

- b) Fecha: 29 de noviembre de 2013.  
c) Contratista: D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> VIRTUDES GARCÍA MONTILLA.  
d) Importe de adjudicación del contrato: 26.248,2 euros (veintiséis mil doscientos cuarenta y ocho con veinte euros) anuales, con arreglo al siguiente desglose:

SERVICIOS VETERINARIOS	CONSUMO	PRECIO/U	TOTAL	BASE	%	IVA
CAMBIO DE TITULAR	40 UD	12,92 €	516,80 €	427,2	21	89,71
MICROCIP Y COLOCACIÓN	320 UD	21,54 €	6892,80 €	5696	21	1196,16
CARTILLA SANITARIA EUROPEA	320 UD	7,17 €	2294,40 €	1897,6	21	396,5
VACUNA ANTIRÁBICA	320 UD	14,12 €	4518,40 €	3734,4	21	784,22
VACUNA TRIPLE	16 UD	12,55 €	200,80 €	164,64	21	36,16
SACRIFICIO PERRO	90 UD	29,80 €	2682,00 €	2216,7	21	465,31
SACRIFICIO GATO	200 UD	21,54 €	4308,00 €	3630	21	762,3
INCINERACIÓN	2000 KG	0,82 €/KG	1640,00 €	1360	21	280,6
TRANSPORTE INCINERADORA	20 VIAJES	21,54 €	430,80 €	356	21	74,76
CARTILLA CACHORO	16 UD	0 €	0 €	0	21	0
CARTILLA GATOS	16 UD	0,77 €	12,32 €	6,4	21	1,34
ESTERILIZACIÓN GATOS	20 UD	50 €	1000 €	826,45	21	173,55
ESTERILIZACIÓN PERROS	15 UD	95 €	1425 €	1177,7	21	247,32
IMPRESOS TÉCNICOS Y/O CERTIFICADOS VETERINARIOS	15 UD	21 €	315 €	260,4	21	54,68
TOTAL			26248,20 €	21692,85 €		4555,35 €

## 5. Formalización del contrato.

### a) Fecha: 23.12.13

Lo que se publica de conformidad con lo dispuesto en los artículos 151.4 y 154 del R.D.L. 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Torrevieja 23 de diciembre de 2013

El Alcalde-Presidente,

Fdo.: Eduardo Dolón Sánchez

\*1324440\*

## AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA

### EDICTO

EDICTO POR EL QUE SE HACE PÚBLICO EL ACUERDO DE APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL SECTOR TI-12 PGOU DE VILLAJOYOSA.

Por medio del presente anuncio, se hace público, que el Pleno en sesión ordinaria celebrada en fecha 19 de diciembre de 2013, ha adoptado entre otros, el siguiente acuerdo: «...

SECRETARIA, 000908/2013-GENSEC

3.- PROPOSA AL PLE DE LA CORPORACIÓN PER A L'APROVACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU I DE L'ESTUDI D'INTEGRACIÓ PAISAJÍSTICA DEL TI-12.

Nº Expediente: 000908/2013-GENSEC

ANTECEDENTES:

1º.- 09-12-2013.- Propuesta del concejal de Fomento económico y sostenible del siguiente tenor literal:

EXPEDIENTE: MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU MANZANA TI-12 PGOU DE VILLAJOYOSA

ASUNTO: PROPUESTA AL PLENO DE LA CORPORACIÓN.

JERONIMO LLORET SELLÉS, CONCEJAL DELEGADO DE FOMENTO ECONOMICO Y SOSTENIBLE,

VISTA la documentación subsanada presentada por la mercantil TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA SAU, mediante registro de entrada 16402 de 12 de noviembre de 2013, denominada MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA, MANZANA TI-12 y, propuesta de Convenio.

Teniendo en consideración el informe técnico jurídico emitido en fecha 7 de octubre de 2013, que literalmente dispone: «...

En fecha 8 de mayo de 2.013 D. Jaime Ballester García en nombre y representación de la mercantil Taylor Wimpey de España S.A.U presenta, con registro de entrada Nº 2013006430, documentación relativa a la manzana TI-12 del Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa (en adelante PGOU), en concreto documento de Propuesta de Modificación Puntual del PGOU de La Vila Joiosa (art. 23 de las normas urbanísticas y ordenación pormenorizada de la manzana de suelo urbano de la manzana TI-12). En fecha 3 de julio de 2.013 el redactor de la documentación técnica

aporta documentación adicional correspondiente a los anexos I y II de la propuesta de convenio, que al parecer se había omitido en la copia digital.

En fecha 20 de junio de 2.013 el Pleno, en sesión ordinaria, acordó someter a información pública la Propuesta de Modificación Puntual del PGOU de La Vila Joiosa (art. 23 de las normas urbanísticas y ordenación pormenorizada de la manzana de suelo urbano de la manzana TI-12) y su estudio de integración paisajística, lo que fue publicado en el DOGV de 13 de agosto de 2.013.

En fecha 6 de agosto de 2.013 se inicia la cumplimentación del plan de participación pública del estudio de integración paisajística presentado, con difusión a las principales asociaciones de vecinos del municipio y grupos de interés (correos electrónicos enviados el día 6 de agosto), publicación en la página web municipal (de fecha 6 de agosto de 2.013) con acceso directo a la documentación completa digitalizada mediante descarga, carteles y paneles informativos expuestos en las dependencias del Servicio de Urbanismo, trípticos y encuestas de evaluación a disposición de los ciudadanos.

Vista la documentación presentada procede informar:

A.- Sobre la propuesta de modificación puntual del Plan General y su Estudio de Integración Paisajística

Se propone la modificación de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana en relación con la manzana de suelo urbano TI-12 (Turístico Intensivo).

Los parámetros más relevantes que derivan de la ordenación vigente son una edificabilidad neta sobre la manzana resultante de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, y volumetría a determinar mediante estudio de detalle. La superficie de la manzana resultante según la ordenación vigente es de 44.167 m<sup>2</sup>.

La modificación propuesta se sustancia en los siguientes puntos:

- Incremento de la edificabilidad neta de la manzana completa de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s (atendiendo a la superficie original de la manzana), lo que se traduce en un incremento de edificabilidad de 4.417 m<sup>2</sup> a 22.084 m<sup>2</sup>.

- División de la manzana en dos parcelas de usos diferenciados:

o Parcela residencial, superficie propuesta: 35.727 m<sup>2</sup>s. Techo edificable de uso exclusivo residencial: 14.306 m<sup>2</sup>t. IEN: 0,40045 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

o Parcela hotelera y terciario, superficie propuesta: 7.922 m<sup>2</sup>s. Techo edificable de uso hotelero y terciario: 7.778 m<sup>2</sup>. IEN: 0,98182 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

- Cesión al Ayuntamiento de 520 m<sup>2</sup>s adicionales para la ampliación del vial oriental.

A la manzana TI-12, a pesar de su consideración de turístico intensivo, se le asigna una edificabilidad muy por debajo de las manzanas de su entorno inmediato debido a la presencia de vegetación abundante. Esto es así reflejado en el art. 23 de la normativa del PGOU, donde se establece literalmente: «en ciertas parcelas con vegetación abundante se califican con el grado VE-15, con un aprovechamiento de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, debiendo redactarse un Estudio de Detalle que respete aquella».

En fecha 15 de junio de 2.012 el Pleno del Ayuntamiento aprobó el Estudio de Detalle de la manzana TI-12, estableciendo, en base al correspondiente estudio de integración paisajística y estudio complementario de la vegetación presente en la parcela, los parámetros volumétricos básicos y las zonas que son susceptibles de ocupación por la edificación y aquellas que deberán quedar exentas de la misma, con la finalidad de evitar afección a la vegetación relevante existente. Las conclusiones del estudio de la vegetación existente indican la especial importancia de una zona concreta de la parcela que conforma un área arbolada de necesaria preservación.

La ordenación propuesta supone un incremento importante de la edificabilidad asignada a la manzana, si bien es cierto que los coeficientes netos obtenidos para las dos parcelas edificables propuestas están en consonancia con las edificabilidades de las manzanas situadas de forma inmediata.

La creación de una parcela de uso hotelero – terciario está en consonancia tanto con la calificación dada por el Plan General a la manzana (turístico intensivo) como con las directrices básicas definitorias de la estrategia de evolución urbana. La parcela objeto de modificación cuenta con una ubicación privilegiada para la calificación establecida por el Plan General. Se trata de una parcela situada en primera línea de playa destinada a uso turístico, y teóricamente, intensivo. Debe ser por tanto objetivo estratégico del planeamiento la implantación de usos turísticos en la misma.

La calificación dada por el Plan General vigente a la manzana, suelo turístico intensivo, no es coherente con la edificabilidad asignada a la parcela y que permite la ejecución de 4.416 m<sup>2</sup> de techo para una parcela neta de 44.167 m<sup>2</sup> de suelo. Esto supone una unidad residencial de 100 m<sup>2</sup> por cada 1.000 m<sup>2</sup> de suelo, valores de ocupación y aprovechamiento del territorio por debajo incluso de los propios de un desarrollo urbanístico unifamiliar extensivo.

Lo que actualmente está aprobado (por el Plan General de 1.999) y de hecho cuenta con licencia de edificación es un desarrollo puramente residencial sustancialmente extensivo. En este caso, las directrices básicas del Plan General, y debido a la anomalía introducida por la asignación de una edificabilidad anormalmente baja, no solo no se están cumpliendo, sino que se está disponiendo del territorio de forma poco sostenible desde el punto de vista de la implantación de servicios e infraestructuras.

El incremento de la edificabilidad residencial de la parcela permitiría una utilización más sostenible del recurso suelo en una zona privilegiada del municipio y mejoraría la sostenibilidad de la actuación desde un punto de vista económico y municipal. La creación de una parcela hotelera – terciaria en la manzana puede ser considerado un objetivo de carácter estratégico para el desarrollo del municipio y el interés general. Por otro lado, la ampliación del viario oriental facilitaría sensiblemente el giro de los vehículos y el tratamiento puramente peatonal del paseo marítimo. Se aumentarían también las plazas de aparcamiento en viario público que podrán ser utilizadas por los visitantes a la playa del Paraíso.

Como aspectos potencialmente negativos de la modificación hay que valorar la afección paisajística y, lógicamente, la posible afección a la vegetación a que el art. 23 del PGOU hace referencia. Considerando que la única motivación para la asignación de una edificabilidad anormalmente baja a la parcela por el planeamiento general es la vegetación abundante que pueda haber en la misma, es principalmente este aspecto el que deberá ser estudiado para evaluar la afección real de la modificación. Por otro lado, y considerando la ubicación de la parcela, el aspecto paisajístico deberá ser también considerado con especial atención.

En cuanto a la vegetación existente ya se ha mencionado anteriormente que con motivo de la aprobación del Estudio de Detalle de la manzana se realizó un estudio de la vegetación. En este documento se catalogaban de forma pormenorizada todos los ejemplares existentes, se describía su situación fitosanitaria, se evaluaba su viabilidad y se hacían propuestas de tratamiento para cada zona.

El Estudio de Detalle recogió las conclusiones de dicho documento y estableció las condiciones de ocupación de la parcela en base a las mismas delimitando las zonas que no podrían ser objeto de ocupación. Siempre que dichas zonas se mantengan libres de edificación, es decir, no se varíen las condiciones de ocupación en las zonas de vegetación de conservación obligatoria definidas por el Estudio de Detalle aprobado, el incremento de edificabilidad no tiene por qué suponer una afección añadida a la vegetación.

No obstante y como medida de protección adicional se considera oportuna la inclusión en el documento de modificación puntual de un plano adicional y normativo, en el que se identifiquen las especies vegetales relevantes, viables y/o de gran porte, que se encuentren en zonas que no hubieran sido edificadas anteriormente pero que previsiblemente lo sean con el aumento de edificabilidad, con el objetivo de asegurar su conservación y mantenimiento.

En cuanto a la afección paisajística ésta ha sido evaluada en el Estudio de Integración Paisajística que acompaña a la propuesta de modificación, concluyéndose un impacto general de carácter leve-apreciable. Las medidas propuestas por dicho estudio incluyen la necesidad de que las construcciones utilicen texturas, formas y colores acordes con el medio; que no se levanten cubiertas con excesivo grado de inclinación; que se imite la distribución natural de la vegetación del entorno en la urbanización de las parcelas; así como medidas durante la ejecución de las obras y recomendaciones relativas a especies vegetales y medidas contra la contaminación lumínica.

Después del análisis de la documentación gráfica y al margen de las medidas que se proponen en el estudio, se considera por quien suscribe que una medida adicional de minimización del impacto paisajístico consistiría en homogeneizar la línea de percepción visual de la ocupación de la línea de costa de forma que la implantación de las nuevas edificaciones no suponga una ruptura de la línea paralela a la costa formada por la unión de la proyección vertical de las edificaciones en altura existentes. Se da la singularidad de que la manzana TI-12 es urbana desde antes del año 1.988, por lo que le es de aplicación una línea de protección de 20 m respecto a la ribera del mar, frente a los 100 m que son de aplicación en la manzana edificable situada al oeste. En la manzana edificable situada al este, la edificación consolidada se sitúa también alejada de la costa, aproximadamente a unos 50 m de la ribera del mar debido a la presencia de un montículo singular clasificado como zona verde litoral. Es por ello que la aplicación de la nueva ordenación pormenorizada en la manzana y sus condiciones volumétricas podría derivar en la edificación a una distancia de la ribera del mar de alrededor de 25 m una altura de PB+4, y en el caso de la parcela hotelera, más aún, lo que no se considera conveniente. Por ello se propone limitar la altura edificable a un máximo de PB+1 ó 7 metros en la parte de la manzana situada entre el paseo marítimo y una línea recta que una la proyección vertical de los volúmenes edificados principales de la urbanización conocida como La Nina y la manzana edificada del sector PP-29.

Esto se traduce en una limitación adicional de la altura de edificación máxima en la manzana completa a PB+1 ó 7 metros en la zona de la misma comprendida entre el límite sur de la manzana (desde su linde con el paseo marítimo) hasta una línea recta sensiblemente paralela a la antigua N-332 y trazada desde un punto situado a 85 metros del paseo marítimo en su parte occidental y 44 metros en su parte oriental. Esta medida adicional deberá ser plasmada tanto en el Estudio de Integración Paisajística definitivo como en la parte gráfica y escrita de carácter normativo de la propuesta de modificación.

De lo anteriormente expuesto se concluye que la ordenación pormenorizada propuesta, en opinión de quien suscribe y desde un punto de vista técnico, supone una mejora objetiva respecto a la actualmente vigente y supone la consecución de objetivos de interés general al estar en consonancia con la ordenación estructural y las directrices definitorias de la estrategia general de desarrollo del municipio, siempre que se adopten las medidas necesarias para minimizar los potenciales efectos negativos para la vegetación existente y el paisaje anteriormente indicadas.

En cuanto a otros aspectos del documento de modificación puntual y su estudio de integración paisajística definitivo que en opinión de quienes suscribe deben ser subsanados o son susceptibles de mejora, son los siguientes:

- El incremento de edificabilidad conlleva una mayor necesidad objetiva de dotaciones públicas. En la propuesta se incrementa la superficie destinada a viario. Deberá justificarse que la dotación de aparcamientos públicos aumenta de forma proporcional a la edificabilidad y en cumplimiento de los estándares establecidos reglamentariamente.

- Si bien no se considera estrictamente necesaria desde un punto de vista legal la creación y cesión de dotaciones adicionales, sí es aconsejable incrementar los espacios libres públicos también en proporción con el aumento de

habitantes de la zona, y más aún en una modificación de la ordenación como la que se pretende donde el interés general debe primar sobre cualquier otra consideración. A tal efecto y tomando como referencia los estándares legales más exigentes (art. 8 de la Ley 4 2.004) se propone la creación de un espacio libre público (SJL) situado en terrenos actualmente propuestos como parcela residencial y coincidente con la zona de vegetación a preservar con una superficie mínima de 2.100 m<sup>2</sup> de suelo (para un incremento estimado de 210 habitantes). De este modo se posibilita el disfrute por parte de la colectividad de parte de las zonas arboladas más importantes de la parcela y que actualmente sólo son de acceso privado. Además se dota al paseo marítimo de una zona anexa de sombra, esparcimiento y recreo adicional, mejorando sustancialmente la ordenación propuesta. La edificabilidad neta de la manzana residencial se deberá modificar en consecuencia.

- La ordenación de la parcela hotelera – terciaria debe ser completada. Deberá preverse la posibilidad de su segregación, de forma que se puedan implantar los usos hotelero y terciario de forma independiente. A tal efecto se propone establecer, como parte de la normativa de la modificación propuesta, los parámetros de parcela mínima siguientes: 700 m<sup>2</sup> para uso terciario y 7.000 m<sup>2</sup> para uso hotelero. Se indicará la necesidad de redactar un Estudio de Detalle en la parcela para definir los parámetros volumétricos (alturas, retranqueos, ocupación, distribución de usos, etc.). Se establecerán al menos las edificabilidades, los usos y sus limitaciones, la altura máxima y parcelas mínimas. Se recogerán también las conclusiones del estudio de integración paisajística y las medidas propuestas por el mismo.

- El uso hotelero debe renombrarse a la denominación propia del PGOU vigente, es decir, uso turístico. Dentro de las actividades consideradas compatibles con el uso turístico se encuentran los hoteles, los campamentos de turismo, los apartoteles, etc. Considerando la orientación dada al PGOU en cuanto a la implantación de instalaciones hoteleras de calidad, se propone establecer el siguiente régimen de uso para la parcela:

#### § PARCELA TH: USO TURÍSTICO HOTELERO.

- Usos permitidos: Hotel.

- Usos prohibidos: Residencial e Industrial. Se prohíbe expresamente la implantación de campamentos de turismo, aparta hoteles y apartamentos turísticos.

- Usos compatibles: Terciario general, como máximo un 10 % del techo total destinado a este uso. Este techo podrá ser concentrado en parcela segregada independiente.

- La parte normativa de la modificación puntual se debe completar incorporando para la parcela residencial todos los parámetros de ordenación y volumétricos, entre ellos la edificabilidad neta, la parcela mínima (que coincidirá con su superficie total), porcentaje máximo de ocupación, retranqueos, alturas, identificación de las zonas ocupadas por especies vegetales a preservar y su régimen. Se indicará expresamente que la tipología de edificación en la parcela es edificación abierta según se define en el Plan General, no siendo por tanto necesario redactar un estudio de detalle a posteriori, al quedar todos los parámetros de ordenación definidos en la modificación puntual.

- La modificación del art. 23 de las normas urbanísticas no se considera necesaria. Partiendo del hecho de que la asignación de tipología edificatoria, edificabilidad y usos y tipos pormenorizados en la manzana urbana TI-12 son determinaciones propias de la ordenación pormenorizada (art. 37.1 de la LUV), que dichas determinaciones vienen implícitas en la clave VE-15 utilizada por el Plan General, y que la modificación propuesta consiste precisamente en la alteración de dichos parámetros, será la modificación del Plan General propuesta la que establecerá los parámetros volumétricos definitivos para las parcelas de la manzana no siéndole por tanto de aplicación la regulación establecida por el Plan General para la clave VE-15 en lo sucesivo.

- Se presentará Estudio de Integración Paisajística definitivo. En los planos de ordenación con eficacia normativa se graficará la limitación de alturas impuesta por las

consideraciones de carácter paisajístico anteriormente expuestas y se representarán los parámetros volumétricos establecidos en la normativa.

- El documento subsanado se presentará visado por el Colegio Profesional que corresponda. En la documentación subsanada y en caso de que el Ayuntamiento haga propia la propuesta de modificación deberá figurar también este Ayuntamiento como promotor de la misma y se modificará la memoria justificativa en consonancia con lo puesto de manifiesto en este informe, eliminando referencias a plusvalías o rendimientos económicos que nada tienen que ver con un documento de planeamiento. La denominación propuesta para el documento es Modificación Puntual del PGOU – Manzana TI-12.

- No se ha aportado el informe favorable de la administración competente en materia de costas, por lo que ha sido recientemente solicitado por este Ayuntamiento. El documento subsanado deberá contar con el informe favorable de dicha administración y recoger las modificaciones necesarias solicitadas por ésta.

#### B.- Sobre la propuesta de convenio:

En cuanto al convenio propuesto procede informar, desde un punto de vista técnico:

- El texto del convenio debería adaptarse a las modificaciones de la ordenación propuestas en el apartado anterior de este informe.

- Debería incorporarse estipulación estableciendo la asunción, por parte de la mercantil Taylor Wimpey de España, S.A.U., de todos los gastos derivados de la tramitación de la modificación puntual, publicaciones, notificaciones, emisión de informes, redacción de documentos técnicos, etc.

- Debería incorporarse estipulación estableciendo las condiciones de entrega de las parcelas correspondientes a nuevas dotaciones (ampliación de viario y el SJL), proponiéndose que éstas se entreguen totalmente urbanizadas y listas para su uso público, asumiendo la mercantil Taylor Wimpey de España, S.A.U. a su cargo dichos costes, con indicación de que las obras concretas a realizar se determinarán en el nuevo Proyecto de Urbanización a presentar.

- Debería incorporarse estipulación estableciendo las condiciones de entrega de la parcela Turístico-Hotelera en cuanto a plazos e infraestructuras, es decir, debería especificarse que la mercantil Taylor Wimpey de España, S.A.U. se compromete a entregar dicha parcela al Ayuntamiento totalmente urbanizada, con condición de solar en un plazo determinado, y con garantía de suministros (especialmente en lo referente a la disponibilidad de recursos energéticos), debiendo asumir a su cargo todas las obras necesarias para ello.

- Considerando el incremento de la edificabilidad propuesto sería conveniente que las obras de urbanización se ampliasen y mejorasen en determinados aspectos y así quedase reflejado en el convenio a suscribir: ejecución completa del paso de peatones sustitutorio del paso inferior, incluso ejecución de acera en la parte de la urbanización Sainvi y tratamiento de la zona antiguamente ocupada por el paso inferior; conexión del carril bici en ejecución con las zonas ya urbanizadas que cuentan con este elemento (sector PP-16, rotonda de Gasparot), utilizando para ello el arcén de la antigua carretera N-332 con un ancho mínimo de 2,50 m, ampliando la zona asfaltada cuando sea necesario, y disponiendo todos los elementos de señalización horizontal y vertical y balizamiento necesarios (incluso adaptaciones semaforicas); y sustitución de los postes y luminarias situadas en la parte norte de la antigua N-332 en la zona de fachada de la actuación para su integración visual con las nuevas que se están colocando.

- Debería incorporarse estipulación estableciendo los plazos para la total edificación de la parcela residencial desde la aprobación definitiva de la modificación puntual para la petición de todas las licencias de obra necesarias.

- Debería incorporarse estipulación de conformidad con la DA 4ª de la LUV regla 5ª, en el sentido de exonerar a la Administración de cualquier responsabilidad, incluido el supuesto de que lo convenido no pudiera llevarse a efecto por

resolución judicial que declare la nulidad de cualquier instrumento de planeamiento y gestión urbanística aprobado.

C.- Sobre la participación pública en las plusvalías generadas

Se procede a su cuantificación del siguiente modo:

§ Valor del incremento total de edificabilidad según informe emitido por la Arquitecta Técnica Municipal de fecha 10 de septiembre de 2.013 en base al precio de la vivienda libre OVV:

· Valor por m<sup>2</sup> de techo residencial sin edificar totalmente urbanizado: 691,37 €/m<sup>2</sup>, método VRS.

· Valor por m<sup>2</sup> de techo hotelero o terciario sin edificar, totalmente urbanizado, según coeficiente de ponderación considerado en el PGOU (art. 100): 553,10 €/m<sup>2</sup>

· Valor total de las plusvalías generadas con la modificación, equivalente a aplicar a los valores anteriores el total de incremento de techo residencial (9.889 m<sup>2</sup>) y el total de incremento de techo hotelero-terciario (7.778 m<sup>2</sup>): 11.138.969,73 €.

§ Compensación ofrecida por la mercantil Taylor Wimpey de España, S.A.U. en concepto de participación pública en las plusvalías generadas:

· Parcela turística hotelera: Se valora, en concordancia con los datos anteriores, en 4.302.011,80 €.

· Compensación económica: 1.650.000 €

· Total: 5.952.011,80 €.

La participación pública en las plusvalías generadas alcanzaría por tanto el 53,43 %, muy superior a la mínima legalmente establecida de entre el 5 % y el 15 % para modificaciones del planeamiento en áreas urbanas. En caso de existir voluntad, como se ha transmitido a los suscribientes por parte de la superioridad, de incrementar la compensación económica hasta los 1.850.000 €, el porcentaje de participación pública en las plusvalías generadas alcanzaría el 55,23 %.

Adicionalmente a esta participación pública de las plusvalías generadas debería considerarse, en caso de que se acepten por la Corporación las propuestas contenidas en este informe, las obras adicionales de urbanización así como el coste de ejecución de la nueva zona verde, que para una superficie de 2.100 m<sup>2</sup> ascendería aproximadamente a 168.000 € (a razón de 80 €/m<sup>2</sup>, IVA incluido). Podría estimarse un incremento en los costes de urbanización respecto a los inicialmente asumidos por la mercantil de unos 250.000 € (considerando la mejora y ampliación de las obras de urbanización), por lo que las plusvalías totales ascenderían a 6.402.011,80 € ó el 57,47 % de las totales.

Como comprobación adicional y a efectos informativos, se utilizará a continuación el último precio de adquisición conocido de la parcela, contando en este caso con datos reales de la compra realizada en el año 2.010 por parte de la mercantil Taylor Wimpey de España S.A.U., según consta en certificación registral obrante en el expediente, por un importe de 4.050.000 €. Este precio de la parcela lo es para 4.417 m<sup>2</sup> de techo residencial, lo que supone un valor por m<sup>2</sup> de techo residencial no urbanizado de 916,91 €. Considerando el coste de las obras de urbanización según proyecto aprobado (1.362.444,50 €) éste supone un coste de urbanización de 308,45 €/m<sup>2</sup>, y por tanto se obtiene un valor del m<sup>2</sup> de techo residencial urbanizado de 608,46 €/m<sup>2</sup>, muy similar al utilizado para los cálculos anteriores.

En consecuencia se considera que el convenio propuesto con las modificaciones sugeridas es favorable a los intereses públicos, al suponer una participación en las plusvalías públicas muy por encima de la mínimamente exigible.

D.- Conclusiones:

En conclusión se PROPONE:

1.- No considerar el documento de propuesta de Modificación Puntual del Plan General apto para su aprobación debido a las deficiencias señaladas.

2.- Requerir a la mercantil Taylor Wimpey de España, S.A.U. para que presente, en caso de mostrarse conforme con las modificaciones introducidas, documento de Modificación Puntual del Plan General y Estudio de Integración

Paisajística definitivo según lo puesto de manifiesto en este informe.

3.- Requerir a la mercantil Taylor Wimpey de España, S.A.U. para que presente, en caso de mostrarse conforme con las modificaciones introducidas, nuevo convenio introduciendo las modificaciones propuestas en este informe.

Es cuanto cabe informar. No obstante la Corporación, con su superior criterio, decidirá. ...»

CONSIDERANDO el informe técnico emitido por el Jefe de Servicio de Urbanismo e Infraestructuras en fecha 3 de diciembre de 2013, que dispone literalmente: «...»

En fecha 8 de mayo de 2.013 D. Jaime Ballester García en nombre y representación de la mercantil Taylor Wimpey de España S.A.U. presenta, con registro de entrada N° 2013006430, documentación relativa a la manzana TI-12 del Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa (en adelante PGOU), en concreto documento de Propuesta de Modificación Puntual del PGOU de La Vila Joiosa (art. 23 de las normas urbanísticas y ordenación pormenorizada de la manzana de suelo urbano de la manzana TI-12).

En fecha 20 de junio de 2.013 el Pleno, en sesión ordinaria, acordó someter a información pública la Propuesta de Modificación Puntual del PGOU de La Vila Joiosa (art. 23 de las normas urbanísticas y ordenación pormenorizada de la manzana de suelo urbano de la manzana TI-12) y su estudio de integración paisajística, lo que fue publicado en el DOGV de 13 de agosto de 2.013.

En fecha 6 de agosto de 2.013 se inicia la cumplimentación del plan de participación pública del estudio de integración paisajística presentado, con difusión a las principales asociaciones de vecinos del municipio y grupos de interés (correos electrónicos enviados el día 6 de agosto), publicación en la página web municipal (de fecha 6 de agosto de 2.013) con acceso directo a la documentación completa digitalizada mediante descarga, carteles y paneles informativos expuestos en las dependencias del Servicio de Urbanismo, trípticos y encuestas de evaluación a disposición de los ciudadanos.

En fecha 7 de octubre de 2.013 se emite informe por quien suscribe en relación con los aspectos técnicos del documento en tramitación, siendo requerido el proponente a subsanar determinados aspectos del mismo.

En fecha 12 de noviembre de 2.013 la mercantil Taylor Wimpey de España S.A.U. presenta documento subsanado y denominado, tal y como se proponía por el Ayuntamiento, MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA – MANZANA TI-12, así como propuesta de Convenio Urbanístico.

Vista la documentación presentada procede informar:

En cuanto a los aspectos relativos a la procedencia de la modificación propuesta cabe remitirse al informe emitido por quien suscribe de fecha 7 de octubre de 2.013, donde también se hace referencia a aspectos paisajísticos, y donde se concluía que la ordenación pormenorizada propuesta, en opinión de quien suscribe y desde un punto de vista técnico, supone una mejora objetiva respecto a la actualmente vigente y supone la consecución de objetivos de interés general al estar en consonancia con la ordenación estructural y las directrices definitorias de la estrategia general de desarrollo del municipio.

El documento presentado en fecha 12 de noviembre viene a subsanar las deficiencias y a incorporar los aspectos indicados en el informe emitido por quien suscribe de fecha 7 de octubre de 2.013, con la salvedad de que la parte normativa del documento no establece la ocupación máxima en un porcentaje sobre la superficie total de la parcela residencial. Por analogía con otras parcelas de similares características, y considerando la posibilidad de edificación en un rango de alturas variable (de PB +1 a PB + IV) se propone un porcentaje máximo de ocupación para la parcela residencial del 30 %.

El documento no se encuentra visado por el Colegio Profesional correspondiente, aspecto que deberá ser subsanado.

Con RE n° 2013017518 ha entrado en este Ayuntamiento informe favorable sobre la modificación puntual en trami-



tación, emitido por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

En cuanto al documento definitivo de Estudio de Integración Paisajística concluye, como ya se indicó en el informe previo, un impacto general leve-apreciable con consideración de leve en la fase de servicio. Los resultados del Plan de Participación Pública realizado indican una percepción muy negativa de la modificación por parte de los ciudadanos participantes (29 personas). No se ha contado con la participación de asociaciones representativas.

En cuanto a la propuesta de convenio urbanístico se observa que se han recogido las sugerencias indicadas en el informe de fecha 7 de octubre de 2.013. Se observan dos errores materiales a subsanar: en la página 6 se hace referencia a la categoría del hotel a implantar, aspecto que finalmente no se recoge en la normativa de la parcela, y debería eliminarse; y en la página 8 se indica una cifra de 1.650.000 €, cuando debe decir 1.850.000 €, en consonancia con el resto del documento.

En cuanto a la participación pública en las plusvalías generadas, y considerando las cifras finalmente propuestas y lo puesto de manifiesto en el informe de fecha 7 de octubre de 2.013, se pueden evaluar en aproximadamente un 57,47 % de las totales, equivalente a un importe de 6.402.011,80 €.

En cuanto a las alegaciones presentadas durante la tramitación:

- Por María Dolores Martín de Santa Olalla (RE Nº 2013011551): Alega la interesada su total disconformidad con la modificación propuesta en base a enunciados de carácter subjetivo, sin entrar en cuestiones de carácter técnico.

- Por Dña. Fanny Serrano López (RE Nº 2013013480) actuando como Presidenta y en representación de la Comunidad de Propietarios del Residencial Playa Paraíso. En cuanto a las alegaciones de carácter técnico:

§ Primera: Como se pone de manifiesto en el documento tramitado, la edificabilidad de la neta de la manzana y en caso de aprobarse la modificación propuesta, pasaría a 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, valor que no sólo no es muy superior al de las manzanas circundantes, que es lo que manifiesta la interesada, sino bastante inferior, tal y como se justifica en el documento en tramitación. De hecho la edificabilidad neta de la parcela que ocupa la Comunidad de Propietarios Playa Paraíso está bastante por encima de ese valor (cerca de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y 9 plantas). La edificabilidad total de la manzana alcanzaría los 22.084 m<sup>2</sup>t, y no los 29.862 m<sup>2</sup>t que, de forma errónea, se indica en la alegación, por lo que al parecer ésta se plantea considerando magnitudes erróneamente interpretadas. En cuanto a la incompatibilidad de la edificabilidad propuesta con el arbolado existente debe considerarse el hecho de que se cuenta con Estudio de Detalle aprobado para el ámbito, previo estudio específico de la vegetación existente, en el que se establecieron las medidas de protección y las áreas de arbolado no edificables; que la modificación propuesta no modifica estas determinaciones; y que incluso se amplía el nivel de protección al definir una serie de ejemplares concretos fuera de dichas áreas que serán objeto de preservación. No se dice nada en la alegación al respecto, ni se cuestionan las conclusiones o medidas de protección establecidas en los instrumentos aprobados, ni se argumenta o motiva la pretendida incompatibilidad de la edificabilidad propuesta con el arbolado existente, por lo que se propone su desestimación.

§ Segunda: En cuanto a la motivación de la modificación y su adecuación a las directrices del Plan General, procede remitirse al informe de fecha 7 de octubre de 2013, donde se concluye que la ordenación pormenorizada propuesta supone una mejora objetiva respecto a la actualmente vigente y supone la consecución de objetivos de interés general al estar en consonancia con la ordenación estructural y las directrices definitorias de la estrategia de desarrollo del municipio. La interesada afirma que la manzana TI-12 es la única del Plan General que se califica con la clave VE-15, cuando no es así, por lo que de nuevo nos encontramos ante

una alegación desarrollada a partir de un error en la interpretación de un instrumento de planeamiento.

Sin pretender cuestionar el valor de la vegetación presente en el litoral, lo cierto es que el Plan General únicamente indica (textualmente) que en ciertas parcelas con vegetación abundante se califican con el grado VE-15, debiendo redactarse un estudio de detalle que respeta aquella, y no entra en valorar sus valores paisajísticos o ambientales, que sí han sido valorados en los instrumentos de planeamiento ya tramitados. Si el Plan General pretendiera la conservación plena de las parcelas VE-15 en su estado actual por consideraciones paisajísticas y ambientales, hubieran sido objeto de protección y clasificadas como no urbanizables o parques, y no como parcela residencial privada de uso turístico intensivo.

Al margen de este hecho sí es cierto que la modificación en tramitación es originalmente promovida por una empresa privada, que obviamente persigue un objetivo de rendimiento económico también privado. Pero esto no significa, en opinión de quien suscribe, que dicha modificación no pueda ser también compatible con el interés general, no ya a nivel económico, sino en cuanto a una mejora objetiva de la ordenación urbanística de la zona. También es muy relevante considerar que la calificación de la manzana es de uso turístico intensivo (TI-12). Por lo que una vez salvaguardados los valores paisajísticos y protegido el arbolado relevante, la modificación adecúa el uso de la manzana a su calificación. Se propone por tanto desestimar la alegación.

§ Tercera: Si bien es cuestionable pretender que se esté hablando de un ámbito urbanizado y por tanto una actuación de dotación, el documento finalmente presentado, y que contempla las modificaciones propuestas en el informe de fecha 7 de octubre de 2.013, sí incorpora una parcela destinada a jardín público (SJL) de 2.100 m<sup>2</sup>, por lo que cabe considerar estimada la alegación en cuanto a la conveniencia de incrementar en la zona las dotaciones públicas.

§ Cuarta: La modificación puntual establece la edificabilidad de una manzana urbana, determinación que cabe considerar incluida en los supuestos del art. 37 de la LUV. De nuevo se alega por la interesada que la modificación propuesta atenta contra determinados valores ambientales o paisajísticos o que no es capaz de garantizarlos. Pero estas afirmaciones no se desarrollan, no se argumentan ni se dan razones concretas, no se cuestionan las medidas, no se analizan los documentos aprobados o en tramitación, en definitiva, no se ofrece una motivación de carácter más o menos técnico, por lo que difícilmente puede entrarse a su análisis. Procede por tanto remitirse a lo puesto de manifiesto en el informe de fecha 7 de octubre de 2.013 sobre la adecuación de la propuesta a las directrices de desarrollo del Plan General y al interés general. En este sentido indicar que no se comparte el criterio de la interesada, sino que al contrario, la modificación propuesta se considera en completa sintonía con las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana del Plan General, por lo que se propone desestimar las alegaciones presentadas.

§ Quinta: No hace referencia a aspectos técnicos.

§ Sexta: El procedimiento ha incluido el proceso de participación pública que exige el art. 57 del Decreto 120/2006, y en opinión de quien suscribe sí se han articulado los instrumentos adecuados y proporcionados al instrumento en tramitación, tal y como se acredita en la documentación obrante en el expediente y que se relacionan anteriormente en este informe, por lo que se propone desestimar la alegación presentada.

§ Séptima: El informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar sobre disponibilidad de recursos hídricos a que se hace referencia tuvo entrada en este Ayuntamiento el día 26 de noviembre de 2.013.

En conclusión,

Se informa favorablemente la aprobación del documento de MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA – MANZANA TI-12 (RE Nº 2013016402), de forma condicionada a la inclusión en su parte normativa de un porcentaje máximo de ocupación en la parcela residencial

del 30 %, y a la presentación del documento visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Se propone desestimar las alegaciones presentadas a excepción de la relativa a la incorporación de nuevas dotaciones públicas en la modificación propuesta, que debe considerarse parcialmente estimada.

Se informa favorablemente el Convenio Urbanístico (RE Nº 2013016402) desde un punto de vista técnico, si bien deberán subsanarse los errores materiales indicados en el presente informe.

Es cuanto cabe informar...»

CONSIDERANDO el informe jurídico emitido por el Técnico Urbanista Municipal en fecha 4 de diciembre de 2013, que dispone literalmente: «...

Se emite el siguiente informe respecto a la adecuación jurídica y procedimiento aplicable a la propuesta presentada por la mercantil TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA S.A.U. respecto al TI-12 del P.G.O.U., señalando los siguientes antecedentes:

1º.- En fecha 8 de mayo de 2.013, RE 6430, D. Jaime Ballester García en nombre y representación de la mercantil citada presenta documentación relativa al TI-12 del P.G.O.U. denominada Propuesta de Modificación Puntual del P.G.O.U. de La Vila Joiosa (art. 23 de las normas urbanísticas y ordenación pormenorizada de la manzana de suelo urbano de la manzana TI-12).

Dicha documentación incluía Propuesta de modificación puntual del P.G.O.U., Estudio de Integración Paisajística y propuesta de Convenio Urbanístico.

2º.- Mediante acuerdo de Pleno de fecha 20 de junio de 2013 se acordó someter a información pública la documentación señalada, siendo publicada en el diario Información de fecha 13 de julio de 2013 y en el DOGV número 7088 de fecha 13 de agosto de 2013, así como el anuncio de participación pública en la página web municipal, todo ello en cumplimiento de lo previsto en los artículos 83.2 a), 90.2, 94.1 y Disposición Adicional cuarta de la Ley 16/2005, Ley Urbanística Valenciana, en adelante LUV, artículo 223.5 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, en adelante R.O.G.T.U. y artículo 70 ter, apartado segundo, de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local 7/1985, de 2 de abril, añadido conforme a la Disposición Adicional novena del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en virtud del cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

3º.- En consonancia con dicha información pública acordada, con fecha 6 de agosto de 2013 se inició el plan de participación pública del Estudio de Integración Paisajística presentado, incluyendo difusión a las principales asociaciones de vecinos del municipio y grupos de interés (correos electrónicos de 6 de agosto), publicación en la página web municipal (de fecha 6 de agosto de 2013) con acceso directo a la documentación completa digitalizada mediante descarga, carteles y paneles informativos expuestos en las dependencias del Servicio de Urbanismo, trípticos y encuestas de evaluación a disposición de los ciudadanos.

4º.- Con fecha 1 de octubre de 2013 tuvo entrada en el Servicio Provincial de Costas documentación integrante del expediente al objeto de la emisión del correspondiente informe, siendo requerida nueva documentación con fecha 31 de octubre, RE 15.939, y remitida y con entrada en ese Servicio provincial de fecha 13 de noviembre de 2013.

5º.- Con fecha 7 de octubre de 2013 fue emitido informe técnico - jurídico respecto a la subsanación de deficiencias observadas en la documentación presentada y remitido a la mercantil TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA S.A.U.

6º.- Con fecha 28 de octubre de 2013 tuvo salida la solicitud de informe a la Confederación Hidrográfica del Júcar sobre la disponibilidad de recursos hídricos, siendo emitido informe favorable por la misma con entrada número 17114 de 25 de noviembre de 2013.

7º.- Mediante registro de entrada 16402 de 12 de noviembre de 2013 la mercantil TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA S.A.U. presenta documentación en cumplimiento del requerimiento de subsanación efectuado, denominada Mo-

dificación Puntual del P.G.O.U. de La Vila Joiosa, Manzana TI-12, así como propuesta de Convenio.

B) Fundamentos Jurídicos:

1º.- La documentación presentada con fecha 12 de noviembre de 2013, RE 16402, subsana las observaciones señaladas en informe emitido de fecha 7 de octubre de 2013. No obstante, cabe remitirse a las consideraciones efectuadas en informe técnico de fecha 3 de diciembre de 2013 respecto a la necesidad de visado del Colegio profesional así como de la inclusión del porcentaje máximo de ocupación en parcela residencial. De igual forma en relación con el Convenio propuesto.

2º.- La presente propuesta de modificación puntual del P.G.O.U. viene referida a aspectos integrantes de la ordenación pormenorizada. En concreto el artículo 37.1 de la LUV y 120.1 del R.O.G.T.U. señalan que integran la misma los aspectos referidos a:

- Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público.

- Parcelación de terrenos o régimen para parcelarlos en función de los tipos edificatorios previstos.

- Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.

- Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.

La inclusión de los aspectos integrantes de la modificación puntual del P.G.O.U. en el ámbito de la ordenación pormenorizada implica que la competencia para la aprobación corresponde a la Administración local conforme establece el artículo 37.2 de la LUV.

3º.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 112 de la ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas, corresponde a la Administración del Estado emitir informe con carácter preceptivo y vinculante a los Planes y normas de ordenación territorial o urbanística y su modificación o revisión.

Aún cuando el presente instrumento de planeamiento en nada modificaba lo previsto en el Estudio de Detalle aprobado mediante acuerdo plenario de fecha 15 de noviembre de 2012 e informado de forma favorable por el Servicio Provincial de Costas de Alicante, fue remitido respecto a la presente modificación del P.G.O.U. para la expedición del correspondiente informe a dicho Servicio en los términos previstos en el art. 117.2 de la citada Ley de Costas.

Así, respecto a la documentación remitida y con entrada en el Servicio provincial en fecha 13 de noviembre de 2013 ha sido emitido informe favorable de fecha 29 de noviembre de 2013 con registro de entrada 17518 de 2 de diciembre de 2013.

4º.- El artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas señala:

«Las Confederaciones Hidrográficas emitirán informe previo, en el plazo y supuestos que reglamentariamente se determinen, sobre los actos y planes que las Comunidades Autónomas hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias, entre otras, en materia de medio ambiente, ordenación del territorio y urbanismo, espacios naturales, pesca, montes, regadíos y obras públicas de interés regional, siempre que tales actos y planes afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidráulica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Gobierno.

Cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto.

Lo dispuesto en este apartado será también de aplicación a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades

locales en el ámbito de sus competencias, salvo que se trate de actos dictados en aplicación de instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto del correspondiente informe previo de la Confederación Hidrográfica.»

Tal y como se ha señalado, ha sido emitido informe favorable a la modificación puntual del TI-12 del P.G.O.U. por la Confederación Hidrográfica del Júcar con entrada número 17114 de 25 de noviembre de 2013.

#### 5º.- Alegaciones.-

- Doña María Dolores Martín de Santa Olalla, 7 de agosto de 2013, RE 11551.

La compareciente alega sobre la innecesariedad y absoluta disconformidad de la modificación del P.G.O.U. propuesta sin fundamentar dichos aspectos en fundamento jurídico alguno.

- Doña Fanny Serrano Rodríguez, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Residencial Playa Paraíso, 16 de septiembre de 2013, 12 de septiembre en oficina de Correos, RE 13480.

En cuanto a la primera de las alegaciones cabe señalar que, efectivamente, la modificación del P.G.O.U. fue propuesta por el propietario de los terrenos, la mercantil TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA S.A.U. en el ejercicio de la facultad que el artículo 81.2 de la LUV reconoce cuando establece que los particulares podrán formular documentos de avance del planeamiento y solicitar al Ayuntamiento la modificación del plan general mediante la presentación de la documentación técnica necesaria a este fin.

Dicha circunstancia en modo alguno es obstáculo para compatibilizar y coordinar los intereses concurrentes en la misma, tanto públicos; mejora de la ordenación urbanística, adquisición de nuevas dotaciones públicas, implantación de establecimientos turísticos en consonancia con lo previsto en el P.G.O.U., como de igual forma, privados, traducidos en una mayor rentabilidad de la inversión efectuada.

En cuanto a la supuesta incompatibilidad del incremento de la edificabilidad con el mantenimiento de las condiciones del arbolado cabe remitirse a las conclusiones alcanzadas en el Estudio de Integración Paisajística y en el propio Estudio de Detalle aprobado relativo al estudio específico de la vegetación existente. En dichos instrumentos se concluye sobre las medidas concretas de protección a ejecutar respecto a ejemplares específicos, así como las áreas de arbolado no susceptibles de edificación, sin que la presente modificación puntual modifique dichos aspectos sino que, incluso, amplía dichos niveles de protección.

La segunda de las alegaciones se refiere a la motivación exclusivamente privada de la presente modificación puntual, quedando excluidos aspectos relativos al ámbito público, incidiendo nuevamente en la errónea eliminación de la vegetación.

Tal y como se señala en el informe técnico suscrito, cabe remitirnos a los argumentos señalados en el informe de fecha 7 de octubre de 2013 en el cual se concluye respecto a las mejoras para la ordenación urbanística que implica la modificación de planeamiento propuesta respecto a la vigente, de entre los cuales podemos citar:

- Cesión al Ayuntamiento de 520 m2 para ampliación de vial oriental.

- Creación de parcela para uso hotelero-terciario en desarrollo de la calificación que el P.G.O.U. otorga a la manzana, turístico intensivo, como de las propias directrices básicas que definen la estrategia de evolución urbana. Cabe recordar que es objetivo estratégico del P.G.O.U. la implantación de usos turísticos.

- Aumento de las plazas de aparcamiento en viario público en zonas próximas a la Playa Paraíso.

- Creación de nueva dotación pública en primera línea de playa relativa a espacios libres públicos (SJL) eliminando parcela residencial y creando zona de esparcimiento y recreo de 2.100 m2.

- Mejoras en la sostenibilidad económica de los servicios e infraestructuras.

Por tanto, partiendo que la edificabilidad que el P.G.O.U. define para el ámbito del TI-12 es singularmente baja en

relación con el entorno más inmediato, resulta lógico desde el punto de vista de la empresa privada obtener la mayor rentabilidad económica sin que dicha circunstancia resulte incompatible con la mejora de la ordenación actualmente existente, tal y como acontece.

Respecto a la modificación singular señalada respecto a la redacción propuesta del art. 23 del P.G.O.U. cabe remitirse al informe de fecha 7 de octubre de 2013 en el cual se establece la innecesariedad de dicha modificación, habiendo sido excluida de la documentación objeto del presente informe.

En cuanto a la tercera de las alegaciones relativa a la necesidad, conforme señala el art. 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, de incrementar las dotaciones públicas, aún cuando resultaría discutible la obligación legal de aplicar dicho precepto, la modificación propuesta implica la creación de nueva dotación pública relativa a espacios libres públicos (SJL) de 2.100 m2, eliminado en consecuencia parcela residencial. Cabe, por tanto, remitirnos al informe técnico que estima dicha alegación.

En su apartado cuarto la alegante considera que los parámetros objeto de la modificación puntual forman parte de la ordenación estructural. Sin embargo, a juicio de quien suscribe y conforme se ha señalado en el fundamento jurídico segundo, el contenido de la modificación propuesta es propio de la ordenación pormenorizada conforme prevén los artículos 37.1 de la LUV y 120.1 del R.O.G.T.U.

En relación con la supuesta afectación de la ordenación estructural nuevamente se pretende fundamentar dicha cuestión por el alto valor paisajístico y ambiental de la parcela, circunstancia que supuso la asignación de la mínima edificabilidad que le atribuyó el P.G.O.U., de tal forma que al implicar la modificación propuesta un aumento considerable de dicha edificabilidad se estaría conculcando, nada menos, el modelo territorial previsto en las Directrices definitorias en la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio del P.G.O.U.

Una vez más cabe señalar que la preservación de los valores ambientales y paisajísticos de la parcela fueron previstos en el Estudio de Detalle aprobado mediante acuerdo plenario de fecha 15 de noviembre de 2012, así como en el propio Estudio de Integración Paisajística tal y como señala el art. 23 del P.G.O.U., sin que, tal y como señala el informe técnico, se cuestionen en el escrito de alegaciones ni las medidas concretas de protección adoptadas en dichos instrumentos ni se motive técnicamente en que aspectos no resulta garantizada su protección, quedando los valores ambientales y paisajísticos de la parcela objeto de la modificación no solo ampliamente garantizados sino incluso reforzados.

Respecto a la alegación quinta relativa a la necesidad de constar en el expediente la identidad de todos los propietarios y titulares de derechos reales en los cinco años anteriores a la iniciación de alteración de la ordenación urbanística conforme establece la DA 9ª del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008, cabe señalar que, tal y como cita la propia alegante, es público y notorio que dichos terrenos eran la residencia de los trabajadores del Banco Bilbao a quien posteriormente compro la mercantil que propone la presente modificación, TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA S.A.U.

Respecto a dicha cuestión fue presentada con fecha 7 de diciembre de 2012 certificado del Registro de la Propiedad respecto del historial registral de la finca número 6424, la cual consta expresamente en el expediente administrativo del Proyecto de Reparcelación aprobado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno local de 12 de diciembre de 2012. La misma señala que la mercantil BBVA S.A. vende y trasmite la presente finca a TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA S.A.U. mediante escritura pública de fecha 29 de diciembre de 2011.

No obstante, cabría estimar parcialmente lo señalado en la alegación en el sentido de notificar el acuerdo que, en su caso, se adopte relativo a la modificación del P.G.O.U. a la mercantil BBVA S.A. con el fin de evitar indefensión alguna.

En cuanto al resto de aspectos señalados en el apartado quinto, el presente informe no entra a valorar cuestiones relativas a supuesta política comercial y de ventas señalada.

Respecto a la alegación sexta, cabe señalar que la tramitación ha seguido todos y cada uno de los aspectos relativos a la participación pública del Decreto 120/2006, tal y como consta en el expediente, sin que la alegación señale que trámites en concreto han resultado omitidos.

En cuanto a la alegación séptima relativa a la justificación de la suficiencia y disponibilidad de recursos hídricos respecto de aquellas actuaciones urbanísticas que implican nuevas demandas de recursos consta informe favorable de fecha 25 de noviembre de 2013 de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

Por tanto, analizada en su conjunto cabría estimar parcialmente la alegación analizada respecto a la necesidad de incrementar las dotaciones públicas a consecuencia de la modificación puntual, aprobando la modificación en dichos términos, así como respecto a la notificación del acuerdo a la mercantil BBVA, anterior propietaria de la parcela.

#### POR LO QUE VENGO A INFORMAR:

PRIMERO.- Se informa de forma favorable la modificación puntual del P.G.O.U y Estudio de Integración Paisajística propuesta mediante registro de entrada 16402 de 12 de noviembre de 2013 por la mercantil TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA S.A.U. de forma condicionada a lo establecido en el informe técnico de fecha 3 de diciembre de 2013.

SEGUNDO.- Se informa de forma favorable la suscripción del Convenio urbanístico propuesto, facultando al Sr. Alcalde para la firma del mismo, así como su desarrollo y ejecución.

TERCERO: Se propone estimar parcialmente la alegación presentada por Doña Fanny Serrano Rodríguez, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Residencial Playa Paraíso, de fecha 16 de septiembre de 2013, 12 de septiembre en oficina de Correos, RE 13480, respecto a la necesidad de incrementar las dotaciones públicas a consecuencia de la modificación puntual, así como respecto a la notificación del acuerdo a la mercantil BBVA, anterior propietaria de la parcela.

No cabe entrar a valorar en cuanto al fondo la alegación presentada por Doña María Dolores Martín de Santa Olalla, 7 de agosto de 2013, RE 11551 por los motivos alegados en el presente informe.

CUARTO: Se deberá remitir la documentación del art. 328 del ROGTU a la Consellería competente en Territorio y Urbanismo.

QUINTO: Se deberá publicar en el Boletín Oficial de la Provincia, entrando en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de las normas urbanísticas, conforme a los artículos 104 y 107 de la LUV.

Es cuanto cabe informar...»

CONSIDERANDO el informe de Secretaria de fecha 5 de diciembre de 2013, que consta en el expediente.

#### POR LO QUE VENGO A PROPONER A LA CORPORACIÓN:

PRIMERO.- Aprobar la modificación puntual del P.G.O.U y Estudio de Integración Paisajística propuesta mediante registro de entrada 16402 de 12 de noviembre de 2013 por la mercantil TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA S.A.U. de forma condicionada a lo establecido en el informe técnico de fecha 3 de diciembre de 2013.

SEGUNDO.- Aprobar la suscripción del Convenio urbanístico propuesto, facultando al Sr. Alcalde para la firma del mismo, así como su desarrollo y ejecución.

TERCERO: Estimar parcialmente la alegación presentada por Doña Fanny Serrano Rodríguez, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Residencial Playa Paraíso, de fecha 16 de septiembre de 2013, 12 de septiembre en oficina de Correos, RE 13480, respecto a la necesidad de incrementar las dotaciones públicas a consecuencia de la modificación puntual, así como respecto a la notificación del acuerdo a la mercantil BBVA, anterior propietaria de la parcela.

No cabe entrar a valorar en cuanto al fondo la alegación presentada por Doña María Dolores Martín de Santa Olalla, 7 de agosto de 2013, RE 11551 por los motivos alegados en el presente informe.

CUARTO: Remitir la documentación del art. 328 del ROGTU a la Consellería competente en Territorio y Urbanismo.

QUINTO: Publicar en el Boletín Oficial de la Provincia, entrando en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de las normas urbanísticas, conforme a los artículos 104 y 107 de la LUV.

2º.- 12-12-2013.- Dictamen de la Comisión Informativa de Cascos Histórico, Infraestructuras, Fomento económico y sostenible, vías públicas, vivienda, limpieza urbana, deportes, transporte, Nuevas tecnologías y modernización.

/.../

Por todo ello, SE ACUERDA POR:

11 votos a favor de Partido Popular (D. Jaime Lloret Lloret, D. Jerónimo Lloret Sellés, Dña. Mª del Rosario Escrig Llinares, D. Pedro Ramis Soriano, Dña. Sandra Fernández Núñez, D. José Lloret Martínez, Dña. Josefa María Arlandiz Pérez, D. Francisco Manuel Pérez Melero, Dña. Beatriz Adela Llinares Izquierdo, D. Pascual Pastor Roca, Dña. Dolores Such Nogueroles), 7 votos en contra de Partido Socialista Obrero Español (D. Gaspar Lloret Valenzuela, D. José Ramón Arribas Méndez, Dña. Miriam Santamaría Durá, D. Jaime Ramis Galiana, Dña. María de los Angeles Gualde Orozco), Gent per la Vila (D. Pedro Alemany Pérez, D. Pascal Amigo de Vleeschauwer), y 3 abstenciones de Esquerra Unida (D. José Carlos Gil Piñar, Dña. Rosa María López Rodríguez, D. José Ambrosio Vila Sellés),

PRIMER.- Aprovar la modificació puntual del P.G.O.U i Estudi d'Integració Paisajística proposta mitjançant registre d'entrada 16402 de 12 de novembre de 2013 per la mercantil TAYLOR WIMPEY D'ESPANYA S.A.O. de forma condicionada a l'establiment en l'informe tècnic de data 3 de desembre de 2013.

SEGUNDO.- Aprovar la subscripció del Conveni urbanístic proposat, facultant al Sr. Alcalde per a la signatura del mateix, així com el seu desenvolupament i execució.

TERCER: Estimar parcialment l'al·legació presentada per Donya Fanny Serrano Rodríguez, en nom i representació de la Comunitat de Propietaris Residencial Platja Paradís, de data 16 de setembre de 2013, 12 de setembre en oficina de Correus, RE 13480, respecte a la necessitat d'incrementar les dotacions públiques a conseqüència de la modificació puntual, així com respecte a la notificació de l'acord a la mercantil BBVA, anterior propietària de la parcel·la.

No cap entrar a valorar quant al fons l'al·legació presentada per Donya María Dolores Martín de Santa Olalla, 7 d'agost de 2013, RE 11551 pels motius al·legats en el present informe.

QUART: Remetre la documentació de l'art. 328 del ROGTU a la Conselleria competent en Territori i Urbanisme.

CINQUÈ: Publicar en el Butlletí Oficial de la Provincia, entrant en vigor als quinze dies de la publicació de la resolució aprovatòria amb transcripció de les normes urbanístiques, conforme als articles 104 i 107 de la LUV.

PRIMERO.- Aprobar la modificació puntual del P.G.O.U y Estudio de Integración Paisajística propuesta mediante registro de entrada 16402 de 12 de noviembre de 2013 por la mercantil TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA S.A.U. de forma condicionada a lo establecido en el informe técnico de fecha 3 de diciembre de 2013.

SEGUNDO.- Aprobar la suscripción del Convenio urbanístico propuesto, facultando al Sr. Alcalde para la firma del mismo, así como su desarrollo y ejecución.

TERCERO: Estimar parcialmente la alegación presentada por Doña Fanny Serrano Rodríguez, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Residencial Playa Paraíso, de fecha 16 de septiembre de 2013, 12 de septiembre en oficina de Correos, RE 13480, respecto a la necesidad de incrementar las dotaciones públicas a consecuencia de la modificación puntual, así como respecto a la notificación del acuerdo a la mercantil BBVA, anterior propietaria de la parcela.



No cabe entrar a valorar en cuanto al fondo la alegación presentada por Doña María Dolores Martín de Santa Olalla, 7 de agosto de 2013, RE 11551 por los motivos alegados en el presente informe.

CUARTO: Remitir la documentación del art. 328 del ROGTU a la Conselleria competente en Territorio y Urbanismo.

QUINTO: Publicar en el Boletín Oficial de la Provincia, entrando en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de las normas urbanísticas, conforme a los artículos 104 y 107 de la LUV.

Contra el presente acuerdo podrá interponer recurso potestativo de reposición ante este órgano en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la fecha de esta publicación o recurso contencioso – administrativo ante la sala de lo contencioso – administrativo del tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses desde el día siguiente a la fecha de esta publicación. Durante el mes de agosto no correrá el plazo para interponer recurso contencioso – administrativo. Ello sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que estime procedente.

De conformidad con los artículos 104 y 107 de la LUV, se transcriben a continuación las normas urbanísticas:

Artículo 1.- Condiciones de edificación de la Zona residencial Manzana TI-12.

1. Edificabilidad neta: 14.306 m<sup>2</sup>t, lo que implica un índice de edificabilidad neta de 0,425457 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Parcela mínima: coincide con la parcela resultante de la modificación puntual, esto es, 33.625 m<sup>2</sup>. No se admite posibilidad de segregación de parcelas independientes, sin perjuicio de la aplicación del régimen de propiedad horizontal y/o complejo inmobiliario.

3. Tipología: será de edificación abierta-bloque exento según el Plan General vigente, admitiendo la edificación de viviendas colectivas en altura y la de viviendas unifamiliares adosadas o en hilera.

4. Ocupación: la edificación respetará las condiciones de retranqueo, servidumbre de protección de costas y espacio libre privado, fijadas gráficamente en los planos de ordenación, siendo el porcentaje máximo de ocupación del 30%.

5. Altura: la altura máxima de la edificación será la fijada en el Estudio de Detalle vigente, esto es, planta baja + 4, siendo la altura de cornisa máxima 20 metros lineales. No obstante, se establece gráficamente en los planos de ordenación (0-2) un línea de referencia a partir de la cual, en su proyección hasta la playa, la altura no podrá superar baja + 1 (B+1) y 7 metros de cornisa.

6. Ordenación de volúmenes: se concretará en el proyecto de edificación para licencia de obras que se formule por la propiedad. Aunque se trate de una licencia parcial, el proyecto contemplará la totalidad de la distribución de la edificabilidad prevista. En cualquier caso, la edificabilidad que se consuma para la construcción de viviendas de tipología unifamiliar se localizará en el frente a la playa París.

7. Condiciones de integración paisajística: Paisajísticamente, y en virtud de la máxima reducción del impacto visual, es necesario que, como mínimo, la tipología y materiales de las edificaciones estén acordes con el medio, fundamentalmente en lo referente a texturas, colores y formas. No han de levantarse cubiertas con excesivo grado de inclinación (>30°), evitándose el uso de materiales con notoria y demostrablemente, discordante con el medio receptor.

Es aconsejable que la edificación presente rasgos arquitectónicos parejos a los de las viviendas existentes (siempre y cuando éstas sean de calidad y acordes con el entorno). A su vez, se optará por el empleo de elementos de características visuales análogas al medio que no difieran, cromáticamente, con la configuración natural y cultural del entorno. Los colores de las fachadas deben basarse en tonalidades cálidas que reproduzcan, o se asemejen, a las existentes o, al menos, que no sean discordantes con dicho entorno.

En las zonas libres y espacios verdes a ejecutar por la promoción de la actuación, se recomienda imitar la distribución natural de la vegetación con el entorno. En los distintos

elementos paisajísticos a introducir, pueden ser utilizadas las agrupaciones de arbolado para la creación de pantallas visuales, áreas de sombra y descanso, zonas de buffer, creación de obstáculos, etc.

8. Afecciones legislación de Costas: las zonas afectadas por la línea de servidumbre de protección de costas estarán sujetas a las limitaciones y prohibiciones establecidas en el artículo 45 del Reglamento de Costas, en la parte afectada por la citada servidumbre, siendo de aplicación también los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

Artículo 2.- Zona Uso Turístico-Hotelero Manzana TI-12.

1. Uso: uso turístico, según el Plan General vigente.

a. Uso permitido característico: Hotel.

b. Usos prohibidos: Residencial e Industrial. Se prohíbe expresamente la implantación de campamentos de turismo, aparta hoteles y apartamentos turísticos.

c. Usos compatibles: Terciario general, como máximo un 10% del techo total destinado al uso característico. Este techo podrá ser concentrado en parcela segregada independiente.

2. Parcela mínima:

a. Uso hotelero: 7.000 m<sup>2</sup>.

b. Uso terciario compatible: 700 m<sup>2</sup>.

3. Edificabilidad neta: son 7.778 m<sup>2</sup>t, lo que implica un índice de edificabilidad neta de 0,98182 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

4. Tipología: será de edificación abierta-bloque exento, según el Plan General vigente.

5. Ocupación: la edificación respetará las condiciones de retranqueo, servidumbre de protección de costas y espacio libre privado, fijadas gráficamente en los planos de ordenación.

6. Altura: la altura máxima de la edificación será de 30 metros de cornisa, con la misma limitación que en el caso residencial (a partir de la línea reflejada gráficamente como límite de altura de edificación, en su proyección hacia la playa, no podrá superarse la altura de B+1 y 7 metros de cornisa).

7. Ordenación de volúmenes: se concretará mediante Estudio de Detalle.

8. Condiciones de integración paisajística: Las condiciones de integración paisajística para la zona de uso Turístico-hotelero, serán las mismas que las señaladas para la zona residencial.

9. Afecciones legislación de Costas: las zonas afectadas por la línea de servidumbre de protección de costas estarán sujetas a las limitaciones y prohibiciones establecidas en el artículo 45 del Reglamento de Costas, en la parte afectada por la citada servidumbre, siendo de aplicación también los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

Artículo 3.- Zona Uso Espacio Libre Público

Las zonas afectadas por la línea de servidumbre de protección de costas estarán sujetas a las limitaciones y prohibiciones establecidas en el artículo 45 del Reglamento de Costas, en la parte afectada por la citada servidumbre, siendo de aplicación también los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

Lo que hago público a los efectos oportunos, en Villajoyosa a 28 de enero de 2014.

Jaime Lloret Lloret

EL ALCALDE

\*1401707\*

EDICTO

EDICTO PUBLICACIÓN NO NOTIFICADO EXPEDIENTE DU 10-2011.

El presente anuncio pretende dar cumplimiento a lo establecido en el art. 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, donde se prevé que cuando se desconoce el lugar de notificación o no se hubiere podido practicar ésta, procede la notificación mediante anuncios en el tablón de edictos del Ayuntamiento del último domicilio conocido, en el Boletín Oficial del Estado, de la Comunidad Autónoma o de la

