

EXPTE. 08/03

CON ACUSE DE RECIBO



DATA 18 FEB 2003

Nº. Refª: RBA/mr/Tmc. PL- 02/0940 (PL-970043 PG)

REGISTRE D'ENTRADA

ASUNTO:

Notificación de
Acuerdo de la CTU.

Sr. Alcalde-Presidente
Ayuntamiento
03570-LA VILA JOIOSA

NÚMERO 1632


Servei Territorial d'Urbanisme
i Ordenació Territorial Alacant

Data 14 FEB. 2003

EIXIDA 827

Registre General

Me. 19.02.03/542

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 4 de Febrero de 2003, adoptó entre otros el siguiente ACUERDO:

"EXPTE. 8/03. LA VILA JOIOSA.- Incentivación del uso turístico del Plan General.

Visto el expediente de referencia y sobre la base de los siguientes antecedentes y consideraciones

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Proyecto se sometió a información pública durante un mes mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de 6 de junio de 2002, publicándose el anuncio en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana, de 11 de julio de 2002, y en el diario Información de 2 de julio del mismo año. Tras el pertinente periodo de exposición pública en el que se presentaron dos alegaciones, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 3 de octubre de 2002.

El Ayuntamiento de 2003 remite nueva documentación los días 7 de octubre de 2002 y 13 de enero, para subsanar las deficiencias señaladas en la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de 20 de noviembre de 2002 que acordó dejar pendiente de resolución el expediente de conformidad con los representantes del Ayuntamiento.

SEGUNDO.- El expediente remitido no contiene documentación técnica sino únicamente documentación administrativa en la que se recoge la propuesta de modificación con anexo con la redacción propuesta para los artículos 20, 21, 22, 23, 100 e índices de edificabilidad turístico de los sectores PP-11, PP-12, PP-13, PP-14, PP-15, PP-16, PP-26, PP-27, PP-28, PP-28, PP-29, PP-30 y PP-31.

EXPTE. 08/03

TERCERO.- La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 7 de Abril de 1999 acordó aprobar definitivamente el Plan General de La Vila Joiosa, suspendiendo las determinaciones contenidas en el Plan General y que se refieren a establecimiento de bonificaciones en los parámetros edificatorios para el uso hotelero, en tanto en cuanto se elabore por parte de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes una normativa que regule dicho uso con carácter genérico para las diferentes zonas que pudieran verse afectadas.

El Ayuntamiento propone el levantamiento de la suspensión de la bonificación turística, pero de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, ésta implica la necesidad de modificar los artículos 20, 21, 22, 23 y 100 de las normas urbanísticas -la eliminación del cómputo especial de la superficie construida prevista para este uso turístico- y las fichas de planeamiento de los trece sectores en los que se preveía la bonificación hotelera y que preveían el índice de edificabilidad turística; ya que el aprovechamiento lucrativo, o lo que es lo mismo la edificabilidad real o techo, debe estar determinado. Se justifica la propuesta en considerar, por el Ayuntamiento, los usos turísticos como de interés público y en base a los objetivos del propio Plan General.

La edificabilidad turística, antes bonificación hotelera, sólo es aplicable cuando toda la edificabilidad de la parcela se destina a uso hotelero, por tanto, cuando así se fija en la ordenación pormenorizada. Es decir, en suelo urbano debe ya estar previsto en la calificación de la parcela el citado uso hotelero como exclusivo o característico dominante, o deberá redactarse el correspondiente Plan de Reforma Interior, y en suelo urbanizable será el Plan Parcial el que concretará la calificación y uso de las parcelas lucrativas.

CONSIDERACIONES TECNICO-JURIDICAS.

PRIMERA. La tramitación efectuada hasta la fecha por el Ayuntamiento se considera, en líneas generales, correcta, conforme a lo dispuesto en los artículos 38 y 55 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

SEGUNDA.- La documentación aportada se considera incompleta, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 27 y concordantes de la LRAU y de su Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV). Deberá aportarse documento técnico del contenido de la modificación y documento para refundir en el Plan General que consistirá en la parte de las normas urbanísticas correspondiente con los artículos afectados de acuerdo con la nueva redacción dada al Art. 100, a los artículos 20, 21, 22 y 23 y fichas de los trece sectores afectados en los que se hayan corregido las edificabilidades, toda esta documentación se presentará por triplicado ejemplar y debidamente diligenciada con la fecha de aprobación plenaria.

TERCERA.- La propuesta pretende levantar la suspensión acordada por la Comisión Territorial de Urbanismo el 2 de abril de 1999 respecto a las determinaciones contenidas en el Plan General referidas a bonificaciones en los parámetros edificatorios para usos turísticos (hoteleros), hoy incremento de edificabilidad para usos turísticos, y corregir las observaciones señaladas por esta Comisión.

EXPTE. 08/03

De acuerdo con la previsión del Plan General vigente, no se considera que se incremente la edificabilidad a los sectores en un 0'20 o 0'30 de IETU, sino que cuando se utiliza este coeficiente esta edificabilidad se suma proporcionalmente a la edificabilidad residencial y terciaria asignada a la parcela en cuestión y toda ella se transforma en turística; según la justificación de la propuesta que se aporta, esta situación está prevista que se dé sólo en una o dos manzanas por sector, tal como se ha determinado en los sectores que el Plan General ha ordenado pormenorizadamente y de acuerdo como la demanda de viviendas de segunda residencia de la zona. Por tanto, no se prevé que desaparezca el uso residencial de los sectores.

De acuerdo con la propuesta final presentada por el Ayuntamiento el 13 de enero 2003, el artículo 100 prevé para todos los suelos urbanizables, pormenorizados o no, en los que se pretenda utilizar toda la edificabilidad, incluida la turística (IETU), la aprobación en todo caso un Plan Parcial de mejora. En el suelo urbano, se deberá aprobar el correspondiente Plan de Reforma Interior. Asimismo, fija el aprovechamiento subjetivo en los suelos urbanizables en el 90 % del AT, con la cesión del 10 % del AT al Ayuntamiento. En los artículos 20, 21, 22 y 23 se remite a lo previsto en el artículo 100, en el que se incluye la necesidad de prever medidas compensatorias de acuerdo con las previsiones del artículo 55.3 de la LRAU y concordantes de su RPCV.

Sobre la otra cuestión importante que surgía con el levantamiento de la suspensión que era el cómputo especial de parte de la edificación y de las terrazas cubiertas, que suponía un incremento adicional de edificabilidad que resultaba indeterminado; la propuesta determina la edificabilidad total admisible y elimina el cómputo especial. Al haber eliminado el cómputo especial se ha calculado la edificabilidad permitida y se han aumentado los porcentajes de incremento de edificabilidad turística tanto en los artículos correspondientes de la normativa –se fija en 30 % y 40 %- como en las fichas de planeamiento y gestión afectadas por el índice de edificabilidad turística; así para estos sectores, en el caso que toda la edificabilidad terciaria y residencial pasase a turística la edificabilidad máxima del sector será la suma de los tres índices de edificabilidad, posibilidad que como ya se ha expuesto es poco probable.

A la vista de lo expuesto, las determinaciones contenidas en la propuesta se consideran correctas, desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU.

CUARTA.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para la aprobación definitiva de Modificaciones puntuales de Plan General de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55.1 y 39 de la LRAU, en relación con los artículos 6.d, 9.1 y 10.a del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999 y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo

EXPTE. 08/03

ACUERDA

Aprobar definitivamente las modificaciones planteadas en los artículos 20, 21, 22, 23 y 100, y en las fichas de planeamiento y gestión de los sectores con calificación de uso turístico del Plan General de La Vila Joiosa, supeditando su publicación y en consecuencia su eficacia, hasta que se subsane la observación acerca de la documentación señalada en la consideración técnico-jurídica segunda.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 41 de la LRAU, 165.1 c) del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y 8 b) del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana aprobado por Decreto 77/96, de 16 de abril, se delega en el Director General de Urbanismo y Ordenación territorial la facultad de comprobar que el citado acuerdo se cumplimenta de forma correcta y verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

Contra el presente acuerdo que no agota la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en el plazo de UN MES, según disponen los Artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de Enero, y el Artículo 14.2 del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana."

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Alicante, 6 de Febrero de 2003

EL SECRETARIO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO




Fdº: Rosario Berjón Ayuso