

## ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

### CONSELLERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRES PÚBLIQUES I MOBILITAT

05207-2019-U

*Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 29 de noviembre de 2019, de aprobación de la modificación nº10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Betxí*

N.REF: 2017/0154

La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 29 de noviembre de 2019, adoptó el siguiente acuerdo:

«VISTO el expediente relativo a la modificación nº10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Betxí, y de conformidad con los siguientes

**ANTECEDENTES**

PRIMERO.- El Ayuntamiento de Betxí inició la tramitación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental de la modificación y, efectuadas las consultas, por acuerdo del Pleno de 4 de enero de 2017 emitió el informe ambiental y territorial estratégico, el cual se publicó en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana de 24 de enero de 2017.

La modificación se sometió a información al público, ello mediante anuncios publicados en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana de 8 de febrero de 2017 y en el periódico Mediterráneo de 3 de febrero de 2017. Transcurrido el periodo de información al público, durante el que se presentó una alegación, el Pleno aprobó provisionalmente la modificación en sesión de 31 de mayo de 2017.

SEGUNDO.- La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 27 de septiembre 2017, adoptó el siguiente acuerdo:

«1º.- EMITIR INFORME FAVORABLE y ELEVAR PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA, previa solicitud de dictamen del Consell Jurídic Consultiu, en relación con la modificación puntual nº10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Betxí, en lo que afecta a las zonas verdes .

2º.- DAR TRASLADO al Ayuntamiento de Betxí del informe emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio de 19 de septiembre de 2017, para que pueda presentar la documentación justificativa a la que se refiere o pueda formular alegaciones».

TERCERO.- El 20 de diciembre de 2017 el Consell Jurídic Consultiu emitió un dictamen en el que se concluye lo siguiente:

«Que la modificación puntual número 10 del Plan General de Ordenación Urbana de Betxí (sic) es conforme con el ordenamiento jurídico, en lo que se refiere a las zonas verdes».

CUARTO.- La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 27 de abril de 2018, adoptó el siguiente acuerdo:

«SUSPENDER la aprobación definitiva de la modificación puntual nº10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Betxí, en tanto se acredite su compatibilidad con el PATRICOVA mediante la aprobación o la emisión de informe favorable del estudio de inundabilidad presentado».

QUINTO.- El Ayuntamiento de Betxí procedió a elaborar un estudio de inundabilidad de la modificación nº10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, el cual fue aprobado por el Pleno el 30 de enero de 2019. El 4 de febrero de 2019 el estudio de inundabilidad fue remitido a la Dirección General para su tramitación.

Por resolución de 5 de julio de 2019 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje se aprobó el estudio de inundabilidad, en el que se concluye la no afectación por inundabilidad de la modificación puntual nº10 de Betxí.

SEXTO.- Aprobado el estudio de inundabilidad, el Ayuntamiento, antes de solicitar la aprobación definitiva de la modificación, por acuerdo de 24 de julio de 2019 acordó incorporar en la modificación una específica regulación de la situación de fuera de ordenación de la nave industrial existente en el área de reparto nº6 y exponer al público la documentación por espacio de 20 días hábiles, lo que se llevó a cabo mediante anuncio que se publicó en el DOGV de 8 de agosto de 2019. Tras ello, el Pleno del Ayuntamiento aprobó provisionalmente el documento de modificación con esa incorporación en sesión de 2 de octubre de 2019.

La solicitud de aprobación definitiva de la modificación se remitió al Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón el 11 de octubre de 2019.

SÉPTIMO.- Por escrito de 4 de noviembre de 2019 el Ayuntamiento remitió el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 30 de octubre de 2019, por el que se completa la documentación de la modificación y se aprueban la memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad económico.

OCTAVO.- El documento está formado por memoria, planos y normativa. Se incluye como anexo un estudio de integración paisajístico, así como también un estudio de inundabilidad. Se incorpora también una memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad económico.

NOVENO.- El objeto del documento es efectuar una modificación puntual en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Betxí, ello en dos aspectos concretos:

a.- Por un lado, una zona verde de 2.902 m<sup>2</sup> (sistema general zona verde jardín VJ), situada lindando con el cementerio municipal, se elimina y esta superficie pasa a calificarse como suelo dotacional destinado a la ampliación del cementerio (suelo dotacional red primaria infraestructura servicio urbano P-QI). El cambio se justifica en la necesidad que existe de ampliar el cementerio.

En esta nueva superficie destinada a cementerio, se distinguen dos zonas:

-P-QI 1A , de 2.408 m<sup>2</sup>, destinada a nuevas unidades de enterramiento.

-P-QI 1B, de 494 m<sup>2</sup>, destinada a servicio de cementerio, sin autorizar nuevas unidades de enterramiento.

Además, se prevé un perímetro de protección de 25 metros en suelo no urbanizable común,

b.- Por otro lado, se cambia la calificación urbanística del suelo urbano de 19.857 m<sup>2</sup>, actualmente calificado como industrial (área de reparto industrial nº6). Esta parcela se correspondía con una industria frutícola existente, que estaba ya rodeada por el suelo residencial. Aprovechando el cierre de la industria, y con el fin de evitar las molestias de ruidos y de tráfico de vehículos pesados que aquella provocaba en los vecinos, se modifica el Plan para calificar este suelo como residencial, con la previsión de que a su cargo se obtenga una zona verde de red primaria de 4.924 m<sup>2</sup>, que sirva también para compensar la eliminación de la zona verde que se produce en el ámbito del cementerio. La modificación no efectúa la ordenación pormenorizada de esta nueva área de reparto residencial, que se remite a un posterior Plan de Reforma Interior, pero sí se lleva la calificación como red primaria de la zona verde.

Los parámetros urbanísticos del Área de Reparto son los siguientes:

- Superficie del Área de reparto: 19.057 m<sup>2</sup>.

- Zona Verde de la Red Primaria incluida en el Área de Reparto: P-J: 4.924 m<sup>2</sup>. La Zona Verde incluida de la red primaria computa en la superficie computable del sector, por lo que debe cederse y urbanizarse con cargo a la actuación.

- Índice de edificabilidad bruto del AR : 0,85 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad total: 0,85 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s x 19.057 m<sup>2</sup>s= 16198,45 m<sup>2</sup>t

-El uso general es el residencial y la tipología edificatoria que se propone para realizar un cálculo preliminar de las dotaciones es la de unifamiliar adosada o en hilera, no obstante, sin variar el uso residencial, esta tipología podrá ser variada con ocasión del desarrollo de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada de este área se remite a un posterior Plan de Reforma Interior.

En la versión final de la modificación aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 2 de octubre de 2019 se incluye en régimen de fuera de ordenación para la nave industrial existente en el área de reparto residencial. El régimen de usos y obras provisionales previsto es el siguiente:

**«REGULACIÓN DE USOS Y OBRAS PROVISIONALES.**

Hasta que se gestione el ámbito del Área de Reparto nº6, "RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA O ADOSADO", y se regule pormenorizadamente la Unidad de Ejecución, se podrán autorizar como provisionales del artículo 216 de la LOTUP, obras y usos provisionales en las siguientes condiciones:

- Solo se admitirán aquellas actividades que cumplan todas las condiciones establecidas en el "Anexo III, apartado b) comunicación de actividades inocuas" de la ley 6/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades de la Comunitat Valenciana.

- Se permitirán las actividades regulada por la ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, que se regulen por Declaración Responsable, que no impliquen inversiones importantes

que puedan desincentivar la ejecución efectiva de las previsiones del planeamiento, por consistir en obras de acondicionamiento completo y acabados de calidad del local. Tampoco se permitirán aquellas que generen afluencia de público que implique tráfico o ruidos en el entorno residencial. A dichos efectos el aforo no podrá superar las 100 personas.

- Únicamente se permitirán los usos y obras en el interior de la edificación existente, sin que en ningún caso esté permitida la ampliación del volumen edificatorio.

- No se permitirá la parcelación y enajenación de partes de la edificación preexistente a los efectos de no dificultar la futura reparcelación del ámbito. Si se permitirá el alquiler por separado de partes de la nave para diferentes usos, siempre que cada una de estas ocupe una superficie máxima de 2.500 m<sup>2</sup>, y tengan acceso independiente desde la vía pública, con una longitud de fachada mínima 10 metros.

- Los proyectos técnicos que desarrollen cada una de las actividades, deberán justificar que no generan por sí mismas o por efectos acumulativos de las actividades previamente ya implantadas en la nave, tráfico o ruidos que puedan resultar molestos o generar peligro para los usos educativos y residenciales circundantes. No se autorizará ningún tipo de actividad que requiera o incentive la llegada a su entorno, de camiones con carga superior a 3.500 Kg.

- En ningún caso se permitirá actividades ya sean industriales o comerciales, que impliquen la tenencia de productos nocivos para la salud, explosivos o contaminantes, en una cantidad superior a la que se encuentra en los usos e instalaciones permitidos en viviendas o centros educativos.

- Al tratarse de obras y usos provisionales no se podrán implantar a través de Declaraciones Responsables o Comunicaciones de Actividad, debiendo solicitar la correspondiente Licencia.

- Se permitirán las siguientes obras:

1. Obras de conservación y mantenimiento.

2. Obras de compartimentación necesarias para el funcionamiento independiente de las actividades autorizables.

3. Aquellas obras requeridas para el funcionamiento de la actividad a desarrollar, exigidas por la normativa sectorial».

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Betxí se aprobaron definitivamente el 14 de diciembre de 1995.

DÉCIMO.- El Ayuntamiento, como Administración competente, emitió el informe ambiental y territorial estratégico el 24 de enero de 2017.

En la tramitación ambiental de la modificación se emitieron informes por la Conselleria competente en sanidad el 16 de octubre de 2016 y por el Servicio de Ordenación del Territorio de la Conselleria el 26 de octubre de 2016 y el 19 de septiembre de 2017.

El 19 de septiembre de 2017 se emitió informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.

El 20 de septiembre se emitió informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

El 5 de julio de 2019 por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje se aprobó el estudio de inundabilidad de la modificación.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El objeto de este procedimiento es determinar si se ha subsanado el motivo que dio lugar al acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 27 de abril de 2018, de suspensión de la aprobación definitiva de la modificación puntual n<sup>o</sup>10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Betxí. El acuerdo de suspensión lo fue «en tanto se acredite su compatibilidad con el PATRICOVA mediante la aprobación o la emisión de informe favorable del estudio de inundabilidad presentado».

Como ha quedado expuesto en los antecedentes, el estudio de inundabilidad, del que resulta la compatibilidad de la modificación con el PATRICOVA, ha sido aprobado por resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de 5 de julio de 2019, por lo que, en los términos que luego se detallan, ya es posible la aprobación definitiva autonómica de esta modificación.

SEGUNDO.- La información al público de la presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Betxí se inició después de la entrada en vigor de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP), por lo que este expediente ha de resolverse de conformidad con la nueva Ley.

TERCERO.- A los efectos de su modificación, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Betxí, aprobadas definitivamente el 14 de diciembre de 1995, se asimilan a un Plan General de los previstos en la LOTUP, ello conforme a lo que resulta de su Disposición transitoria segunda, apartado segundo.

CUARTO.- La tramitación de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, efectuada por el procedimiento simplificado, ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los artículos 63.1, 57 y concordantes de la LOTUP.

QUINTO.- La modificación que nos ocupa afecta a elementos de la red primaria, por lo que incide en la ordenación estructural del Plan, conforme a lo establecido en el artículo 21.1.c de la LOTUP. Por lo tanto, y conforme a lo establecido en el artículo 44.2.c de la LOTUP, la aprobación definitiva de esta modificación es autonómica.

El hecho de que, al incidir en determinaciones de la ordenación estructural, la aprobación definitiva de esta modificación puntual corresponda a la Conselleria no supone que el control autonómico en el momento de la aprobación definitiva no carezca de los límites derivados de la garantía constitucional de la autonomía local. Como ha establecido repetidamente la jurisprudencia, la determinación concreta de la calificación de unos terrenos incluidos en el suelo urbano se enmarca dentro de la discrecionalidad del planeamiento urbanístico, gozando en tales casos la Administración de amplia libertad para elegir, entre las alternativas posibles, la forma en la que el territorio ha de quedar ordenado. Asimismo, son las citadas materias determinaciones urbanísticas que trazan, junto con otras, el modelo físico de una convivencia puramente local, sin incidencia en intereses supralocales, por lo que, cuando de tales determinaciones se trate, aquella discrecionalidad debe ser actuada por el Ayuntamiento, desde la representación que le confiere su legitimación democrática.

Según ha señalado el Tribunal Constitucional en su sentencia 51/2004, de 13 de abril, «la decisión sobre la configuración del asentamiento urbano municipal en que consiste el Plan de urbanismo (marco regulador del espacio físico de la convivencia de los vecinos) es una tarea comprendida prioritariamente en el ámbito de los intereses del municipio, y sobre aquella decisión se proyecta, por tanto, de forma especialmente intensa las exigencias de la autonomía municipal». Si bien es posible también la intervención de otras Administraciones Públicas, por la imbricación de intereses diversos que se proyectan sobre el mismo territorio municipal, esta intervención «no ha de oscurecer el principio de que la ordenación urbanística del territorio municipal es tarea que fundamentalmente corresponde al municipio, y que la intervención de otras Administraciones se justifica sólo en la medida en que concurren intereses de carácter supramunicipal o controles de legalidad que, de conformidad con el bloque de la constitucionalidad, se atribuyen a las Administraciones supraordenadas sobre las inferiores».

El Tribunal Supremo (por ejemplo en su sentencia de 27 de enero de 2015, recurso de casación 98/2013, que hace amplio repaso de las anteriores) ha precisado «la extensión del control de la Comunidad Autónoma en el momento de la aprobación definitiva del planeamiento, en el sentido de que sólo podrá denegar la aprobación del Plan: por razones de legalidad, por resultar sus determinaciones arbitrarias o por ser contrarias a intereses supramunicipales». Y en el mismo sentido, pueden citarse, entre las más recientes, las sentencias del Tribunal Supremo de 25 de abril de 2017 (recurso 3830/2015), 31 de octubre de 2017 (recurso 1237/2016) y 28 de junio de 2018 (recurso 1804/2017).

Todo ello determina el alcance del control autonómico al resolver sobre la aprobación definitiva de esta modificación.

SEXTO.- La modificación ha sido sometida al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en la LOTUP.

La tramitación ambiental ha sido correcta. En este caso el Ayuntamiento ha sido el órgano ambiental competente, ello conforme a lo que resulta del artículo 48.c de la LOTUP, según la redacción dada por el artículo 115 de la Ley 10/2015, de 29 de diciembre. Era aquí aplicable el supuesto del número 3 de dicho precepto, pues se trata de un instrumento de planeamiento que afecta única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuenta con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.

SEPTIMO.- La modificación que se examina implica una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres inicialmente previstos en el planeamiento. De ello se sigue que, de conformidad con lo establecido en el artículo 63.5 de la LOTUP, la aprobación definitiva «requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana». La necesidad del dictamen preceptivo de este órgano consultivo también se prevé en el artículo 10.8 e) de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de Creación del Consell Jurídic Consultiu.

El Consejo de Estado, al dictaminar sobre modificaciones que afectaban a zonas verdes, había establecido lo siguiente (en palabras de su dictamen 222/2003, de 20 de marzo):

«A la hora de modificar los instrumentos de planeamiento, la potestad de la Administración no es omnímoda cuando recae sobre zonas verdes. Debe respetar siempre el arquetipo (standard) mínimo legal en cuanto a su superficie; esto es, cinco metros cuadrados por cada habitante. Pero, además, este Consejo de Estado ha sentado el criterio de que, aun cuando se supere dicho arquetipo (standard), la modificación no puede comportar disminución de las superficies totales destinadas a zonas verdes, salvo existencia acreditada de un

interés público prevalente. En otros términos, la superficie de zona verde en un municipio se configura como un mínimo sin retorno que debe respetar la Administración. Sólo es dable minorar dicha superficie cuando existe un interés público especialmente prevalente, acreditado y general; no cabe cuando dicho interés es particular o privado, por gran relevancia social que tenga».

La necesidad de acreditar de forma expresa los intereses públicos prevalentes justificativos de la eliminación de superficies destinadas a zonas verdes ha sido aplicada también por el Consell Jurídic Consultiu. En este sentido, puede citarse el dictamen 413/2001, de 20 de septiembre, en el que el Consell Jurídic Consultiu consideró conforme a derecho una modificación puntual del Plan General por la que un sistema general de espacios libres se convertía en sistema general de aparcamientos, pero ello después de verificar que en el caso concreto existía una suficiente justificación de los intereses generales a los que obedecía el cambio efectuado. Y en la misma línea, el Consell Jurídic Consultiu en su dictamen 456/2013, de 5 de septiembre, ha señalado lo siguiente:

«Como ha señalado reiteradamente este Consell Jurídic, la disminución de la superficie destinada a zona verde se podrá realizar siempre que se cumplan dos requisitos:

- Necesidad de cumplir los estándares mínimos de cantidad.

- Y la necesidad de una profunda justificación en el expediente del concurso en el caso concreto de razones de interés general y específicamente de interés público urbanístico que amparen la racionalidad de la medida».

En el caso que nos ocupa, se cumplen todos estos requisitos, por lo que se considera que es posible aprobar definitivamente la modificación, en lo que respecta a su incidencia sobre las zonas verdes. En efecto:

a.- Existe un interés público puesto de manifiesto en el expediente en que la zona verde de 2.902 m<sup>2</sup> sea calificada como suelo dotacional destinado a la ampliación del cementerio. Según se indica en la memoria de la modificación, «el cementerio municipal de Betxí actualmente se encuentra muy constraído por la consolidación de la edificación en suelo urbano, se encuentra muy colmatado y, dado el índice de población, con una franja de población de avanzada edad cada vez más amplia, requiere de manera urgente de una ampliación». Esas razones imperiosas de interés general son las que justifican que esa zona verde pase a calificarse como suelo dotacional destinado a la ampliación del cementerio.

b.- La zona verde de 2.902 m<sup>2</sup> que se elimina, tal y como también indica el Ayuntamiento, «nunca ha sido acondicionada para el uso de zona verde» y, además, «su ubicación en la periferia del municipio y lindante con el suelo no urbanizable no sería la idónea para el disfrute de su uso». En definitiva, la zona verde que se elimina no reúnía las condiciones adecuadas para ese uso.

c.- La eliminación de esa zona verde situada junto al cementerio de 2.902 m<sup>2</sup> se compensa con la creación de una nueva zona verde de 4.924 m<sup>2</sup>. De esta superficie, 2.902 m<sup>2</sup> son para compensar la zona verde que se elimina, y el resto, a razón de 5 m<sup>2</sup> por habitante, compensan el incremento de población que se produce con la modificación. En este sentido, la modificación, con el cambio de calificación de industrial a residencial, puede generar un total de 161 nuevas viviendas, lo que, a razón de 2,5 habitantes por vivienda, supone un incremento potencial de 402 habitantes. La zona verde de red primaria necesaria es el resultado de aplicar el estándar de 5 m<sup>2</sup> por habitante, lo que supone un total de 2.012 m<sup>2</sup> de zona verde. Así, la zona verde requerida sería el resultado de sumar a los 2.902 m<sup>2</sup> que se compensan los 2.012 m<sup>2</sup> necesarios para cumplir el estándar, lo que da un total de 4.914 m<sup>2</sup> de zona verde. La zona verde de red primaria prevista, que es de 4.924 m<sup>2</sup>, supera esta cifra. Hay que recordar que, además de esta zona verde de red primaria, el Plan de Reforma Interior que ordene esta nueva área establecerá la zona verde de red secundaria necesaria para cumplir los estándares legales exigibles. Así, existe una compensación de la zona verde que se elimina.

d.- La nueva zona verde que se califica reúne unas mejores condiciones que la que se elimina, ya que, por su posición, va a estar al servicio de la población del suelo residencial de su entorno. No existe duda de que se mejora la posición, respecto de la anterior ubicación al lado del cementerio. Además, la nueva zona verde se va a obtener gratuitamente con la gestión del sector.

En relación con el cambio de zonas verdes el Consell Jurídic Consultiu ha emitido dictamen favorable el 10 de diciembre de 2017 (dictamen 813/2017, expediente 675/2017). En el dictamen se concluye que la modificación «es conforme con el ordenamiento jurídico en lo que se refiere a las zonas verdes».

OCTAVO.- La modificación ha incluido un estudio de integración paisajística. El Servicio Territorial de Urbanismo, por escrito de 4 de julio de 2017, remitió toda la documentación de la modificación al Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, ello para que pudiera emitir informe.

El 19 de septiembre de 2017 se emitió informe por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, en el que se concluye lo siguiente:

«considerando compatible con el paisaje de Betxí la Modificación Puntual n.º 10 propuesta, se emite informe favorable a la misma. Sin perjuicio de ello, el instrumento de planeamiento que se tramite para el desarrollo del sector AR N.º 6 RESIDENCIAL UFA debe contener un estudio de integración paisajística».

Así pues, y en este punto, no existe inconveniente a la aprobación definitiva de la modificación. El Plan de Reforma Interior que establece la ordenación pormenorizada del área de suelo residencial deberá incorporar un específico estudio de integración paisajística.

NOVENO.- El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 27 de abril de 2018 suspendió la aprobación definitiva de esta modificación «en tanto se acredite su compatibilidad con el PATRICOVA mediante la aprobación o la emisión de informe favorable del estudio de inundabilidad presentado».

A raíz del este acuerdo de suspensión el Ayuntamiento presentó un nuevo estudio de inundabilidad que fue aprobado por el Pleno el 30 de enero de 2019. El estudio de inundabilidad, conforme a lo previsto en el PATRICOVA, ha sido aprobado por la resolución de la Dirección General de 5 de julio de 2019. Según se señala en el fundamento de derecho tercero de esta resolución:

«El Estudio de inundabilidad se basa en datos oficiales y se trata de un trabajo realizado a escala con suficiente detalle, por lo cual, en aplicación del artículo 10 de la Normativa del PATRICOVA, determina la no afectación por peligrosidad de inundación de los ámbitos de la Modificación Puntual número 10 del municipio de Betxí, para periodos de retorno de 500 años (T500), según aquello que se ha presentado en el expediente».

Se ha resuelto el obstáculo que determinó el acuerdo de suspensión, por lo que es posible la aprobación definitiva de la modificación.

DÉCIMO.- El Ayuntamiento, en el documento de modificación aprobado por el Pleno el 2 de octubre de 2019 ha incorporado una regulación expresa del régimen de fuera de ordenación aplicable a la industria existente en la nueva área de reparto residencial.

Esta ordenación, que establece reglas propias de la ordenación pormenorizada, se ajusta a lo establecido en la LOTUP para las edificaciones fuera de ordenación y para los usos provisionales en los artículos 192 y 216 de la LOTUP, por lo que ningún impedimento existe a su aprobación definitiva.

UNDÉCIMO.- El 7 de octubre de 2019 se presentó en el Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón un escrito suscrito por José Luís Martínez Piquer, en representación de la mercantil ELEMENTFEZH SL, en el que se solicita que se desestime la aprobación definitiva de esta modificación puntual.

La presentación de alegaciones en el procedimiento administrativo está sujeta a plazos para su ejercicio. En el caso del procedimiento simplificado de aprobación de un instrumento de planeamiento, el artículo 57.1.b de la LOTUP prevé un específico trámite de información al público por espacio de 45 días hábiles, durante el que cualquiera puede presentar alegaciones. Transcurrido el plazo, se cierra ese trámite y se pasa a la aprobación provisional y definitiva. En el caso de que el Ayuntamiento realice una segunda información al público, en los términos del artículo 53.6 de la LOTUP, es también dentro de ese trámite en el que los particulares han de formular sus alegaciones.

El artículo 29 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dispone que «los términos y plazos establecidos en ésta u otras leyes obligan a las autoridades y personal al servicio de las Administraciones Públicas competentes para la tramitación de los asuntos, así como a los interesados en los mismos». Y el artículo 73.3 de la misma Ley, dedicado al cumplimiento de los trámites, indica que los interesados que no cumplan con los plazos fijados decaen en su derecho al trámite correspondiente.

En el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento, acabado el trámite de información al público, y efectuada por el Ayuntamiento la solicitud de aprobación definitiva autonómica, no cabe en sede autonómica un trámite de alegaciones de los particulares. Además, admitir ahora, fuera del plazo de información al público, nuevas alegaciones, sin anuncio público, vulneraría el principio de igualdad.

En cualquier caso, el Pleno del Ayuntamiento de Betxí, en sesión de 30 de octubre de 2019, sí ha examinado las observaciones efectuadas en la citada alegación y ha incorporado a la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento la documentación que acredita la viabilidad económica de actuación y su sostenibilidad económica.

De este modo, las observaciones que se efectúan en esta alegación no pueden impedir que se apruebe definitivamente la modificación.

En suma, procede aprobar definitivamente esta modificación puntual.

DUODÉCIMO.- La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón es el órgano competente para resolver este expediente, conforme a lo que resulta del artículo 7.1 del Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto

8/2016, de 5 de febrero.

En virtud de todo lo que antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, conforme con el Consell Jurídic Consultiu, ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE la modificación puntual nº10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Betxí. Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno».

Castellón, 29 de noviembre de 2019.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO.

FICHA DE ZONA URBANIZADA

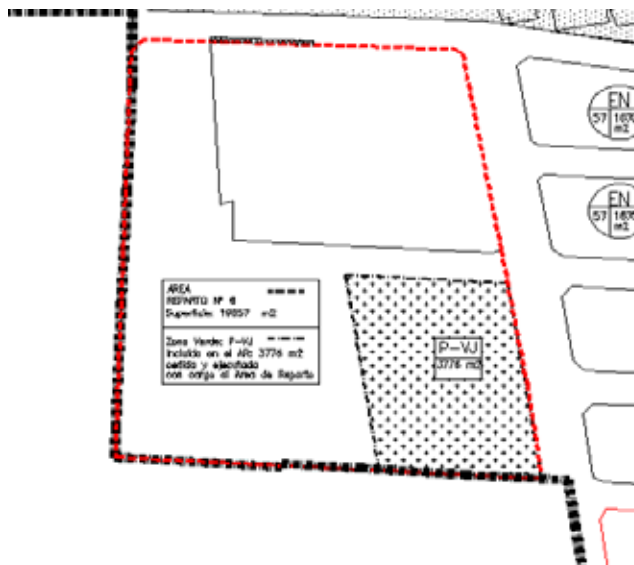
CLASE DE SUELO: URBANO

NOMBRE DE LA ZONA: ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL UFA AR Nº6 UFA

DEFINICIÓN DE LA ZONA

CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN.	ZUR-RES UFA
SUPERFICIE	19.057 m <sup>2</sup>
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA O ADOSADO
USO COMPATIBLE	-Terciario - Dotacional
usos incompatibles	- Industriales
densidad	Residencial, baja densidad
índice de edificabilidad bruto	0,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
población máxima	400 habitantes

PLANO:



PROTECCIONES	NO
afecciones	NO
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN	NO

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS:

1.- Las condiciones para los usos compatibles serán los mismos que para el uso dominante (sistema de ordenación, tipología edificatoria, etc).

2.- El uso terciario podrá alcanzar hasta un 20% de la edificabilidad residencial.

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES: Será de aplicación lo dispuesto en las "Condiciones generales de los usos" de las NNSS de Betxí. En cuanto a las Ordenanzas particulares se definirán detalladamente en el Plan de Ordenación Pormenorizada que desarrolle.

Regulación DE usos y obras provisionales.

Hasta que se gestione el ámbito del Area de Reparto nº6, "RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA O ADOSADO"; y se regule pormenorizadamente la Unidad de Ejecución, se podrán autorizar como provisionales del artículo 216 de la LOTUP, obras y usos provisionales en las siguientes condiciones:

- Solo se admitirán aquellas actividades que cumplan todas las condiciones establecidas en el "Anexo III, apartado b) comunicación de actividades inocuas" de la ley 6/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades de la Comunitat Valenciana.

- Se permitirán las actividades regulada por la ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, que se regulen por Declaración Responsable, que no impliquen inversiones importantes que puedan desincentivar la ejecución efectiva de las previsiones del planeamiento, por consistir en obras de acondicionamiento completo y acabados de calidad del local. Tampoco se permitirán aquellas que generen afluencia de público que implique tráfico o ruidos en el entorno residencial. A dichos efectos el aforo no podrá superar las 100 personas.

- Únicamente se permitirán los usos y obras en el interior de la edificación existente, sin que en ningún caso esté permitida la ampliación del volumen edificatorio.

- No se permitirá la parcelación y enajenación de partes de la edificación preexistente a los efectos de no dificultar la futura reparcelación del ámbito. Sí se permitirá el alquiler por separado de partes de la nave para diferentes usos, siempre que cada una de estas

ocupe una superficie máxima de 2.500 m<sup>2</sup>, y tengan acceso independiente desde la vía pública, con una longitud de fachada mínima 10 metros.

- Los proyectos técnicos que desarrollen cada una de las actividades, deberán justificar que no generan por si mismas o por efectos acumulativos de las actividades previamente ya implantadas en la nave, tráficos o ruidos que puedan resultar molestos o generar peligro para los usos educativos y residenciales circundantes. No se autorizará ningún tipo de actividad que requiera o incentive la llegada a su entorno, de camiones con carga superior a 3.500 Kg.

- En ningún caso se permitirá actividades ya sean industriales o comerciales, que impliquen la tenencia de productos nocivos para la salud, explosivos o contaminantes, en una cantidad superior a la que se encuentra en los usos e instalaciones permitidos en viviendas o centros educativos.

- Al tratarse de obras y usos provisionales no se podrán implantar a través de Declaraciones Responsables o Comunicaciones de Actividad, debiendo solicitar la correspondiente Licencia.

- Se permitirán las siguientes obras:

1. Obras de conservación y mantenimiento.

2. Obras de compartimentación necesarias para el funcionamiento independiente de las actividades autorizables.

3. Aquellas obras requeridas para el funcionamiento de la actividad a desarrollar, exigidas por la normativa sectorial.

FICHA de gestión sectores	AR nº 6 residencial ufa
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANO RESIDENCIAL
ZONA DE ORDENACIÓN	ZUR RES UFA
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA O ADOSADO
USO COMPATIBLE	- TERCIARIO - DOTACIONAL
USOS INCOMPATIBLES	- INDUSTRIALES
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y AREA DE REPARTO	
SUPERFICIE DEL COMPUTABLE DEL SECTOR	19.057 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA ZONA VERDE	P-VJ: 4.924 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTO	0 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA RED VIARIA	0 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA	0 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO	0 M <sup>2</sup>
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,85 M <sup>2</sup> T/M <sup>2</sup> S
INDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	0,85 M <sup>2</sup> T/M <sup>2</sup> S COMPATIBLE CON TERCIARIO
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL	16.198,45 M <sup>2</sup> T

#### CONDICIONES DE GESTIÓN

planEAMIENTO DE DESARROLLO: plan de reforma interior que desarrolle la ordenación pormenorizada. gestión directa o indirecta

APROVECHAMIENTO QUE CORRESPONDE A LA ADMINISTRACIÓN: en suelo urbano incluido en unidades de ejecución, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del 5% del Aprovechamiento Tipo.

CONDICIONES FUNCIONALES DE LA RED VIARIA: El Plan de Reforma Interior que desarrolle este ámbito atenderá a lo expuesto en el apartado 2 ,III del Anexo IV de la LOTUP.

EL desarrollo y programación del sector requiere de una actuación integrada que previsiblemente, dada la superficie del sector será mediante una única unidad de ejecución.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN: La zona verde de la red primaria se obtiene y ejecuta con cargo al sector

PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR:





