

La Secretaria de l'Ajuntament d'Alzira

CERTIFICA:

Que el Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 25/07/2024, va adoptar l'acord següent:

16.- 9181/2023 - ÀREA GESTIÓN DEL TERRITORIO. EXP 9181/2023. APROVACIÓ DEFINITIVA D L'ESTUDI DE DETALL EN LA PARCEL·LA ED-1 SECTOR PPR11-TORRETXO I EL PROJECTE D'ORDENACIÓ DE PARCEL·LA ED-1 SECTOR PPR11-TORRETXO.

ANTECEDENTES

1.- En el año 2021, la Dirección General de Agenda Urbana y Arquitectura del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana convoca un concurso de proyectos de arquitectura dentro de la convocatoria "EUROPAN 16" con el objetivo de ayudar al Ayuntamiento de Alzira a encontrar respuestas arquitectónicas y urbanas innovadora para desarrollo del Sector el Torretxo. Para ello se firma un Protocolo General de Actuación entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el Ayuntamiento de Alzira, en el que se establece la voluntad por ambas partes de desarrollar el Proyecto de Ordenación Urbanística y Estudio de Detalle como actuaciones necesarias para llevar a cabo el diseño de la tipología urbana propuesta de macromanzana peatonal de uso residencial en el referido Sector. Al mismo tiempo, se acuerda la contratación de la redacción del Proyecto Básico de la primera fase de la actuación prevista sobre la macromanzana.

2.- Por los Servicios Técnicos Municipales se elaboró en Julio de 2019 el documento inicial estratégico y el borrador de la Modificación Puntual del Plan General 2002, Torretxó-PPR11, dichos documentos fueron remitido al órgano medioambiental competente de la Generalitat Valenciana para la emisión del correspondiente informe Ambiental.

En fecha 29 de Octubre de 2020 se emitió por la Comisión de Evaluación Ambiental Informe Ambiental y Territorial favorable, si bien fijó determinados condicionantes.

3.- El pleno en sesión de 24 de Noviembre de 2021, incorporados los condicionantes establecidos en el Informe Ambiental de 29 de Octubre de 2020, aprobó definitivamente el documento de Modificación Puntual del Plan General/ 2002, Torretxó-PPR11 y estudios complementarios, fechado en Noviembre de 2021, así como el Estudio de Integración Paisajística. En la ordenación propuesta se establecían dos manzanas ED-1 y ED-2 cuya ordenación se posponía a un estudio de detalle posterior.

4.- En fecha 5 de junio de 2023 el Ayuntamiento de Alzira suscribe convenio de colaboración con la Generalitat Valenciana, a través de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, a los efectos de obtener financiación, mediante subvención nominativa por importe de 60.000 €, destinados a la redacción del Estudio de Detalle, acompañado del proyecto de ordenación urbanística, y proyecto básico de 50 viviendas en la macromanzana incluida en la unidad de ejecución 111 del Sector PPR11 Torretxó, donde se desarrolla el proyecto ganador del concurso EUROPAN, 16.

5.- La Junta de Gobierno Local, en fecha 4 de octubre de 2023, adopta acuerdo de adjudicar la contratación del servicio de redacción del Proyecto de Ordenación Urbanística de viviendas bioclimáticas en el sector PPR-11 Torretxó, el Estudio de Detalle y el Proyecto Básico, a Héctor Salcedo García, con DNI 28963587- D, por el precio de 108.242,91 € (IVA no incluido), que con el 21% de IVA (22.731,02 €), asciende a la cantidad total de 130.973,93 € (IVA incluido).

6.- Los proyectos adjudicados fueron presentados por el adjudicatario en las siguientes fechas:

- 23/10/2023: Estudio de Detalle y Proyecto de Ordenación Urbanística de viviendas bioclimáticas.
- 13/11/2023: Proyecto básico de 50 viviendas.

7.- Mediante decreto de Alcaldía nº 2507/2023 de fecha 30 de Noviembre de 2023 se resolvió:

"(...)

Segundo.- Someter a información pública durante el término de veinte días hábiles el Estudio de Detalle y el Proyecto de Ordenación de la PARCELA ED-1 SECTOR PPR11-TORRETXO.

A efectos de la información pública, se insertarán anuncios en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad, poniendo a disposición del público la documentación en las dependencias del Ayuntamiento y en la página web municipal.

Tercero.- Someter a consulta los mencionados proyectos durante un término de veinte días hábiles a:

- Empresas suministradoras: Iberdrola y Aguas de Valencia.
- Personas interesadas: propietarios de terrenos incluidos en el Sector el Torretxó.

Cuarto.- Dar traslado del presente acuerdo a las empresas suministradoras y personas interesadas anteriormente citadas, iniciándose el plazo de consulta por 20 días, a partir del día siguiente a la recepción del presente acuerdo; haciéndoles saber que al tratarse de un acto de trámite contra el presente acuerdo no procede interponer recurso alguno."

8.- La información pública se hizo efectiva mediante la publicación de los correspondientes anuncios en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 9761 de 8 de Enero de 2024 y en el periódico Levante de 20 de Diciembre de 2023, y en la web municipal "alzira.es" a través del Tablón de Anuncios.

9.- Asimismo, y dando cumplimiento a lo dispuesto por el Decreto de Alcaldía 2507/2023 de fecha 30 de Noviembre de 2023, se efectuó consulta:

- Empresas suministradoras:
 - I-De Redes Eléctricas Inteligentes, SAU (fecha recepción trámite consulta 18/12/2023)
 - Aguas de Valencia, SA (fecha recepción trámite consulta 18/12/2023).

- Personas interesadas:
 - Fernandez Solana e Hijos, SL (fecha recepción notificación 29/12/2023).
 - Jorge Anglada Such, en representación de Concepción Sempere Gil, Teresa Forner Nicolau, Alberto Sempere Forner, Luisa Sempere Forner (fecha recepción notificación 5/1/2024).

 - Ismael Sempere Gil, (fecha recepción notificación 5/1/2024).

10.- Durante el trámite de información pública y consulta se ha presentado los siguientes escritos:

- Instancia de fecha 8 de Enero de 2024 nº registro 2024000494, presentada por I-De Redes Eléctricas Inteligentes, SAU
- Instancia de fecha 1 de Febrero de 2024 nº registro 2024004011, presentada por Jorge Anglada Such, en representación de Concepción Sempere Gil, Teresa Forner Nicolau, Alberto Sempere Forner y Luisa Sempere Forner.

En fecha 12 de Enero de 2024 y 19 de Febrero de 2024, se emite informe por los Técnicos Municipales, en relación con las alegaciones presentadas durante la fase de información pública, cuya propuesta de resolución se recoge en el Fundamento de Derecho IV.

11.- En fecha 9 de abril de 2024 nº registro 2024011153 por Hector Salcedo García se presenta documentación complementaria al Proyecto de Ordenación Urbana y al Estudio de Detalle en la Parcela ED-1 del Sector PPR11-Torretxó, la cual incorpora las alegaciones estimadas por los Técnicos en los informes emitidos en fecha 12 de Enero de 2024 y 19 de Febrero de 2024 y rectifica el Estudio de Detalle y Proyecto de Ordenación Urbanística de viviendas bioclimáticas, redactado inicialmente.

12.-En fecha 12 de Abril de 2024 los Técnicos Municipales emiten, en relación con la documentación complementaria presentada por Hector Salcedo García la cual incorpora las alegaciones estimadas, el siguiente informe:

"(...) las superficies estimadas en el Proyecto de Ordenación Urbanística y el Estudio de Detalle redactado inicialmente se han ajustado, en el documento de fecha 09/04/2024, a las superficies definidas por el Proyecto Básico."

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- El objeto del presente estudio de detalle es dar cumplimiento a lo dispuesto en la modificación puntual del plan General/2022 Torretxó-PPR11, aprobada por el Pleno en fecha 24 de Noviembre de 2021, la cual requería la redacción de un estudio de detalle para terminar de fijar la ordenación de la macromanzana acorde a la propuesta que resulta del concurso EUROPAN 16.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto definir las alineaciones y rasantes, ordenar los volúmenes edificables resultantes, así como establecer las separaciones entre edificios y sus alturas máximas, sin que en ningún caso supongan modificaciones del planeamiento vigente.

II.- Los Estudios de Detalle se regulan en el artículo 41 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de Junio, que aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP) el cual establece que:

- "1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.
2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.
4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano."

III.-Por lo que respecta a la resolución de las alegaciones los técnicos han emitido los siguientes informes:

INFORME de fecha 12 de Enero de 2024:

INSTANCIA:I-De Redes Eléctricas Inteligentes, SAU (8/01/24 nº registro 2024000494)

SOLICITA:

En el escrito presentado en fecha 08/01/2024, se indica que existe una discrepancia entre la solicitud de suministro y el estudio de detalle respecto a la edificabilidad y el número de viviendas. Solicitud 23.403 m²t residencial, 10.000 m² terciario y 220 viviendas y en el estudio de detalle 30.046 m²t residencial, 5.000 m²t terciario y 299 viviendas.

Por consiguiente se deberían trasladar los parámetros del estudio de detalle a la solicitud de suministro bien sea para el total del sector PRR-11 o para una ejecución por fases, de manera que se pueda realizar una adecuada previsión de la infraestructura eléctrica necesaria para todo el sector y para la parcela ED-1 en particular, entendiéndose que la citada parcela solo podrá disponer de suministro eléctrico una vez se haya concluido la electrificación del sector PRR-11, o al menos de la primera fase en la que se enclava, incluidos los desvíos de las actuales líneas aéreas de media tensión necesarios.



Identificador kJUE 4yWZ +2xN /Xvi 7ezb OE13 BFM=

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

El objeto del expediente que se está tramitando, se refiere al estudio de detalle de la parcela ED-1 del sector PPR-11, en el que se definen los volúmenes, alineaciones y rasantes de la edificabilidad establecida en el planeamiento y **no** a la potencia de energía necesaria para el sector, ya esta se establece en el proyecto de urbanización.

No obstante se indica que los parámetros urbanísticos del sector son los que figuran en el proyecto de modificación puntual del sector PPR11 aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 24 de noviembre de 2021 y que son:

EDIFICABILIDAD	UE-1
RPB – (residencial plurifamiliar)	30.046 m ² t
RUA	95 m ² t
TBE	5.000 m ² t

Por consiguiente la solicitud de suministro para el sector PPR11 deberá adecuarse a la edificabilidad indicada, en la alternativa técnica que se tramite.

INFORME de fecha 19 de Febrero de 2024:

INSTANCIA: Jorge Anglada Such, en representación de Concepción Sempere Gil, Teresa Forner Nicolau, Alberto Sempere Forner y Luisa Sempere Forner (1/2/24 nº registro 2024004011)

SOLICITA:

1.- Improcedencia del estudio de detalle. La alternativa técnica del Programa de actuación integrada del sector PPR11-Torretxo unidad de ejecución 1, de gestión indirecta, presentada por la entidad Palinuro 2000, SL, el 12 de diciembre de 2022, esta debía ordenar en su totalidad el ámbito de conformidad con el artículo 117 del TRLOTUP.

2.- Que se ha sometido a información pública un estudio de detalle y un proyecto de ordenación de la parcela ED-1, sin que se aclare la relación de ambos, la legislación que ampara al segundo, así como su carácter vinculante para la actuación.

3.- El Estudio de Detalle sometido a información pública contiene determinaciones claramente contrarias y contradictorias con las contenidas en la Modificación (Tolerancia de alturas).

En la modificación puntual de PGOU se indica que: no se se admitirá la construcción de edificios con menos plantas de las grafiadas en los planos de ordenación del Estudio de Detalle. Y en el Estudio de Detalle se indica que se admitirá la construcción de edificios que dispongan parcialmente de una planta menos de las grafiadas en los planos de ordenación del estudio de detalle.

Por encima de la altura de cornisa. La modificación del PGOU establece que se permitirán las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones que deberán situarse a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. Y el estudio de detalle indica: a) Se permitirán

las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones. b) Pretilos de seguridad para el acceso a cubierta

4.- El Estudio de detalle no define ni cuantifica el ámbito de la superficie mínima edificable ni la edificabilidad de cada uno de los cinco edificios que define, introduciendo además un nuevo concepto de sector como unidad mínima de división de la manzana, en la que junto a la superficie de neta de la parcela edificable se incorpora una parte del espacio libre público, sin especificación alguna del criterio de asignación.

5.- El contenido de la documentación sometida a información pública, no se ajusta a las categorías y nomenclatura que para designar las dotaciones contempla el TRLOTUP.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1.- DESESTIMAR. El artículo 117, establece que la alternativa técnica deberá ir acompañada de un documento de planeamiento cuando no exista la ordenación pormenorizada o se pretenda modificar la vigente. En el presente caso si que existe una ordenación pormenorizada del ámbito, estableciendo para la manzana ED-1, el desarrollo de un estudio de detalle.

Según establece el artículo 41 del TRLOTUP:

"los estudios de detalle se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas. "

La modificación puntual del Plan General aprobado delimitaba la manzana objeto del estudio de detalle.

El interesado indica la documentación que establece el artículo 40 del TRLOTUP referente a los Planes Parciales y de reforma interior. El contenido de este artículo 40 no es aplicable ya que lo que se está tramitando es un estudio de detalle y un proyecto de ordenación interior de la manzana ED-1.

2.- DESESTIMAR. El estudio de detalle tal y como indica el artículo 41 tiene por objeto la definición de volúmenes y alineaciones para las áreas delimitadas en los planes de rango superior, y el proyecto de ordenación establece como su nombre indica la ordenación o distribución de los distintos espacios interiores de la manzana y que no forman parte del suelo dotacional público.

3.- Respecto a las normas urbanísticas del Estudio de Detalle.

Tolerancia de alturas. ESTIMAR El artículo V.3, del Estudio de Detalle se debe modificar con la siguiente redacción:



Identificador kJUE 4yWZ +2xN /Xvi 7ezb OE13 BFM=

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

No se admitirá la construcción de edificios con menos plantas de las definidas en los planos de ordenación del estudio de detalle.

Por encima de la altura de cornisa. DESESTIMAR. Según el Artículo 41 de la LOTUP los estudios de detalle contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines, por consiguiente:

Planta baja. DESESTIMAR. La altura es uno de los parámetros que definen los volúmenes a concretar en el estudio de detalle.

Cuerpos y elementos salientes. Desestimar. Son elementos que configuran los volúmenes establecidos en el Estudio de Detalle

4.- ESTIMAR. Se deberá completar el estudio de detalle indicando la superficie total, la edificabilidad, y la superficie de ocupación de cada una de las subparcelas definidas (sector según la propuesta).

5.- DESESTIMAR. Los espacios libres que se encuentran en la manzana ED-1, son privados y no forman parte del suelo dotacional computable del sector en consecuencia no es de aplicación la nomenclatura establecida en el anexo IV del TRLOTUP.

IV.- En cuanto a la tramitación administrativa de los Estudios de Detalle viene recogida en el artículo 61 del TRLOTUP, el cual establece que cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez finalizada la información pública y el trámite de consulta, se seguirán los siguientes trámites:

"Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

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

V.- En virtud del artículo 61.1.d) de la TRLOTUP en relación con los artículos 22 de la Ley 7/1985 Reguladora de Bases de Régimen Local (modificada por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local), la competencia para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle corresponderá al Ayuntamiento Pleno.

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Modelo de Ciudad de fecha 24 de julio de 2024.

A continuación se producen las siguientes intervenciones:

<<>>

Finalizadas las intervenciones, el Pleno del Ayuntamiento, tras deliberación y por 11 votos a favor (5 COMPROMIS, 4 PSOE, 2 UCIN); 3 abstenciones (2 VOX, 1 CS); y 4 votos en contra del PP, de los dieciocho miembros presentes en la sesión, de los veintiuno que de hecho y de derecho constituyen la totalidad de la Corporación municipal, ACUERDA:

Primero.- Estimar/ Desestimar las alegaciones presentada durante la fase de información pública por I-De Redes Eléctricas Inteligentes, SAU (8/01/24 nº registro 2024000494) y por Jorge Anglada Such, en representación de Concepción Sempere Gil, Teresa Forner Nicolau, Alberto Sempere Forner y Luisa Sempere Forner (1/2/24 nº registro 2024004011), tal y como recoge el Fundamento de Derecho IV.

Segundo.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en la Parcela ED-1 Sector PPR11- Torretxo (23/10/2023 nº instancia 2023034596), con las modificaciones que proceda según las alegaciones estimadas, y el Proyecto de Ordenación de Parcela ED-1 Sector PPR11-Torretxo (23/10/2023 nº de instancia 2023034454) presentada por el arquitecto Hector Salcedo García, junto con la documentación complementaria presentada en fecha 9 de abril de 2024 nº registro 2024011153, que ajusta *las superficies estimadas en el Proyecto de Ordenación Urbanística y el Estudio de Detalle redactado inicialmente, a las superficies definidas por el Proyecto Básico.*

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente; haciéndoles constar que el presente acuerdo pone fin a la vía administrativa; y es recurrible por medio de la interposición de recurso-contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valencina, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la notificación del mismo.

Cuarto.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, previa comunicación y remisión de una copia digital del Estudio de Detalle a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a los efectos de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

A continuación, el alcalde-presidente abre un turno de explicación de voto y se producen las siguientes intervenciones:

<<>>

Així mateix, certifique que la part omesa del present acord, que es referix a les intervencions de les senyores regidores i regidors, no afecta a la part dispositiva del mateix.

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
AYUNTAMIENTO DE ALZIRA
Fecha firma: 29/07/2024 12:52:32 CEST
ALCALDIA AYUNTAMIENTO DE ALZIRA
AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

SECRETARIA AYUNTAMIENTO DE ALZIRA
Fecha firma: 29/07/2024 12:52:32 CEST
SECRETARIA AYUNTAMIENTO DE ALZIRA
AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

