

ASUNTO: ACUERDO CTU
N.REF.: 2004/0163

La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 26 de mayo de 2004, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“**VISTO** el expediente relativo a la modificación puntual del sector C de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Moncofa, y de conformidad con los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El pleno del ayuntamiento de fecha 30 de octubre de 2003 acordó someter a información pública, mediante edictos insertados en el D.O.G.V. nº 4.637 de 25 de noviembre de 2003 y en el periódico Levante de Castellón de 19 de noviembre de 2003, el proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias de Moncofar en el ámbito del Sector C residencial. Durante el período de información pública no se produjo alegación alguna, procediéndose a aprobar el documento provisionalmente por el ayuntamiento pleno de fecha 5 de febrero de 2004.

Con posterioridad y como consecuencia del trámite de período consultivo de fecha 16 de marzo del año en curso y de los informes sectoriales emitidos, se requirió a la corporación para que aclarara ciertas determinaciones e incluyera determinados aspectos imprecisos contenidos en el documento, ante lo cual se aportó documentación de aclaración de los objetivos pretendidos, que fue aprobada por el ayuntamiento pleno de fecha 21 de abril de 2004.

Por otra parte, y requerido el ayuntamiento para que se pronunciara en relación con la necesidad de reservar una parte de la edificabilidad residencial prevista en el documento, para la construcción de viviendas de protección pública, en consonancia con la política autonómica de favorecer el acceso a la vivienda fomentando la construcción de vivienda protegida, se remitió escrito del ayuntamiento pronunciándose al respecto en fecha 13 de mayo de 2004, en el sentido de no ver necesario efectuar la reserva indicada.

SEGUNDO.- La documentación aportada, y que se somete a estudio para su aprobación definitiva, si procede, consiste en proyecto de modificación de las Normas Subsidiarias que contiene memoria, justificación de los cambios introducidos y cumplimiento art 78. del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre

Moncofar.- Modificación NNSS en sector C Residencial

Ref.20040163

(en adelante RPCV), fichas de planeamiento del sector y de gestión de sus unidades de ejecución, así como fichas de cada zona de ordenanza y como documentación gráfica planos de información y planos de ordenación.

TERCERO.- La finalidad del presente proyecto es introducir modificaciones en la delimitación del sector, en la ordenación pormenorizada, la edificabilidad y la densidad de viviendas previstas para el sector C de suelo urbanizable residencial de las Normas Subsidiarias de Moncofar, que cuenta con un documento de homologación y plan parcial aprobados definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 22 de julio de 2002.

Así, los cambios que se introducen son:

- Se excluye del ámbito del sector las parcelas consolidadas ya existentes y que no están pendientes de demolición, de modo que estas se integran perfectamente en la nueva ordenación propuesta, por lo que la superficie pasa de 76.410 m² a 66.938 m².
- Se modifica el trazado y diseño de la ordenación pormenorizada haciendo una trama más permeable que soluciona convenientemente todas las preexistencias. Para ello se crean nuevos viales y se producen cambios de ubicación de zonas verdes y equipamientos.
- Se aumenta el aprovechamiento tipo del sector para equilibrar los aumentos en suelos dotacionales y se aumenta el número máximo de viviendas previsto inicialmente. Así de un aprovechamiento tipo 0,70 m²t/m²s se pasa a 0,85 m²t/m²s, de un número máximo de viviendas de 396 viv y 54 viv /ha se pasa a 453 viv y 68 viv/ha, manteniéndose el mismo número de alturas en 5 plantas y adoptando criterios de alturas, densidad y edificabilidad similares o inferiores a los valores de referencia situados en el núcleo de la playa de Chilches, colindante a la actuación.

Las características del sector C según la modificación propuesta son:

Suelo residencial	24.050m ²
Red viaria	19.802m ²
Zonas Verdes	8.712 m ²
Equipamientos	11.380 m ²
Sup. Red Primaria (camino Serradal)	2.994 m ²
Sup. computable del sector	63.944 m ²
TOTAL SUPERFICIE	66.938 m²

El proyecto de modificación justifica la legalidad de los cambios propuestos, ajustándose a los estándares aplicables a un sector de planeamiento parcial como es el caso que nos ocupa, de forma que la previsión de suelo dotacional

Moncofar.- Modificación NNS en sector C Residencial

Ref.20040163

en su conjunto y la que resulta del suelo destinado a zona verde, equipamiento y viario, suponen porcentajes del 64,13 %, 13,01 %, 17 % y 34,05 %, respectivamente superiores o iguales a los 57,5 %, 13 %, 17 % y 27 %, que el reglamento establece para el valor de edificabilidad residencial de 0.85 m²t/m²s por lo que se cumple el criterio legal.

Por otra parte, se justifica en el documento que el incremento de viviendas cifrado erróneamente en 24, cuando según la comparación de las fichas de características del sector vigente y propuesto, se deduce que corresponden 57 nuevas viviendas, supondría un aumento de población en el ámbito siempre inferior al millar de habitantes, por lo que no sería necesario adoptar las cautelas señaladas en el último párrafo del artículo 17 del Anexo al RPCV.

CUARTO.- Se han emitido los siguientes informes:

1.- En fecha 12 de marzo de 2002, y respecto al sector ya aprobado definitivamente el Director General de Régimen Económico de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia emitió informe favorable, en relación con las materias de su competencia, sin que se estimara necesario realizar reserva alguna de equipamiento vinculado al uso docente. Por lo tanto, no se ha realizado consulta alguna a este organismo, por no producirse transformación de suelo docente previamente existente.

2.- La Dirección General de Costas, en fecha 26 de marzo de 2004, emitió informe favorable en relación con la modificación propuesta en la que se señaló no obstante la necesidad de graficar en la documentación la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre, aprobada por O.M. de 19-5-92 e incorporar en la documentación la necesidad cumplir con las determinaciones que exige la Ley de Costas y el Reglamento que la desarrolla señalando como mínimo que los usos en la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas y las obras, instalaciones y edificaciones existentes en esta zona, estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

En este sentido, la nueva documentación aprobada por el ayuntamiento pleno en sesión celebrada el 21 de abril de 2004 incluye todas las exigencias señaladas tanto por la Dirección General de Costas, como las debidas al informe de período consultivo realizado en fecha 17 de marzo de 2004.

3.- En fecha 6 de mayo de 2004 informe de la Gerencia del IVVSA, y el 19 de mayo de 2004 se ha emitido informe por el Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La tramitación de la modificación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, 55 y concordantes de la Ley 6/94, de 15 de Noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante L.R.A.U) y la documentación está completa, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 27 de la LRAU, 78 y 79 del RPCV.

SEGUNDO.- El proyecto de modificación altera las condiciones inicialmente establecidas en el documento de Homologación y Plan Parcial aprobados definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 22 de julio de 2002. La figura de planeamiento adoptada para el propósito pretendido, justifica su oportunidad por cuanto mediante la figura de un Plan Parcial de Mejora modificativo del Plan Parcial ya aprobado, no hubiera sido posible alterar determinaciones de carácter estructural establecidas en el documento de homologación como son la densidad y la edificabilidad, según se desprende de lo establecido en el último párrafo del artículo 54.2 B de la LRAU.

TERCERO.- En cumplimiento de lo establecido en los artículos 78 del RPCV y 17 del Anexo al RPCV, en los que se indica respecto a los cambios de planeamiento que en cumplimiento de los estándares dotacionales *"Todas las variaciones de la ordenación urbanística respetarán los estándares de calidad urbana aplicables en cada caso según las previsiones del Anexo de este Reglamento"*, y que en el caso de *"Estándares aplicables a las modificaciones de planeamiento Cuando el ámbito objeto de la modificación tenga las dimensiones características de un sector de planeamiento parcial será exigible el cumplimiento de los estándares propios de estos"*, se justifica en el documento el cumplimiento de los estándares propios de un plan parcial sujeto a la edificabilidad señalada, por lo que quedan convenientemente contrastados los cambios propuestos.

CUARTO.- Respecto al fondo de los cambios planteados, estos se justifican en la introducción de un mayor número de viales que hacen más permeable la zona y que ha sido posible gracias al derribo de determinadas edificaciones que los imposibilitaban, una mejor ordenación y localización de las parcelas destinadas a suelos dotacionales públicos, y la redelimitación del ámbito con el objeto de excluir parcelas consolidadas, ya edificadas y parcialmente urbanizadas que hubieran dificultado la gestión y no son indispensables para el desarrollo de las unidades, habida cuenta que el desarrollo de estas las respeta e integra en su ordenación. Por todo ello se puede afirmar que se da cumplimiento a lo señalado en el artículo 54.2 de la LRAU y último párrafo del artículo 78 del RPCV.

QUINTO.- Como quiera que se modifican zonas verdes, hay que observar determinados trámites específicos que en estos casos consisten en:

-Conforme a lo establecido en el artículo 55.4 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, la modificación requiere del previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo, sustituido en el ejercicio de sus funciones por el Conseller de Territorio y Vivienda, previo informe de la Comisión Territorial de Urbanismo, en aplicación de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley y la Disposición Transitoria Tercera del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

-En el caso presente, no se considera necesario recabar el dictamen del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana previsto en el artículo 10.e) de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Creación del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana, puesto que de acuerdo con su doctrina legal la modificación no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas en el Plan, sino que la modificación tiene otro objeto o finalidad y de la misma deriva o es consecuencia la diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres.

En cuanto al fondo de los cambios introducidos por la modificación, en lo referente a las zonas verdes que se alteran, los cambios se introducen con motivo de los cambios habidos en la ordenación pormenorizada interna del sector, obedeciendo a criterios de racionalidad y óptima configuración de las parcelas de destino público, con dimensiones que superan las mínimas establecidas en el art. 34 del RPCV y que cumplen los criterios de uso y disfrute públicos del art. 35 del RPCV, por lo que los cambios introducidos son legalmente posibles y racionalmente acertados. Así la modificación plantea cambios que satisfacen plenamente los criterios de racionalidad, por lo que procede informar favorablemente la modificación.

En todo caso, se le recuerda al Ayuntamiento que debe dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 100 de la LRAU (precepto redactado por la Ley 16/2003, de 17 de diciembre), sobre medidas urbanísticas para la construcción de viviendas sujetas a protección pública, así como también que, conforme a la Disposición Adicional Doce de la LRAU (redactado también por la citada Ley 16/2003), los planes y programas han de efectuar una previsión expresa de viviendas sujetas a régimen de protección pública. En este sentido, según resulta del informe emitido por el Servicio Territorial de

Moncofar.- Modificación NNSS en sector C Residencial

Ref.20040163

Vivienda y Proyectos Urbanos, se recomienda que se elabore un estudio acerca de las necesidades de la zona para viviendas de protección pública, estimándose en un 20% el porcentaje que se considera oportuno destinar a este tipo de viviendas.

SEXTO.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la Directora General de Planificación y Ordenación Territorial, es inicialmente el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de las modificaciones de Normas Subsidiarias de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55.1 y 39, por remisión de la Disposición Transitoria Séptima, de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, y en relación con el artículo 10.a) del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat.

No obstante, habida cuenta que se produce alteración en zonas verdes inicialmente previstas corresponde al Conseller de Territorio y Vivienda la competencia para resolver sobre la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 39 de la referida LRAU, en relación con el artículo 6.e) del citado Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat.

En virtud de todo lo que antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, vista la propuesta elevada por la Directora General de Planificación y Ordenación Territorial, **ACUERDA:**

1.- INFORMAR FAVORABLEMENTE la aprobación definitiva de la presente modificación de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Moncofar, y

2º.- ELEVAR propuesta de aprobación definitiva al Conseller de Territorio y Vivienda de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Moncofar en el ámbito del sector C de suelo urbanizable residencial”.

Castellón, 26 de mayo de 2004
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
TERRITORIAL DE URBANSIMO



Fernando Renau Faubell