zonas rurales, caracterizadas por aquellos suelos que estén en situación básica rural y que, de acuerdo con el plan, mantendrán los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan.
 - b) Las zonas urbanizadas, caracterizadas por aquellos suelos que cuenten con los servicios urbanísticos, incluyendo también en estas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presenten déficit de urbanización o dotaciones.
 - c) Las zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana, con sus correspondientes dotaciones e infraestructuras.

Artículo 28 *Clasificación del suelo*

1. Los instrumentos de planeamiento clasifican el suelo en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.
2. El plan general estructural clasificará como suelo no urbanizable los terrenos que zonifique como zonas rurales, según este texto refundido.
3. Son suelo urbano los solares y los terrenos que el plan general estructural zonifique como zonas urbanizadas, de acuerdo con el artículo 25.2.b de este texto refundido.
4. El plan general estructural clasificará como suelo urbanizable los terrenos que zonifique como zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana. La clasificación como suelo urbanizable por el plan supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa su programación.

Esto además permitirá armonizar y homogeneizar el tratamiento urbanístico de la fachada a la Avenida de Finestrat en coherencia con el vecino planeamiento de Finestrat, tal como se hizo originalmente en el Plan General anterior.

4.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE VILLAJOSYA Y POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS.

La presente iniciativa tiene como finalidad clasificar las parcelas donde se encuentran las instalaciones comerciales como suelo urbano, atendiendo a su situación legal de suelo urbanizado, y a los antecedentes expuestos, que evidencian el error cometido en el Plan General vigente.

Para la consecución de dicho objetivo se valoran, de forma sucinta y concisa, las siguientes alternativas:

a) Alternativa Cero: situación actual.

Supone mantener una disfunción urbanística, pues la realidad del espacio urbanizado y edificado es incompatible con su consideración como suelo no urbanizable.

b) Alternativa 1: formulación de un nuevo Plan General Estructural y Plan de Ordenación Pormenorizada.

Una primera alternativa sería esperar a la formulación de un nuevo Plan General Estructural y Plan de Ordenación Pormenorizada, de conformidad con el TRLOTUP.

No obstante, el Plan General vigente de Villajoyosa aún está en fase de desarrollo y no parece necesario ni conveniente acometer un nuevo planeamiento general.

c) Alternativa 2 y Propuesta.

Consiste en modificar puntualmente el Plan General ahora, incorporando este espacio como suelo urbano en situación de urbanizado, dotándolo de una normativa de usos similar a la que en su momento disfrutó conforme al planeamiento vigente cuando obtuvo las licencias municipales en 1.973 y 1.988.

Las condiciones y magnitudes urbanísticas serían las siguientes:

- a) Uso dominante: industrial (artículo 61 Normas Urbanísticas PGOU vigente).
- b) Usos compatibles: terciario (artículo 27 de las Normas Urbanísticas PGOU vigente).
- c) Tipología: edificación abierta (artículo 22 de las Normas Urbanísticas PGOU vigente).
- d) Régimen de edificaciones existentes: tolerancia hasta reedificación.
- e) Condiciones de edificación: SU grado 7 (artículo 22 Normas Urbanísticas PGOU):
 - a. IEN: 0,80 m²t/m²s
 - b. Altura: 2 plantas.
 - c. Ocupación: 70%.
 - d. Retranqueos: libre.
 - e. Parcela mínima: 1.000 m².

PLAN GENERAL DE VILLAJOYOSA
Propuesta de Modificación Puntual
Documento para Consulta Previa (art. 51 TRLOTUP)

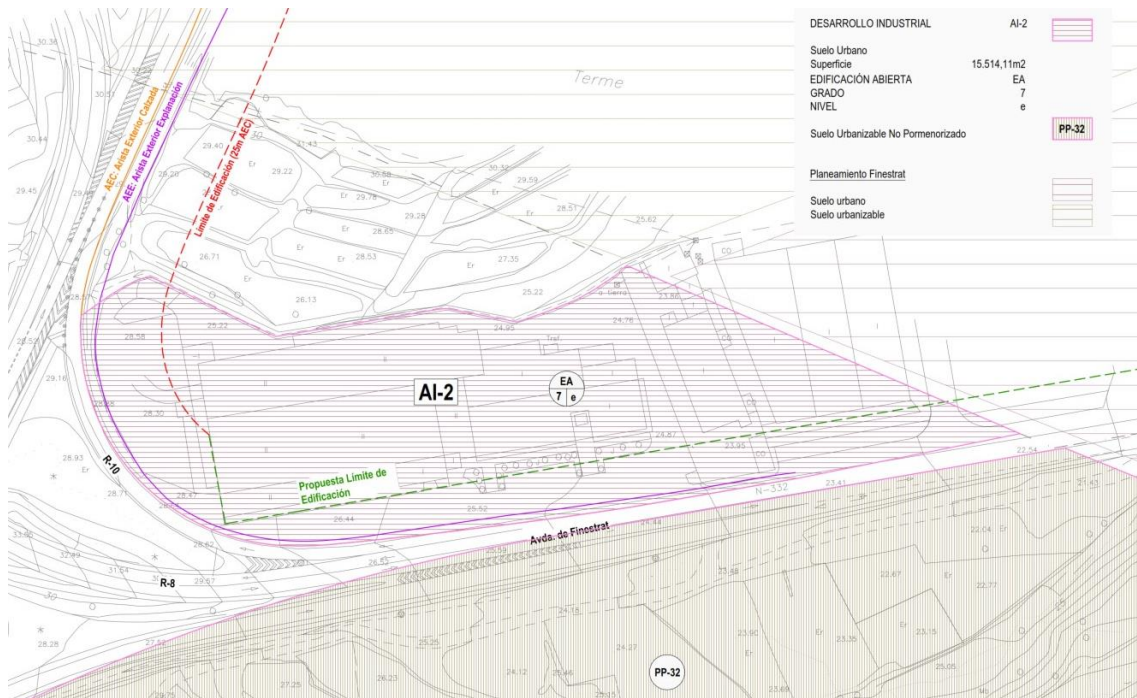


Ilustración 9.- Propuesta de ordenación

5.- ANÁLISIS DE POSIBLES AFECCIONES AMBIENTALES Y TERRITORIALES.

El espacio que nos ocupa carece de afecciones ambientales relevantes, y, a tal efecto:

- a) No afecta a suelos forestales ni Montes de Utilidad Pública.
- b) No presenta riesgo de inundabilidad.
- c) No afecta a espacios naturales protegidos ni Red Natura 2000.
- d) No afecta a vías pecuarias, pese a que se encuentra en la proximidad del Azagador de la Cala, según el visor autonómico (si bien es posible que dicho trazado fuera objeto de concreción durante la tramitación de la Homologación Modificativa del Plan General de Finestrat, y su trazado discurriera al sur de la Avenida de Finestrat).

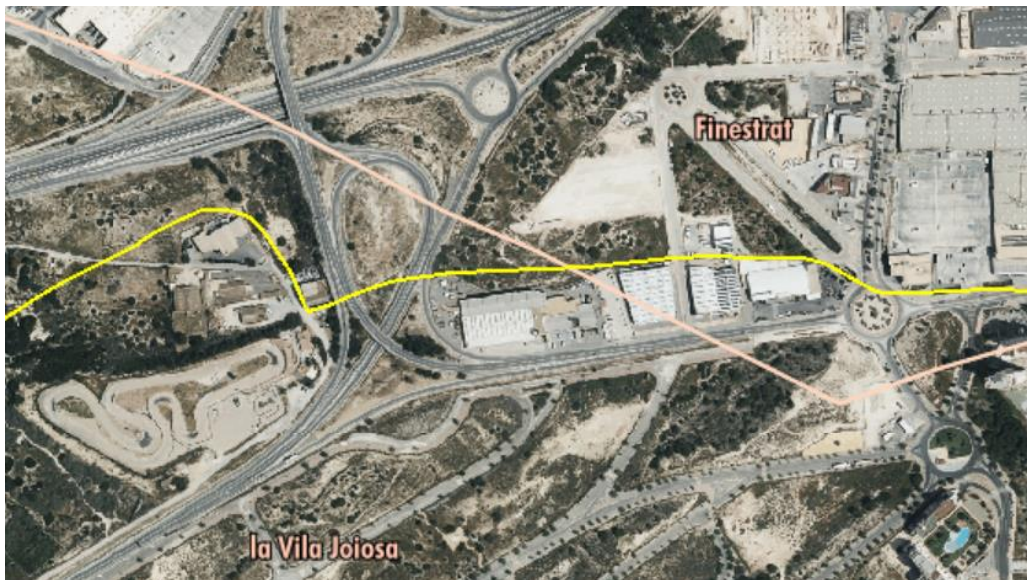


Ilustración 10.- Trazado Azagador (o Colada) de la Cala en Visor GVA



Ilustración 11.- Detalle trazado Colada de la Cala en planeamiento de Finestrat

Asimismo, debe destacarse que desde el punto de vista de la ocupación de suelo y los criterios de utilización racional a que hace referencia la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, nos encontramos ante suelo sellado, tal como se reconoce en la Cartografía de Ocupación de Suelo de la Comunitat Valenciana (COSCV).

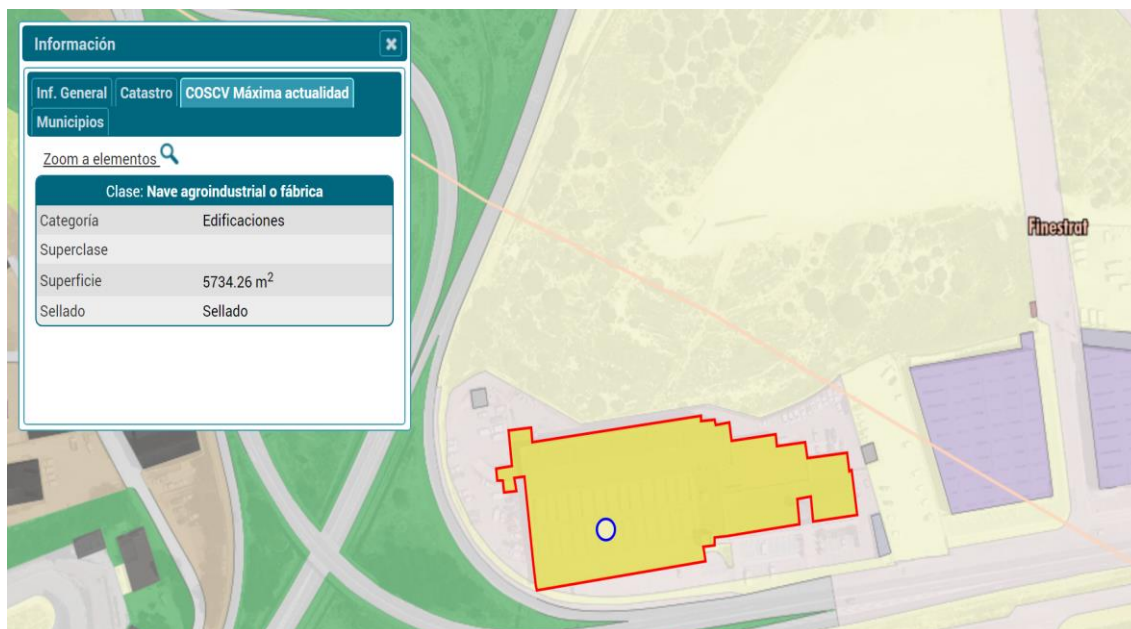


Ilustración 12.- Suelo sellado según COSCV _ Visor GVA

Por lo tanto, desde un punto de vista cuantitativo este espacio no debe considerarse como incremento de suelo de actividades económicas, dado que el suelo ya se encuentra sellado y con ese uso (integrado con un hub industrial-terciario con Finestrat), y la modificación de planeamiento no pretende incrementar el área urbanizada ni su intensidad.

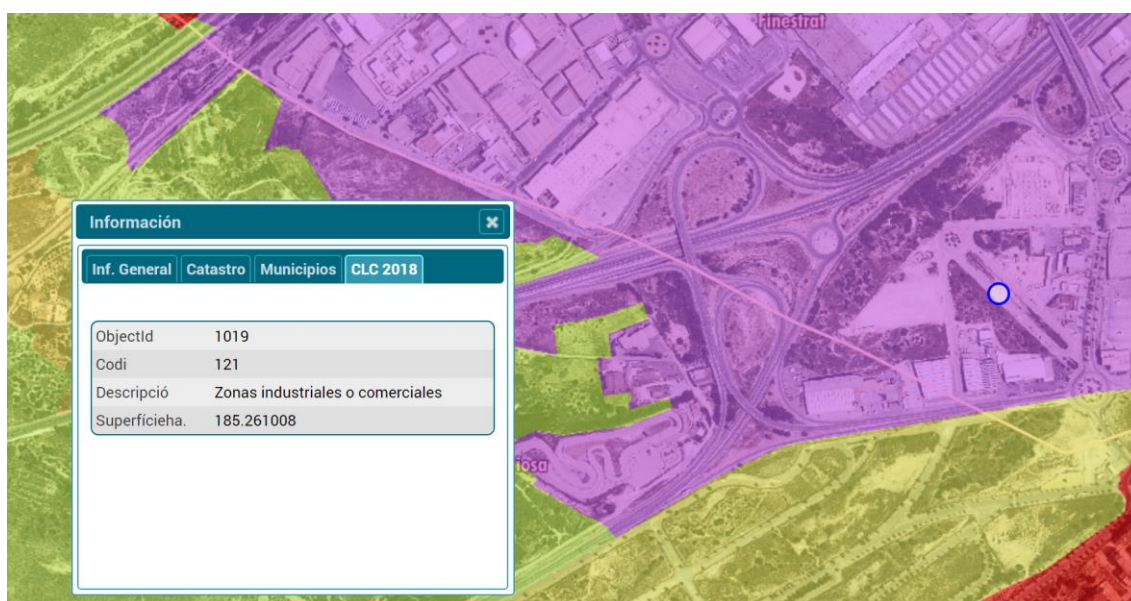


Ilustración 13.- Usos del suelo según Corine Land Cover (Zonas industriales) _ Visor GVA

6.- AFECCIONES SECTORIALES: CARRETERAS.

El espacio objeto de modificación de planeamiento se encuentra en el entorno de afección de vías que pertenecen a la Red de Carreteras del Estado, por lo que les serán de aplicación las limitaciones a la propiedad establecidas en la Ley 37/2015, de Carreteras, y en el Reglamento General de Carreteras de 1.994.

Se acompaña a continuación una imagen representativa del grado de representación de las líneas de dominio público, servidumbre, zona de afección y zona de limitación a la edificabilidad, con la situación actual.

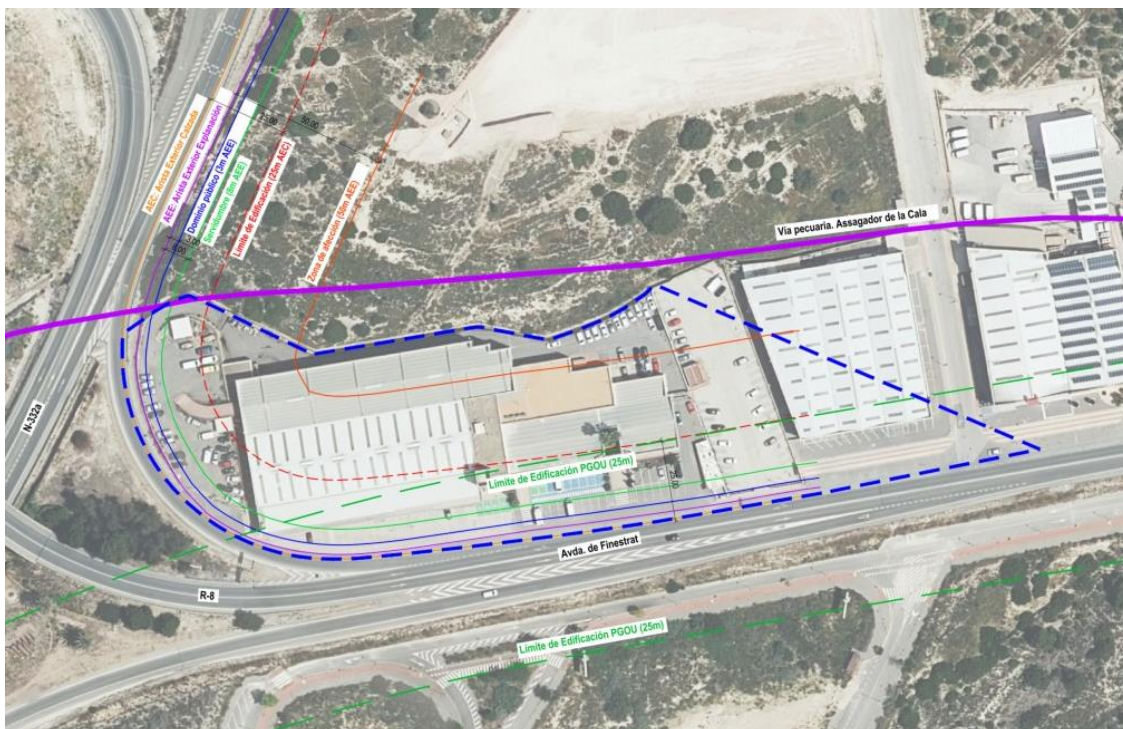


Ilustración 14.- Representación líneas de limitación a la propiedad

Como puede comprobarse, la zona de limitación a la edificabilidad afecta de manera notable a parte de la edificación e instalaciones comerciales del concesionario de vehículos existente, así que se plantea una alternativa para su evaluación por el órgano competente en materia de carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Se trata de ajustar la línea límite de edificabilidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 37/2015 y el artículo 84 del Reglamento General de Carreteras, considerando a tal efecto las siguientes circunstancias:

- a. La ubicación de dichas edificaciones e instalaciones en un entorno urbanizado consolidado.

- b. El hecho de que las edificaciones e instalaciones existentes se encuentran en uso desde antes de la puesta en marcha del enlace de la Avenida de Finestrat con el nuevo trazado de la carretera N-332.
- c. La conveniencia socioeconómica de mantener en uso las instalaciones comerciales existentes dada la importante generación de empleo que ello genera.
- d. En último lugar, la ausencia de siniestralidad destacable en este tramo de enlace, considerando la antigüedad de las instalaciones (se encuentran en uso desde 1.973 y 1.988 respectivamente).

En este caso, la propuesta consistiría en ajustar la línea límite de edificabilidad al contorno de las edificaciones existentes, manteniéndolas dentro de ordenación, tal como se refleja en la siguiente imagen.

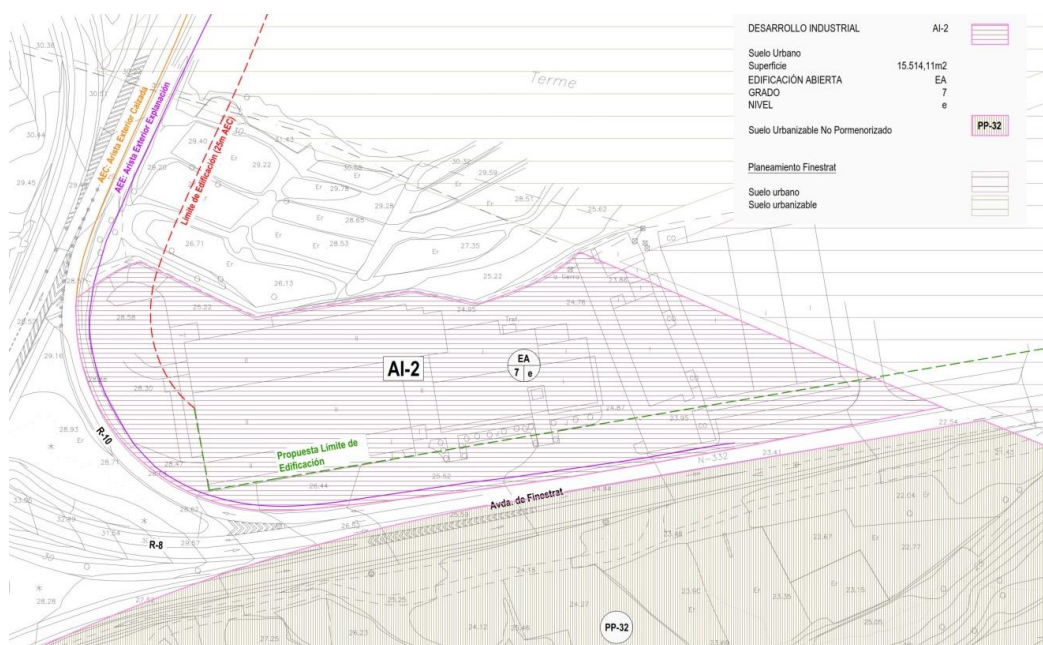


Ilustración 15.- Propuesta de adecuación de la línea límite a la edificación

La concreción de esta opción se someterá a consulta del órgano competente en materia de carreteras, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 33 de la Ley 37/2015:

“3. El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados.”

Y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85 del Reglamento General de Carreteras de 1.994:

“Artículo 85 Casos especiales

1. Con carácter general, en las carreteras estatales que discurran total o parcialmente por zonas urbanas, el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el artículo anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, con arreglo al procedimiento que reglamentariamente se establezca (artículo 25.2).

2. Asimismo, el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, previo informe de las Comunidades Autónomas y Entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o comarcas perfectamente delimitadas (artículo 25.3).

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 100 metros, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante (artículo 25.4).

4. A efectos de lo previsto en los apartados 1 y 2 del presente artículo, la Dirección General de Carreteras determinará provisionalmente la línea límite de edificación y someterá el correspondiente estudio de delimitación a información pública, por el plazo de treinta días hábiles que se anunciará en el «Boletín Oficial del Estado», a fin de que cualquier persona física o jurídica pueda formular las alegaciones que estime pertinentes.

Simultáneamente, dicha Dirección General remitirá a las Comunidades Autónomas y Entidades locales afectadas, el referido estudio de delimitación, a fin de que, en dicho plazo y un mes más, se manifiesten.

En caso de conformidad, o si las Comunidades Autónomas o las Entidades locales no contestasen en el plazo mencionado, el expediente se elevará al Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente para su resolución definitiva.

En el supuesto de disconformidad, se procederá con arreglo a lo indicado en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 10 de la Ley de Carreteras y 33 de este Reglamento.”

Sin perjuicio de lo anterior, también resulta conveniente recordar el tenor de la Disposición Transitoria Tercera de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, a saber:

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA:
REGIMEN DE AFECCIONES DE LA CARRETERA NACIONAL 332
HASTA SU CONVERSIÓN EN TRAVESÍA.**

1.- A los efectos de la aplicación de la norma de carretera, los suelos clasificados como suelo urbano en el Plan de 1.980 mantendrán esta consideración.

2.- Los suelos urbanizables que se programen con anterioridad a la conversión de la CN-332, en travesía, respetarán la línea de edificación (25 m.) fijada en los planos correspondientes, plano 0-5 de ordenación estructural y su representación en los de ordenación pormenorizada.

3.- Los viarios proyectados en el Plan de conexión con la CN-332, serán objeto en su programación, de convenio con la administración titular de las carreteras, compatibilizando la ordenación prevista en el Plan con las normas propias de la vía.



Esta norma es ciertamente relevante, pues revela la intención del Ayuntamiento de mantener la clasificación de los suelos urbanos reconocidos como tal en el Plan General de 1.980, en el entorno de la CN-332, algo que, en el caso de la parcela objeto de este documento, finalmente no fue incorporado en el nuevo planeamiento.

7.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN Y PROCEDIMIENTO.

La modificación puntual que se propone **afecta a las determinaciones de ordenación estructural (art. 21 TRLOTUP), del Plan General de Villajoyosa.**

La modificación planteada se someterá al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinario conforme a lo establecido en el art. 46 TRLOTUP, siendo el órgano ambiental el órgano autonómico (art. 49.1 TRLOTUP).

De conformidad con lo establecido en los artículos 50 y siguientes TRLOTUP, proceden los siguientes trámites:

- a) Si lo considerase el Ayuntamiento de Villajoyosa, y atendiendo al alcance de la modificación propuesta, podrá abrirse un trámite de Consulta Pública Previa según el artículo 51 del TRLOTUP.
- b) Tras la eventual consulta pública previa, procede formular solicitud de inicio del procedimiento de EATE, de conformidad con el art. 52.1 y 2 de la TRLOTUP, aportando como documentación técnica un Borrador de Planeamiento y un Documento Inicial Estratégico.
- c) Remisión de la solicitud al órgano ambiental y territorial.
- d) Examen del documento, mediante comprobación de su corrección formal y material. Requerimiento de subsanación, en su caso.
- e) Si el órgano ambiental y territorial aprecia que el documento es correcto y adecuado al fin pretendido, se solicitarán consultas a las administraciones públicas afectadas, en su caso, y personas, asociaciones, plataformas o colectivos que se hayan pronunciado o aportado sugerencias en la fase previa a la redacción del plan, por plazo de sesenta días, según los artículos 52.4 y 53.1, respectivamente, del TRLOTUP.
- f) A continuación, y según el resultado del trámite de consultas, el órgano ambiental y territorial elaborará y remitirá al órgano promotor y/o sustantivo un documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico (DAEATE, en caso de que entienda que debe continuar la tramitación mediante el procedimiento ordinario de EATE).
- g) Una vez emitido, en su caso, el DAEATE el órgano promotor elaborará, simultáneamente a la versión inicial del plan, el estudio ambiental y territorial estratégico, continuando la tramitación de conformidad con lo establecido en el artículo 55 y siguientes TRLOTUP.
- h) La aprobación definitiva corresponderá a la Administración autonómica al plantearse una modificación de las determinaciones de ordenación estructural (art. 44.3 TRLOTUP).

8.- CONCLUSIONES.

La presente documentación, impulsada por la mercantil a que se ha hecho referencia en el apartado primero de esta memoria, tiene como finalidad iniciar los trámites de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa.

A estos efectos, la presente documentación incorpora la suficiente información para, si así lo considera el Ayuntamiento de Villajoyosa, dar cobertura al trámite previsto en el artículo 51 TRLOTUP.

Alicante, abril de 2023

Fdo.- Rafael Ballester Cecilia
Abogado urbanista

Fdo.- José Ramón García Pastor
ICCP

ANEXO GRAFICO Y PLANOS.

A.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I.1.- AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
- I.2.- USOS EXISTENTES.
- I.3.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.
- I.4.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PLAN GENERAL 1.980.
- I.5.- RESUMEN AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.

B.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

- O.1.- CLASIFICACIÓN.
- O.2.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA (CON AFECCIONES CARRETERAS).