

Propuesta

Núm.Expediente 49600/2022
Asunto Información pública de la versión inicial del Plan de Reforma Interior PRI-M-57 del municipio de Castelló de la Plana.

A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Por el Delegado del Área de Gobierno de Urbanismo y Servicios Públicos se propone la adopción del siguiente

ACUERDO:

Visto el expediente que se está tramitando para someter a información pública la versión inicial del Plan de Reforma Interior PRI-M-57 del municipio de Castelló de la Plana y los siguientes,

Antecedentes:

I.- En sesión ordinaria de 27 de abril de 2023 el Ayuntamiento Pleno acordó admitir a trámite la Solicitud de inicio de evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada del Borrador del Plan y el Documento Inicial Estratégico del Plan de Reforma Interior PRI-M-57 del municipio de Castelló de la Plana, que abarca la zona localizada en la franja delimitada por la Avenida del Mar y la Avenida Hermanos Bou, siendo la más próxima al Grau de Castelló de la Plana dentro del ámbito del Marjal, caracterizándose por ser una zona con abundante vivienda diseminada.

Asimismo, acordó remitir la referida documentación a la Junta de Gobierno Local para que, en su condición de órgano ambiental, realizase el análisis técnico del expediente de evaluación ambiental y territorial y formulase el correspondiente informe ambiental y territorial estratégico.

II.- En fecha 17 de noviembre de 2023, la Junta de Gobierno Local, en su condición de órgano ambiental, emitió la resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico del Plan de Reforma Interior PRI-M-57 del municipio de Castelló de la Plana y dispuso su tramitación conforme al Capítulo III del Título III del Libro I del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP), al tratarse de un plan sometido a evaluación ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado en base a los criterios establecidos en el Anexo VIII del mismo.



Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 53.7 del TRLOTUP, la resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico del PRI-M-57 fue publicada, en fecha 7 de diciembre de 2023, en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana nº9741, para su entrada en vigor y,

Teniendo en cuenta que:

I.- La aprobación del presente Plan de Reforma Interior tiene por objeto llevar a cabo la ordenación de un ámbito con alto grado de consolidación, que no dispone de todos los servicios urbanísticos, con la finalidad de regularizar las viviendas existentes y mejorar la situación ambiental del Marjal de Castelló de la Plana.

De conformidad con el artículo 40.1 del TRLOTUP, los planes de reforma interior ordenan pormenorizadamente sectores completos en ámbitos previamente urbanizados o con alto grado de consolidación.

II.- En aplicación del apartado 3º del citado precepto, forma parte de la versión inicial del Plan de Reforma Interior PRI-M-57 la siguiente documentación:

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA:

1. Memoria informativa y justificativa (código de validación 6ZEAQGXECDNXQ53APRM3XGD63).

Dicho documento incluye los antecedentes, la identificación del ámbito y el objeto de la actuación, de la situación actual del entorno natural, paisajístico y social del que se parte y cuál ha sido su transformación en los últimos años, de los servicios existentes y de los valores ambientales, culturales y paisajísticos del ámbito afectado, destacando cuáles son sus principales riesgos. De igual modo, comprende el conjunto de alternativas propuestas, justificando la conveniencia de la elección de una de ellas, en concreto la alternativa 3 del DIE, la cual consiste en la ordenación conjunta de las dos áreas separadas por la acequia Patos, con el objetivo de crear una unidad urbanística con fácil acceso desde todas las parcelas a la zona verde que se propone.

Asimismo, forma parte del contenido de este documento el Resumen Ejecutivo que se ha elaborado en el marco del artículo 25.3 del TRLSRU. De conformidad con el citado precepto, el resumen ejecutivo que se incorpora a la documentación del PRI-M-57 delimita el ámbito en que la ordenación proyectada altera la vigente, junto con un plano de situación, y delimita el ámbito de la suspensión de la tramitación y otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición.

2. Estudio de Integración Paisajística (código de validación 3AE34WADF3M69JYCZWMRX63WF).

El Estudio de Integración Paisajística del Plan de Reforma Interior PRI-M-57 recoge las determinaciones establecidas en el Anexo II del TRLOTUP e incorpora el Plan de Participación Pública que fue sometido a información pública y consulta de los ciudadanos por Decreto de Alcaldía, de fecha 13 de febrero de 2023.



3. Planos del estado actual y de afecciones del territorio, firmados digitalmente por la Arquitecta de la Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial y por el Director de Urbanismo del Ayuntamiento de Castelló de la Plana, en fecha 27 y 28 de junio de 2024, respectivamente, que incluyen los siguientes:

01. Situación

02. Ámbito de la actuación sobre la infraestructura verde integración en el planeamiento vigente

03.1. Planeamiento estructural

03.2. Planeamiento pormenorizado estado actual

04.1. Usos de la edificación

04.2. Año construcción servicios existentes

05.1. instalación eléctrica

05.2. Red de agua potable

05.3. Alumbrado

05.4. Red de saneamiento y gas natural

05.5. Telefonía

06. Afecciones. Inundabilidad

4. Inventario de Edificaciones (código de validación 9LT5XSWP5T699ZJX9Z2WSNHNW).

5. Viabilidad y Sostenibilidad Económica (código de validación 9LT5XSWP5T699ZJX9Z2WSNHNW).

De lo dispuesto en el artículo 40 del TRLOTUP se desprende la obligatoriedad de que forme parte de la documentación integrante del presente Plan un estudio de viabilidad económica y una memoria de sostenibilidad económica por cuanto dicha información, respecto al ámbito de la Marjal, no se encuentra convenientemente detallada en el Plan General Estructural.

Al respecto, el Anexo XIII del TRLOTUP, concreta el contenido de la memoria de viabilidad económica, la cual se realizará mediante un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado por medio de un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas. Respecto al contenido del informe de sostenibilidad económica establece que éste ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y mantenimiento de los suelos dotaciones públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos



públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

A tal efecto, forma parte de la versión inicial del Plan de Reforma Interior PRI-M-57 del municipio de Castelló de la Plana el documento de Viabilidad y Sostenibilidad Económica, el cual ha sido elaborado cumpliendo con el contenido previsto en el Anexo XIII del TRLOTUP. Respecto a este último punto, desde el Área de Gestión Presupuestaria y Contabilidad se indica en el expediente que *“por no tratarse de ninguno de los supuestos y con los requisitos contemplados en la base 24 de la ejecución del presupuesto”*, no se precisa de la emisión de informe por parte de dichas Dependencias.

Asimismo, obra en el expediente, el estudio de mercado actualizado realizado por la Sociedad de Tasación S.A., en fecha 5 de junio de 2024, con fecha de entrada en este Ayuntamiento el 18 de junio de 2024 (Registro de Entrada nº2024-E-RE-39579) que justifica el estudio de viabilidad económica que forma parte de la documentación del Plan.

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA:

1. Planos de Ordenación y plano de conjunto refundido, firmados digitalmente por la Arquitecta de la Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial y por el Director de Urbanismo del Ayuntamiento de Castelló de la Plana, en fecha 27 y 28 de junio de 2024, respectivamente, que incluyen los siguientes:

- 07.1. Ordenación propuesta
- 07.2. Integración en el planeamiento vigente.

Plan de Ordenación Pormenorizada Servicios Propuestos

- 08.1. Red de alcantarillado
- 08.2. Red de agua potable
- 08.3. Instalaciones eléctricas
- 08.4. Telefonía
- 08.5. Alumbrado

2. Normativa urbanística y Ordenanzas de la edificación (código de validación 5ZKQGXXWKJZ5YE4NSX4AEZRAEW).

En este texto normativo se recoge el sistema de ordenación urbanística, el régimen de usos en el ámbito, los parámetros urbanísticos y las condiciones en el interior de la parcela, todo ello conforme a las previsiones del PGE y del POP, si bien, dada la singularidad del ámbito se han concretado para facilitar su aplicación. El contenido de la referida Ordenanza ha sido informado por el Arquitecto municipal de la Sección de Control Urbanístico en fecha 21 de marzo de 2024, y sus consideraciones han sido incluidas en la presente normativa.



OTRA DOCUMENTACIÓN

1. Estudio de Impacto de género (código de validación AJ7RN92HQ4GAPLFZ6RMALZ36K).

La obligatoriedad del informe de impacto de género viene establecida en el artículo 37.3 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva mujeres y hombres, así como del artículo 4 bis de la Ley 9/2003, de 2 de abril, de la Generalitat para la igualdad entre mujeres y hombres.

Asimismo, del artículo 1 del TRLOTUP se desprende, como “*objeto de esta Ley*”, la regulación de la ordenación del territorio valenciano, de la actividad urbanística, de la utilización racional del suelo y de la conservación del medio natural, desde una perspectiva de género e inclusiva y el artículo 13 del TRLOTUP, que lleva por rúbrica de la “*cohesión social, perspectiva de género y urbanismo*”, establece la necesidad de conseguir ciudades socialmente integradas, evitando soluciones espaciales discriminatorias y el deber de incluir medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre las personas.

En la misma línea, el Anexo XII del citado texto establece criterios y reglas generales para la planificación urbanística desde una perspectiva de género, desarrollándose en diez apartados.

Por tanto, en cumplimiento de lo establecido en los anteriores preceptos, y en aplicación de la legislación estatal y autonómica existente sobre la materia, resulta preceptivo incorporar a este Plan el Estudio de Impacto de Género, el cual ha sido informado favorablemente por el Negociado de Igualdad de Oportunidades, en fecha 15 de enero de 2024, y por el Negociado de Familia e Infancia, en fecha 23 de enero de 2024. Asimismo, se ha sometido a consulta del Consejo Municipal de Infancia y Adolescencia, cuyas sugerencias obran en el expediente y serán tenidas en cuenta en el Proyecto de Urbanización.

2. Plan de Participación Pública (código de validación 5J53J7MT63KPDXJSF3LKH4NSZ).

En garantía de una mayor publicidad en la tramitación del presente Plan y al objeto de fomentar una participación activa y real de la ciudadanía, se elabora el Plan de Participación Pública, con la finalidad de dar a conocer cuáles son los principales objetivos a alcanzar y problemas que se pretenden solucionar con el Plan, justificar las opciones adoptadas, así como la necesidad y oportunidad de aprobación del mismo.

Asimismo, en el Plan de Participación Pública que acompaña a la versión inicial del Plan de Reforma Interior PRI-M-57, se incorpora, entre las personas interesadas, a los sectores de la población correspondientes a los perfiles resultantes del análisis



demográfico realizado, en cumplimiento de lo dispuesto en el punto 10.3 del Anexo XII de la ley.

III.- En fecha 17 de noviembre de 2023, la Junta de Gobierno Local emitió la resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico y dispuso la incorporación al Plan de Reforma Interior PRI-M-57 las determinaciones finales señaladas en la letra G del mencionado informe, que se concretan en:

“- Añadir en la memoria justificativa del PRI un apartado que detalle con mayor profundidad el análisis de la propuesta desde la perspectiva climática.

- Incluir en las “condiciones en el interior de la parcela” de la ficha de planeamiento y gestión la posibilidad de recoger las aguas pluviales para su reutilización como agua para riego de las propias parcelas, no pudiendo ser incluidas en la red de saneamiento de aguas residuales.

- Incluir en las “condiciones para la urbanización” de la documentación normativa:

1º. En el apartado viales, la necesidad de definir en el proyecto de urbanización las características concretas de la urbanización, en función de los estudios y de la información técnica que se disponga en ese momento y establecer el tipo de sección en V con pendiente del 2% hacia el centro, cuando no disponga de acequia el vial, donde se dispondrá de una rigola para favorecer la circulación de agua superficial.

2º. En el apartado de acequias, marcar la posibilidad de aumentar los calados y anchos de las acequias en función de los estudios y datos técnicos que se dispongan en el momento de la elaboración del proyecto de urbanización.

- Añadir en la parte normativa del PRI la garantía de reservar una partida presupuestaria en el futuro proyecto de urbanización que sirva para la regeneración natural del ámbito, incorporando especies autóctonas y eliminando las invasoras. “

Dichas determinaciones han sido incluidas en el Plan de Reforma Interior PRI-M-57, tal y como consta en el informe emitido por la Arquitecta municipal de la Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial en fecha 16 de julio de 2024.

IV.- De acuerdo con el artículo 45.2 del TRLOTUP, los planes que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 52 y 53 de este texto refundido y en el Capítulo III del Título III si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 61 del TRLOTUP, cuando el plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 del TRLOTUP, se procederá a la apertura de un período de información pública, por período mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 del TRLOTUP.



De este modo, conforme al artículo 55.2 del TRLOTUP, como mínimo, será preceptivo realizar consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, publicar anuncios en el “Diari Oficial de la Generalitat Valenciana” y en prensa escrita de gran difusión y poner a disposición del público la versión inicial del Plan, incluyendo su informe ambiental y territorial estratégico y el resto de documentos exigibles por la normativa sectorial. Los anuncios indicarán la dirección electrónica para su consulta.

Asimismo, será preceptivo realizar consulta a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones, para que emitan informe sobre las necesidades y condiciones técnicas mínimas imprescindibles de los proyectos, obras e instalaciones que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística; este informe tendrá carácter vinculante para las empresas suministradoras y eficacia durante el plazo que se fije en el planeamiento o programa de actuación para la ejecución de las obras de urbanización.

En aplicación del artículo 61.1 letra b) del TRLOTUP, durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectados.

Dado que este Plan de Reforma Interior no está sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, de conformidad con lo dispuesto en los artículos anteriormente mencionados, no sería necesario someter la versión inicial del plan, su estudio ambiental y territorial estratégico y el resto de documentación exigible, a un proceso de participación pública y consultas conforme al apartado 1º del artículo 55 del TRLOTUP. No obstante, en garantía de una mayor publicidad en la tramitación del Plan y al objeto de fomentar una participación activa y real de la ciudadanía, se considera oportuno la elaboración de una Plan de Participación Pública en el marco del artículo 55.1 del TRLOTUP, anteriormente citado.

Concluidas las anteriores actuaciones, el Plan de Reforma Interior PRI-M-57 del municipio de Castelló de la Plana se someterá a la aprobación definitiva del Pleno de la corporación y a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

V.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 del TRLOTUP, se suspenderá la tramitación y otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición, así como la de los acuerdos probatorios de nuevos programas, en el ámbito propio del Plan de Reforma Interior PRI-M-57, es decir, la zona localizada en la franja delimitada por la Avenida del Mar y la Avenida Hermanos Bou, conforme se detalla en el “Plano 02. Ámbito de la Actuación”, incluido en los Planos de estado actual y de afecciones del territorio de la Documentación sin eficacia normativa.



Dicha suspensión tendrá un plazo máximo de 2 años, a contar desde la fecha de publicación de este acuerdo en el DOGV y en el ámbito delimitado de suspensión sólo podrán concederse licencias para obras o actuaciones compatibles con la antigua y la nueva ordenación.

VI.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.3.d), punto 7º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración local con habilitación de carácter nacional, el presente acuerdo precisa de la emisión de informe previo de Secretaría, por tratarse de la aprobación de un instrumento de planeamiento, en los términos previstos en el artículo 3.4 del citado Real Decreto.

A tal efecto, consta en el expediente informe favorable de la Secretaria General del Pleno de fecha 18 de julio de 2024.

VII.- Del artículo 123.1.i), en relación con el artículo 127.1.c), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se desprende que el órgano competente para someter a información pública la versión inicial del presente Plan de Reforma Interior es la Junta de Gobierno Local, por tratarse de un municipio de gran población y al enmarcarse la competencia dentro de “la aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno.”

Por todo ello, vistos los preceptos indicados y el informe favorable de la Técnico de Administración General, Jefa de la Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial en funciones (P.D. 2023-8469) de fecha 16 julio de 2024, los informes técnicos del Arquitecto municipal de la Sección de Control Urbanístico de fecha 21 de marzo de 2024 y de la Arquitecta de la Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial de fecha 16 de julio de 2024, así como el informe preceptivo de la Secretaria General del Pleno de 18 de julio de 2024, a propuesta del Delegado del Área de Gobierno de Urbanismo y Servicios Públicos, se acuerda:

Primero.- Aprobar el Plan de Participación Pública del Plan de Reforma Interior PRI-M-57, con código de validación 5J53J7MT63KPDXJSF3LKH4NSZ, y someter a información pública, por plazo de cuarenta y cinco días, a contar desde el día siguiente a la publicación de este acuerdo en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, la versión inicial del Plan de Reforma Interior PRI-M-57 del municipio de Castelló de la Plana y el resto de documentación que lo acompaña y que continuación se relaciona:

I.- Documentación sin eficacia normativa:

1. Memoria informativa y justificativa, con código de validación 6ZEAQGXECDNXQ53APRM3XGD63.
2. Estudio de Integración Paisajística, con código de validación 3AE34WADF3M69JYCZWMRX63WF.
3. Planos del estado actual y de afecciones del territorio, firmados digitalmente por la Arquitecta de la Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial y



por el Director de Urbanismo del Ayuntamiento de Castelló de la Plana, en fecha 27 y 28 de junio de 2024, respectivamente.

4. Inventario de edificaciones, con código de validación 9LT5XSWP5T699ZJX9Z2WSNHNW.

5. Viabilidad y Sostenibilidad Económica, con código de validación 3FSYGG4NXS59ZKJDNF3DEMTJ.

II. Documentación con eficacia normativa:

1. Planos de Ordenación y plano de conjunto refundido, firmados digitalmente por la Arquitecta de la Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial y por el Director de Urbanismo del Ayuntamiento de Castelló de la Plana, en fecha 27 y 28 de junio de 2024, respectivamente.

2. Normativa Urbanística y Ordenanzas de la edificación, con código de validación 5ZKQGXWKJZ5YE4NSX4AEZRAEW.

III. Otra documentación:

Estudio de Impacto de Género, con código de validación AJ7RN92HQ4GAPLFZ6RMALZ36K .

Segundo.- Suspender la tramitación y otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición, así como la de los acuerdos aprobatorios de nuevos programas, en el ámbito propio del Plan de Reforma Interior PRI-M-57, es decir, la zona localizada en la franja delimitada por la Avenida del Mar y la Avenida Hermanos Bou, conforme se detalla en el “Plano 02. Ámbito de la Actuación”, incluido en los Planos de estado actual y de afecciones del territorio de la Documentación sin eficacia normativa.

Tercero.- Publicar el anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, en la página www.castello.es y en un medio de prensa escrita de gran difusión a nivel local.

La documentación estará a disposición del público interesado a través de los referidos enlaces, así como en la Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial del Ayuntamiento de Castelló de la Plana, sita en la cuarta planta de la calle Enmedio nº82, y en la Tenencia de Alcaldía del Grau, sita en Passeig de Bonavista nº28, en horario de atención al público de 09:00 a 14:00 horas.

No obstante, la Junta de Gobierno Local acordará lo que estime más conveniente.

Castelló de la Plana, en la fecha de la firma

(Documento firmado electrónicamente al margen)

