

La Secretaria de l'Ajuntament d'Alzira

CERTIFICA:

Que el Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 19/07/2023, va adoptar l'acord següent:

21.- 5491/2022 - ÀREA GESTIÓ DEL TERRITORI. EXP 5491/2022.- APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL/2002, ARI90.

ANTECEDENTES

1. El Pleno de la Corporación, en sesión de 29 de marzo de 2023, acordó someter a información pública la Modificación Puntual del Plan General/2002, ARI 90, durante un plazo de 45 días e iniciar el proceso de consultas a las entidades suministradoras. Dicha modificación tiene como objeto y contenido básico delimitar una unidad de ejecución que incluya los terrenos pertenecientes al suelo urbano delimitado por la Avda. Maestra Josefina Fernández al oeste, calle Gandia al sur, suelo no urbanizable al oeste y la unidad de ejecución UER03-04 al norte

2. El anuncio correspondiente se publicó en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 9585 de 28 de abril de 2023, con inserción de anuncio en el periódico Levante EMV de fecha 3 de febrero de 2023.

3. En fecha 4 de julio de 2023, registrado al nº 2023023089 la mercantil ICE CREAM FACTORY COMAKER, S.A. (ICFC) presenta y fundamenta las siguientes alegaciones respecto al proyecto de Modificación Puntual expuesto al público:

Primera.- Insuficiencia de la Memoria de Viabilidad Económica al amparo del artículo 22.5 del TRSLRU 2015.

Segunda.- Incompetencia del Ayuntamiento de Alzira para la formulación del informe ambiental y territorial estratégico.

Tercera.- Ordenación incompleta al no definir en la memoria de la modificación las alineaciones y rasantes conforme al Reglamento de Planeamiento.

4. En fecha 10 de julio de 2023, la Arquitecta Municipal emite informe técnico al respecto, con el siguiente tenor literal:

"El Técnico Municipal que suscribe con relación al asunto de referencia, INFORMA:

1.- ANTECEDENTES

En sesión plenaria de fecha 29 de marzo de 2023, se acordó someter a información pública la Modificación Puntual del Plan General/2002, ARI 90, durante un plazo de 45 días e iniciar el proceso de consultas a las entidades suministradoras.

En fecha 4 de julio de 2023, registrado al nº 2023023089 la mercantil ICE CREAM FACTORY COMAKER, S.A. (ICFC) presenta escrito de alegaciones, objeto del presente informe.

2.- ALEGACIONES.

Alegación presentada por ICE CREAM FACTORY COMAKER, S.A con numero de registro 2023023089, solicita:

Primera: Insuficiencia de la Memoria de Viabilidad Económica al amparo del artículo 22.5 del TRLSRU 2015.

Segunda: Incompetencia del Ayuntamiento de Alzira para la formulación del informe ambiental y territorial estratégico.

Tercera: Ordenación incompleta al no definir en la memoria de la modificación las alineaciones y rasantes conforme al Reglamento de Planeamiento.

Propuesta de resolución:

Primera. DESESTIMAR. El documento de Modificación Puntual contiene una memoria de viabilidad económica con el contenido establecido en el anexo XIII del TRLLOTUP:

a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.

En dicha memoria se concluye que la actuación es viable económicamente ya que a partir de los cálculos realizados el valor del producto inmobiliario resultante es superior a los gastos de urbanización.

Segunda. DESESTIMAR. El objeto de la modificación es la delimitación de la unidad de ejecución UEI-90, con la finalidad de poder llevar a cabo la gestión y materialización de las obras de urbanización que le doten de la condición de solar a los terrenos de suelo urbano incluidos en dicha unidad de ejecución. La ordenación pormenorizada esta definida en el vigente Plan General PGOU/2002, el cual, **fue sometido a evaluación ambiental por el órgano autonómico.**

Por tanto, la delimitación de la unidad de ejecución constituye una modificación que completa al vigente Plan General, al no tener definida la UEI-90.

Tercero. ESTIMAR PARCIALMENTE. El Plan General vigente constituido por el PGOU/2002 ordena los terrenos objeto de la modificación puntual pormenorizadamente en el que se definen las alineaciones y rasantes. El objeto de la modificación es la delimitación de la unidad de ejecución sin alterar otros

parámetros urbanísticos. Cabe indicar que existe un error material en la ficha resumen en la que se indica que:

Descripción resumida de la modificación	Cambiar la ordenación, en cuanto a las alineaciones y rasantes
---	--

Debe decir:

Descripción resumida de la modificación	Delimitar la unidad de ejecución UEI-90
---	---

5. Se ha emitido dictamen de la Comisión Informativa de Modelo de Ciudad, de fecha 18 de julio de 2023.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I. Sobre las alegaciones presentadas.

A) Interposición

Publicado el anuncio del sometimiento a información pública el día 28 de abril de 2023, el cómputo de los 45 días hábiles finalizó el día 3 de julio de 2023, por lo que las alegaciones presentadas lo han sido fuera del plazo fijado para ello. No obstante, dado que estas se han interpuesto solo un día después de la finalización del plazo y a los efectos de esclarecer las cuestiones planteadas, procede su contestación.

B) Contestación.

Primera.- Insuficiencia de la Memoria de Viabilidad Económica al amparo del artículo 22.5 del TRLSRU 2015.

Sostiene la mercantil interesada este argumento con base en el artículo 22.5 del RDLeg 7/2015, de 30 de octubre, y en concreto, aludiendo al incumplimiento del contenido señalado en los apartados a) a e) de dicho artículo, que la propia alegante reconoce inconstitucionales por afectar al reparto competencial Estado-Comunidades Autónomas, es decir, en preceptos inexistentes para el Ordenamiento Jurídico al tiempo de la redacción y sometimiento a información pública de la modificación planteada.

De este modo, el contenido de la memoria de viabilidad económica viene previsto en el Anexo XIII del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP), texto aprobado por el Consell como órgano de la Entidad Autónoma constitucionalmente competente para determinar dicho contenido.

Aclarada la normativa aplicable al contenido de la Memoria de Viabilidad Económica, por lo demás nos remitimos al razonamiento técnico con propuesta de desestimación de la alegación primera.

Por lo expuesto se propone desestimar la alegación primera.

Segunda.- Incompetencia del Ayuntamiento de Alzira para la formulación del informe ambiental y territorial estratégico.

Considera ICFC que tal incompetencia deriva de la afectación de la modificación a suelo no urbanizable. En sus propias palabras: "*[...] se incluye también una superficie de suelo no urbanizable integrada por la parte correspondiente de modificación del trazado de la vía pecuaria a obtener.*"

En este caso, nos remitimos a los razonamientos contenidos en el informe técnico de 7 de julio de 2023 concluyendo, por tanto, en la desestimación de la alegación.

Tercera.- Ordenación incompleta al no definir en la memoria de la modificación las alineaciones y rasantes conforme al Reglamento de Planeamiento.

La indicada afirmación se sostiene en relación con el contenido de la ficha resumen del documento, lo que supone un evidente error de transcripción, ya señalado en el informe técnico, puesto que, tal y como se desprende de la totalidad del proyecto, en relación con la indicación que, expresamente, se contiene en el punto 2.1 de la memoria (pag. 18):

"La modificación de Plan General tiene como objeto y contenido básico delimitar la unidad de ejecución ARI-90 con la finalidad de delimitar un ámbito de gestión urbanística."

Por lo expuesto, esta alegación, solo supone poner de manifiesto la existencia de un error de hecho en la memoria que resulta perfectamente subsanable (sin contar con que, la norma en la que se fundamenta el razonamiento esgrimido no es aplicable en la Comunitat Valenciana -anexo IV TRLOTUP-).

En atención a este razonamiento, procede rectificar la memoria para su aprobación.

III. Procedimiento de aprobación y competencia.

Cumplimentados los trámites previstos en el artículo 61.1, apartados a) y b) TRLOTUP, y puesto que no se da el supuesto del apartado c) del mismo artículo, pues del resultado de la exposición pública no se introducen modificaciones sustanciales a la propuesta inicial, procede someter la modificación de planeamiento pretendida a la aprobación del Pleno, bien entendido que corresponde la competencia a este órgano, por no afectar tal modificación a la ordenación estructural (art. 61.1,d) TRLOTUP).

Conforme al artículo 61.2 TRLOTUP: *"El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de*



Identificador A+Z /IPM neix PxOq Obii XrO6 tF8=

URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico".

El Pleno del Ayuntamiento, tras deliberación y por 18 votos a favor (6 COMPROMIS, 4 PSOE, 2 UCIN, 5 PP, 1 CS); ningún voto en contra; y 2 abstenciones de VOX, de los veinte miembros presentes en la sesión, de los veintiuno que de hecho y de derecho constituyen la totalidad de la Corporación municipal, ACUERDA:

PRIMERO: Desestimar las alegaciones presentadas por la mercantil ICE CREAM FACTORY COMAKER, S.A., en función de lo expresado en el informe emitido por la arquitecta municipal de fecha 7 de julio de 2023 y en atención a los razonamientos jurídicos expresados en el fundamento II de este acuerdo.

SEGUNDO: APROBAR la Modificación Puntual del Plan General/2002, ARI 90, con la rectificación de error de hecho advertido en el apartado 9 "Ficha resumen del documento", cuadro de "Descripción resumida de la modificación", contenida en la memoria inicial. Así donde se dijo en la memoria sometida a información pública:

Descripción resumida de la modificación	Cambiar la ordenación, en cuanto a las alineaciones y rasantes
---	--

Dice en la memoria rectificada:

Descripción resumida de la modificación	Delimitar la unidad de ejecución UEI-90
---	---

TERCERO: Remitir copia digital de la modificación de planeamiento aprobada al Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

CUARTO: Publicar el presente acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, para su entrada en vigor, en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia.

I perquè conste en l'expedient corresponent i davant de l'organisme públic que procedisca, expedisc la present d'orde i amb el vistiplau de l'alcalde que subscriu, a reserva dels termes que resulten de l'aprovació de l'esborrany de l'acta de què se certifica.

ALCALDIA AYUNTAMIENTO DE ALZIRA
Fecha firma: 27/07/2023 10:41:20 CEST
ALCALDIA AYUNTAMIENTO DE ALZIRA
AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

SECRETARIA AYUNTAMIENTO DE ALZIRA
Fecha firma: 27/07/2023 10:41:19 CEST
SECRETARIA AYUNTAMIENTO DE ALZIRA
AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

