

2.- PRESUPUESTO DE SOMUSAL
A) PREVISION DE INGRESOS

CAP. IV.- TRANSFERENCIAS CORRIENTES	35.545,00 €
CAP. V.- INGRESOS PATRIMONIALES	80,00 €
TOTAL INGRESOS SOMUSAL:	35.625,00 €

B) PREVISION DE GASTOS

CAP. II.- GASTOS EN BIENES CORRIENTES:	2.425,00 €
CAP III.- GASTOS FINANCIEROS:	1.200,00 €
CAP. IX.- AMORTIZACIÓN PRÉSTAMOS:	32.000,00 €
TOTAL GASTOS SOMUSAL:	35.625,00 €

Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, se publica la plantilla de personal para el ejercicio 2008 de este Ayuntamiento que a continuación se detalla:

PLANTILLA DE FUNCIONARIOS EJERCICIO 2008

SUBESCALA	DENOMINACIÓN	GRUPO	Nº PLAZAS	NIVEL
ESCALA HABILITACION DE CARÁCTER NACIONAL				
SECRETARIA	SECRETARIO	A1	1	27
INTERVENCIÓN	INTERVENTOR	A1	1	27
ESCALA ADMINISTRACIÓN GENERAL				
TESORERÍA	TESORERO	A2	1	26
ADMINISTRATIVA	ADMINISTRATIVOS	C	1	20
AUXILIAR	AUXILIARES A.G.	C2	15	18
SUBALTERNA	OFICIOS	E	1	14
SUBALTERNA	COLEGIOS	E	3	14
SUBALTERNA	MERCADO	E	1	14
SUBALTERNA	CEMENTERIO	E	1	14
SUBALTERNA	CONSERJE	E	1	14
ESCALA ADMINISTRACIÓN ESPECIAL				
TÉCNICA	INFORMÁTICO A2	1 20		
TÉCNICA	INGENIERO	A2	1	26
TÉCNICA	DELINEANTE	C	1	18
TÉCNICA	TÉCNICO BIBLIOTECA	A2	1	22
TÉCNICA	TÉCNICO BIBLIOTECA	A2	1	18
POLICIA LOCAL	INSPECTOR JEFE	A2	1	26
POLICIA LOCAL	OFICIAL	C	2	20
POLICIA LOCAL	AGENTES	C	18	18
TÉCNICA	PSICÓLOGO	A1	1	27
SERV. ESPECIALES	PEÓN	E	2	14
SERV. ESPECIALES	OFIC. JARDINERÍA	C2	1	16
TÉCNICA	TRABAJADOR SOCIAL	A2	2	20
TÉCNICA	EDUCADORA	A2	1	20
TÉCNICA	AGENTE DESARROLLO LOCAL	A1	1	26

PLANTILLA DE LABORALES EJERCICIO 2008

SECCION	DENOMINACIÓN	TITULACIÓN ASIMILADA	Nº PLAZAS	GRUPO
LABORALES FIJOS				
SERV. ESPECIALES	LIMPIADORAS	E	1	14
SERV. ESPECIALES	LIMP. AYUDA DOMICILIO	E	4	14
LABORALES EVENTUALES				
ALCALDÍA	PERSONAL CONFIANZA		1	

Contra el mismo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 171 del Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, contados a partir del siguiente a la publicación del presente edicto en el Boletín Oficial de la Provincia.

Albatera, 20 de mayo de 2008.

El Alcalde, Federico Berná Giutiérrez.

0811047

AYUNTAMIENTO DE ALCOY

EDICTO

Anuncio de comparecencia por notificación

No habiendo sido posible practicar la notificación al interesado que se indica más abajo, a través de este anuncio se le cita para que comparezca ante el Departamento de la

Inspección Técnica de Edificios, órgano que tramita el procedimiento, en el plazo de 15 días, contados desde el siguiente al de la publicación de este anuncio, para recibir la notificación. Si transcurrido el plazo señalado no hubiera comparecido se entenderá que se ha producido la notificación a todos los efectos legales desde el día siguiente al del vencimiento del plazo señalado para comparecer.

CONCEPTO	SUJETO PASIVO	SITUACIÓN	CÓDIGO	PLAZO
PLAZO I.T.E.	Joaquín Selida Lloréns	TIO CASAM, 8	5180-008	3/07
PLAZO I.T.E.	Antonio Alvarez Torres	SAN ANTONIO, 69	4860-069	4/07
PLAZO I.T.E.	José María Condeiro Ángel	SAN VICENTE FERRER, 16	5840-016	9/07
PLAZO I.T.E.	Francisco López Sánchez	SAN RAFAEL, 8	5460-008	10/06
PLAZO I.T.E.	Manuel Justicia Hervas	SAN RAFAEL 8	5460-008	10/06
PLAZO I.T.E.	Antonio Jiménez Hernández	SAN RAFAEL 14	5460-014	10/06
PLAZO I.T.E.	Virtudes Vallés Soler	SAN RAFAEL, 14	5460-014	10/06
PLAZO I.T.E.	Remedios Moyá Pastor	SAN RAFAEL 14	5460-014	10/06
PLAZO I.T.E.	Fco. Bernardo Moreno Moreno	ATZ. SAN VICENTE, 5	5840-005	9/07
PLAZO I.T.E.	Ramon Soler Cabrera	VIRGEN MARIA, 36	6220-036	3/07

Alcoy, 8 de mayo de 2008.

El Alcalde, Jorge Sedano Delgado.

0810725

ANUNCIO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 18 de abril de 2008, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«Urbanismo. Propuesta de aprobación definitiva del Estudio de Detalle y Estudio de Integración Paisajística de la manzana sita entre las calles Balmes, Isabel La Católica, puente de San Jorge y el Barranco del Río Riquer.

Dada cuenta del expediente de referencia y resultando que, en fecha 13 de marzo de 2007 don Sergio Vidal Balaguer y don Alfredo-Castro Ulloa Gómez, en representación de Miragolf Playa, S.A., presentan el Estudio de Detalle de la manzana sita entre las calles Balmes, Isabel La Católica, puente de San Jorge y el Barranco del Río Riquer, redactado por el Arquitecto don Javier Burguera Blay y el Estudio de Integración Paisajística del mismo ámbito, redactado por la Ingeniera Agrónoma doña Elena Elipse Songel.

Mediante Decreto de la Alcaldía de 31 de julio de 2007 se acordó someter a información pública la misma. El anuncio fue publicado en el D.O.C.V., número 5.595 de 10 de septiembre de aquel año y en el diario Las Provincias de 31 de agosto del mismo ejercicio.

Durante el periodo de información pública se han presentado dos alegaciones por don Lucas Vicente Vidal Climent, en representación de doña Alicia Climent Pastor; don José Vicente Alegre Llopis, en representación de doña María Cristina Francés Gisbert; don Jorge Linares Sempere, en representación de Manufacturas de Estambre, S.A.; doña Vanesa Moltó Moncho, en representación del PSOE de Alcoy; don José Vicente Alegre Llopis; señor Josep Fuster Moncho, en nombre propio y en representación de Esquerra Unida-l'Entesa d'Alcoy y el señor Carles M. Mansanet Terol, en nombre propio y en representación de la Colla Ecologista La Carrasca-Ecologistes en Acció, según consta en la certificación de la Secretaria General de 16 de octubre de 2007.

Asimismo, el Estudio de Integración Paisajística se ha visto sometido al proceso de participación pública previsto en la Sección 1ª, del Capítulo II, del Título I, del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana. El Plan de Participación Pública ha consistido en:

- La creación de una página web que contenía, entre otros, información gráfica de la actuación prevista y una encuesta.
- Una encuesta depositada en el hall del Ayuntamiento.
- Panel gráfico depositado en el hall del Consistorio.
- Publicitación del proceso en prensa escrita.

La presente documentación trae causa del acuerdo del Ayuntamiento Pleno que en sesión de fecha 19 de febrero de 2007 aprobó, con carácter definitivo, la modificación puntual del PGOU de Alcoy, sobre los antiguos terrenos propiedad de Manufacturas de Estambre.

Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia número 47, de 2 de marzo de 2007, notificando al conjunto de los interesados, y para general conocimiento, la posibilidad de interponer recursos de reposición contra el mismo. Recursos que fueron resueltos mediante acuerdo plenario de 20 de abril de 2007.

En cuanto a las alegaciones:

- Don Jorge Linares Sempere, en representación de Manufacturas de Estambre, S.A.

Alega: La improcedencia del Estudio de Detalle por la magnitud de las modificaciones introducidas al PGOU, que, en referencia al convenio firmado el 28 de diciembre de 2005 entre Manufacturas de Estambre, S.A. y el Ayuntamiento de Alcoy, se ha producido el incumplimiento de la edificabilidad máxima prevista de 20.000 m² techo, en base a la existencia de un elemento catalogado ubicado en la calle Balmes-16, alega la ilegalidad de la normativa específica que fija las condiciones de la edificación de la parcela objeto del Estudio de Detalle.

Improcedencia del Estudio de Detalle por la magnitud de las modificaciones introducidas al PGOU.

El alegante parte de una premisa errónea por completo al entender que es el Estudio de Detalle el que introduce las modificaciones al Plan General. El Estudio de Detalle que se ha sometido a exposición pública no modifica parámetro alguno del régimen urbanístico de la parcela sino que, por el contrario, se ajusta íntegramente al mismo. Este régimen, no es otro sino el fijado por la Modificación Puntual del Plan General de Alcoy, aprobada en fecha 19 de febrero de 2007.

En cuanto a la edificabilidad, el alegante no debe confundir las cuestiones de orden administrativo con las de orden particular. La venta de la parcela, nada tiene que ver con la edificabilidad reconocida en la Modificación Puntual, firmada y consensuada por la propia mercantil alegante y el Ayuntamiento de Alcoy. A los efectos exclusivamente administrativos, resulta evidente que el reconocimiento de la edificabilidad catalogada y existente, al no llegar ni al 5%, debe considerarse como un ajuste de detalle expresamente previsto en el Convenio firmado por Manufacturas del Estambre, S.A. y por tanto, absolutamente coherente con el mismo, tal y como estimó este Ayuntamiento en el acto de aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

Por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

«En la publicación del Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, número 47, de 2 de marzo de 2007, en el que se publica la «Aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU de Alcoy, sobre los antiguos terrenos propiedad de Manufacturas de Estambre (E/771.09.00014/06)», en su página 61, puede leerse la estimación parcial de las alegaciones realizadas por la promotora de la actuación (Miragolf, S.A.).

Entre ellas se incluye la redacción de un artículo número 14 de las ordenanzas de edificación de la parcela, por el cual se manifiesta la existencia de un edificio catalogado, cuya edificabilidad se admite no esté considerada a efectos del cumplimiento del máximo de edificabilidad permitido.

Las razones que justifican esta decisión son dos fundamentalmente: una, en razón de su pequeña repercusión (3,25%), perfectamente asumible con el ajuste de detalle de la actuación previsto desde el Convenio, y dos, por el hecho de no haberse considerado en ningún momento su existencia, junto con la obligación que supone en cuanto a su mantenimiento y compatibilización con el resto de la actuación, y por tanto, la distorsión que introduce en la contraprestación por el traslado de la industria original.

El edificio catalogado tiene un nivel de protección (IV) ambiental, categoría A, que corresponde a los edificios que estando emplazados en una zona caracterizada o próximos a otros de notable interés histórico y arquitectónico, poseen además una fachada con suficiente interés y calidad para ser conservada en su totalidad.

Por otra parte, habiendo desaparecido el entorno fabril donde se integraba este edificio, y no teniendo éste por sí mismo mayor interés, podría ser susceptible de

descatalogación, con lo que la edificabilidad asociada al mismo desaparecería, sin que por ello debiese ser compensada dentro del ámbito de la presente actuación, debido a que como regula el citado artículo 14 de la ordenanza especial de edificación: «... y sin que la edificabilidad propia y existente en este elemento compute a efectos de la edificabilidad total asignada a la parcela».

Por otra parte se quiere puntualizar que la superficie construida del edificio catalogado es de 650 m², contando con dos plantas y un semisótano, empleado como acceso a la antigua fábrica, y un soportal en fachada de longitud y fondo la mitad de su planta, tal y como se extrae de la ficha número 184 del Catálogo municipal de Edificios de Interés.

En cuanto a la ocupación del 100% del subsuelo de la parcela para uso privativo (aparcamientos), cabe señalar que este espacio no tiene, según la normativa urbanística, ninguna edificabilidad asociada.

Dada la especial topografía del terreno, el carácter de borde urbano de la parcela, la peculiaridad de lindar sólo una vía pública, la necesidad de materializar la edificabilidad comprometida en el Convenio suscrito, y la gran conveniencia de reducir el impacto visual del edificio, se propone la posibilidad de una alternativa técnica de implantación del edificio en el solar que suponga ahondarlo en el terreno a través de un mayor desmonte del mismo.

Es por ello que se considera admisible la consideración de plantas bajo el plano medio de la rasante (definido en la calle Balmes, según artículo 10.2 de la ordenanza especial), únicamente a efecto del cómputo de la altura máxima del edificio sobre la rasante oficial, y nunca con la finalidad de materializar más techo del previsto por la Modificación Puntual, siempre y cuando se cumpla con el literal del artículo 4.5 de la ordenanza especial, «... (planta) inscrita en la prolongación de los planos de fachada por debajo del plano horizontal a cota de rasante, ..., pueda considerarse como plantas de la edificación, dedicadas al uso residencial y por tanto, computables a efectos de edificabilidad siempre y cuando su tratamiento arquitectónico responda al general del edificio propuesto».

El cumplimiento de esta condición obliga a la construcción de patios ingleses en la fachada recayente a la calle Balmes, para dar cumplimiento a las prescripciones de la normativa en cuanto a habitabilidad (ventilación e iluminación). En cambio, en la fachada recayente al cauce del río Riquer, la mejor alternativa es el desmonte del terreno para ganar vistas al cauce.

La configuración del edificio descrita es la que se ajusta a la propuesta gráfica que incluye la promotora (Miragolf, S.A.) en su alegación a la tramitación de la exposición pública de la Modificación Puntual. Propuesta que se considera consecuente con lo previsto en el citado artículo 4.5 de la ordenanza especial.

La Modificación Puntual del Plan General relativa a la presente actuación, recalifica el uso del suelo urbano de industrial a residencial, proponiendo una nueva ordenanza de edificación, adaptada de la A3 del Plan General para edificación abierta intensiva a la especial situación y morfología de los terrenos a edificar: se trata de un borde urbano, con una topografía abrupta en su linde recayente al cauce del río Riquer, se trata de una parcela con un único linde a vía pública, y está sujeta a la adopción de los compromisos derivados del Convenio urbanístico suscrito para el traslado de una industria a un polígono industrial fuera del casco urbano.

El Estudio de Detalle no otorga, modifica o suprime aprovechamiento ninguno, siendo el instrumento de la Modificación Puntual la que lo hace, conforme a los límites que establece la normativa urbanística vigente. Independientemente de la configuración en cuanto a plantas del edificio, la edificabilidad de la parcela, según el Convenio y según el texto de la Modificación Puntual del Plan General es de 20.000 m² de techo.

En cuanto a la oportunidad de la tramitación mediante la figura de un Plan de Reforma Interior, cabe informarse que el ámbito de la presente actuación cuenta con una ordenación

pormenorizada, modificada a colación del Convenio suscrito, y por tanto no se trata de una nueva ordenación sobre una zona en la que el Plan General no se haya pronunciado. Es por tanto, que la figura que mejor se ajusta para la consecución del cambio de uso del solar es una Modificación Puntual del Plan General y no un Plan de Reforma Interior.

No obstante, y en cumplimiento con el artículo 52 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana (LUV, en adelante), tal y como se informó (O.A.: 07/621-UR, de 19 de abril pasado), en relación al recurso de reposición presentado por don Armando Soler Botella, en cuanto a la dotación suficiente de servicios urbanos y reserva de suelo para la red primaria de cualquier alteración del planeamiento, se obliga al promotor de la actuación a materializar un acceso, a su cargo, desde la calle Balmes hasta la urbanización del cauce del río Riquertal, tal y como se exige en el Convenio suscrito, a efectos de poder computar para los estándares de dotación en cuanto a parque público el propio cauce del río.»

legalidad de la normativa específica que fija las condiciones de la edificación de la parcela objeto del Estudio de Detalle

No existe reserva de dispensación alguna ni por supuesto, incumplimiento del artículo 110.2 de la LUV. Este precepto legal lo que impide es la dispensación particular de una obligación o mandato de carácter general y de cumplimiento obligatorio. En el caso que nos ocupa, nos encontramos ante un reglamento singular, que se adopta en razón de una motivación suficiente y de evidente interés público.

Por otro lado, las condiciones de edificación aprobadas a través de la modificación puntual, se incluyen en un campo manifiestamente discrecional como lo es el de la ordenación urbanística. Este carácter discrecional, no debe obviarse al analizar la situación planteada y es subrayado y reconocido por el propio TSJ de Valencia por ejemplo en su Sentencia de 6 de abril de 2006 número 298/2006, rec. 2326/1998 Ponente: M^a José Alonso Mas:

«Y ello, en la medida en que dicho principio constitucional permite, si, los tratamientos normativos desiguales ante situaciones en apariencia semejantes; pero siempre y cuando dicha desigualdad posea justificación en términos suficientes. En todo caso, la jurisprudencia del TS resalta las insuficiencias del principio de igualdad, en muchos casos, como efectivo mecanismo de fiscalización jurisdiccional de la potestad de planeamiento urbanístico, desde el momento en que el planeamiento comporta, ante todo, desigualdad (ausencia de uniformidad), que deberá ser corregida en fase de ejecución. Así, por ejemplo, la STS de 18 de abril de 2002 afirma que no existe reserva de dispensación cuando el propio PGOU establece unas determinaciones urbanísticas distintas para una parcela en atención a sus peculiares condiciones.»

Por tanto, en el ámbito urbanístico es posible y hasta frecuente, la desigualdad, debiendo no obstante estar justificada y motivado este trato desigual so pena de caer en un supuesto de arbitrariedad administrativa.

Por su parte, la jurisprudencia consolidada del TS, se ha encargado de resaltar que, en el ámbito urbanístico, la ordenación singular o para un supuesto concreto efectuada por la propia norma, resulta admisible siempre que se trate de la regulación divergente de edificios de distinta especie en la misma zona o de edificios que no estén en la misma zona. Esta doctrina del Alto Tribunal, tiene su más reciente exponente en la Sentencia de 19 de marzo de 2007. Rec. 6482/2003, Ponente: Mariano de Oro-Pulido y López, y que en parte, reproducimos a continuación:

«En la tesis actora, el establecimiento de una normativa zonal diferente para las parcelas número 000 y número 001, que integran las A.P.E. número 002 y número 003, respectivamente, constituyen verdaderas reservas de dispensación rigurosamente prohibidas por la legislación urbanística, al comportar un trato urbanístico desigual y discriminatorio respecto de otras parcelas del área y concretamente respecto de su parcela.

Pues bien, establece el artículo 57.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (de recobrada vigencia tras

la STS 61/1997), que «Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los planes u ordenanzas, así como las que con independencia de ellos se concedieren». Esta prohibición no es sino una aplicación del principio de inderogabilidad singular de los reglamentos, principio derivado del de legalidad que determina que lo establecido con carácter general en una norma no puede ser excepcionado para el caso concreto.

La prohibición de dispensa está formulada no solo negativamente (en el artículo 57.3 citado), sino también de modo positivo en el artículo 3.1. e) del anotado texto refundido (nuevamente vigente también). En este precepto se afirma que la competencia urbanística concerniente al planeamiento comprenderá la facultad de «establecer zonas distintas de utilización según la densidad de población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada especie de los mismos en toda la zona».

Para centrar adecuadamente el objeto del debate planteado parece oportuno recordar que las dispensas y las reservas de dispensación pueden estar contenidas en actos singulares o pueden estar establecidas en el propio Plan. A su vez, dentro de este segundo supuesto, que es el que se denuncia, podríamos encontrarnos con una dispensa estricto sensu, cuando se regula con carácter general una determinada situación y, al mismo tiempo, se excepciona de manera injustificada su aplicación a algún supuesto subsumible en aquella situación, o con una reserva de dispensación, propiamente dicha (o habilitación para dispensar), constituida cuando se establece la posibilidad de que la aplicación de aquella regulación pueda ser dispensada por la Administración en casos particulares.

Pues bien, mientras que las reservas de dispensación están vedadas en los casos, en los que existe prohibición legal expresa, como sucede en el ámbito urbanístico (artículo 57.3 TRLS 76, citado), la ordenación singular o para un supuesto concreto efectuada por la propia norma resulta admisible (nos encontramos ante la figura de los Reglamentos singulares), y ello se demuestra por la regulación del ya citado artículo 3.1. e), de acuerdo con el cual la ordenación ha de ser necesariamente homogénea, pero solo para edificios de la misma especie y dentro de la misma zona. En cambio, la regulación divergente de edificios de distinta especie en la misma zona o de edificios que no estén en la misma zona no constituirá esta figura.»

De todo lo expuesto se deduce que, la introducción en el ámbito urbanístico, de singularidades o excepciones respecto de la regla general para una zona determinada, se encuentra amparada por el principio de discrecionalidad administrativa, siempre que:

- 1.- Se trate de edificios que no estén en la misma zona o que estándolo sean de diferente tipo o especie.
- 2.- Aún en el caso de que estén en la misma zona y sean del mismo tipo, se justifique y motive adecuadamente.

Respecto del primero de los puntos se cumple en el caso que nos ocupa. Los edificios correspondientes a la tipología de edificación abierta intensiva (A-3), no se encuentran cerca de los terrenos objeto de la modificación puntual, siendo la tipología predominante la de edificación cerrada. Por tanto, estamos ante un claro ejemplo de regulación de edificios del mismo tipo pero que se encuentran en zonas claramente diferenciadas y con características físicas no semejantes. No existe igualdad en los hechos o situación determinante y por tanto tampoco existe desigualdad en el trato o arbitrariedad administrativa.

Sólo el punto anterior ampara el acto de aprobación de la Modificación Puntual pero es que, en el presente caso, también se da el segundo de los mismos. Respecto de la motivación hay que acudir a la Memoria Justificativa de la Modificación Puntual. A efecto de conseguir una exposición sistemática y ordenada de la motivación o justificación de las modificaciones introducidas, analizaremos punto por punto cada una de ellas:

1.- Edificabilidad: La edificabilidad reconocida en la Modificación Puntual tiene su base en el convenio urbanístico firmado entre Ayuntamiento y Manufacturas del Estambre, S.A. El reconocimiento de la edificabilidad de 20.000 m² obedece a un interés público como lo era el de posibilitar a dicha empresa su cierre y traslado a un polígono industrial. Pero además, se trata de una edificabilidad justificada y que se encuentra por debajo de los parámetros legales permitidos por la legislación urbanística valenciana para la recalificación de terrenos tal y como se justifica en el estudio de edificabilidad que contiene la Modificación Puntual y en el punto 2.6 de su Memoria Justificativa.

2.- Tipología edificatoria: La justificación de la adopción de la tipología de edificación abierta intensiva para el solar en cuestión, se centra en la consecución de un elemento edificatorio de carácter singular que logre conseguir imagen digna de remate del tejido urbano de la ciudad.

3.- Condiciones de ocupación sobre rasante: Las razones y justificación del aumento de ocupación sobre rasante se encuentra en las especiales condiciones orográficas de los terrenos.

4.- Condiciones de ocupación bajo rasante: La necesidad de cumplir con el estándar de una plaza de aparcamiento por vivienda más la naturaleza del terreno de carácter sedimentáneo que aconsejan profundizar lo menos posible, determinan la conveniencia de permitir la ocupación del 100% bajo rasante.

En conclusión, las condiciones de edificación aprobadas a través de la Modificación Puntual, no suponen una reserva de dispensación, sino una manifestación de la discrecionalidad administrativa en materia de planeamiento urbanístico que cumple con las exigencias de la doctrina jurisprudencial que existe al respecto tanto de nuestro TSJ como del Alto Tribunal.

Se propone desestimar la alegación presentada.

- doña Vanesa Moltó Moncho, en representación del PSOE de Alcoi.

Alega: La nulidad de la Modificación Puntual en base al incumplimiento del Convenio Urbanístico y el enriquecimiento injusto por parte de la mercantil Miragolf, S.A.

Nulidad de la Modificación Puntual en base al incumplimiento del Convenio Urbanístico y enriquecimiento injusto por parte de la mercantil MIRAGOLF, S.A.

Ni existe motivo de nulidad de la Modificación Puntual, ni existe incumplimiento del convenio. Como se deduce del texto y fundamentación del convenio aludido, la finalidad del mismo es triple:

1.- Erradicar del casco urbano una actividad manifiestamente insalubre y foco de conocidos problemas de salud pública.

2.- Trasladar la actividad a un polígono industrial.

3.- Mantener la actividad en el término municipal de Alcoy por dar trabajo a más de 50 personas.

Para la consecución de estos fines, de evidente interés público, el Ayuntamiento se compromete a tramitar una modificación puntual del PGOU, recalificando la parcela donde se ubicaba el establecimiento fabril a un uso residencial y con una edificabilidad aproximada de 20.000 m². La tramitación de la modificación se condicionó expresamente al cumplimiento de los dos primeros puntos.

La recalificación de la parcela a uso residencial, además del cumplimiento del primero y fundamental de los objetivos del Convenio, pretendía dotar a Manufacturas del Estambre, S.A (dada su difícil situación financiera) de fondos suficientes que garanticen el plan de viabilidad que se adjuntaba al Convenio. Para ello, resultaba imprescindible la venta del suelo y a efectos de garantizar la seguridad jurídica de los posibles compradores, aun contra el criterio de este Técnico, se incluyó en el texto del convenio el párrafo primero de la estipulación séptima, destinado a proteger la inversión y desembolso del tercer adquirente de buena fe.

Con base en el Convenio firmado, la mercantil Miragolf, S.A adquiere en firme los terrenos, pagando un precio acorde a la condición de suelo urbano residencial con una edificabilidad aproximada de 20.000 m². Seguidamente,

Manufacturas del Estambre, S.A, clausura la actividad en los terrenos objeto de la recalificación y se traslada a un polígono industrial. En ese mismo momento, se cumplieron los dos primeros objetivos del Convenio y surgió para el Ayuntamiento, el ineludible e insoslayable deber de tramitar y aprobar la Modificación Puntual acordada.

Con posterioridad, la mercantil Manufacturas del Estambre, S.A acuerda el cierre de la empresa.

A tenor de lo dicho, resulta incierta, la manifestación de que el convenio urbanístico se ha incumplido. Se han cumplido dos de sus tres objetivos y por tanto, sólo se podría hablar de un incumplimiento parcial. Pero es más, el convenio regula perfectamente las consecuencias derivadas del incumplimiento del tercero de los objetivos y lo hace para poner a salvo los derechos del tercer adquirente de buena fe y en consecuencia, la Modificación Puntual aprobada. Por tanto, lo que sería un incumplimiento manifiesto del convenio aprobado, una ruptura del principio de seguridad jurídica y un posible caso de responsabilidad patrimonial, es la estimación de la alegación formulada.

En cuanto a la jurisprudencia aportada con la alegación, resulta claramente inaplicable por recaer en un supuesto de hecho por completo diferente, en el que sí existía un incumplimiento manifiesto del convenio firmado. Es mas, la Sentencia de 27 de enero del TSJ de Valencia, se debe interpretar a «contrario sensu» de lo pretendido por el alegante. Efectivamente, la sentencia aportada lo que hace es declarar la nulidad del convenio firmado por no aprobarse el Plan Parcial que debía materializar los acuerdos alcanzados en el mismo, a la vez que declara la responsabilidad del Ayuntamiento de Cullera, obligándole a pagar al particular afectado el importe adelantado más los intereses legales y coste de los avales. Es decir, la sentencia aportada lo que manifiesta es que, de anularse la Modificación Puntual, se incumpliría el Convenio Urbanístico firmado, amparando a Miragolf, S.A a solicitar la correspondiente indemnización por daños y perjuicios.

En todo caso y para concluir, el artículo 5 de la L.U.V. regula que «la Generalitat y los Municipios comparten la responsabilidad de la actividad urbanística según determina esta Ley. Corresponden a los Municipios, además de las competencias urbanísticas que la Ley les atribuya, las que no estén expresamente atribuidas a la Generalitat. (...) La intervención administrativa en urbanismo respetará la garantía institucional de la autonomía local, recogida en el artículo 140 de la Constitución». La potestad de planeamiento corresponde, entre otros, a los Ayuntamientos y siempre que justificadamente se produzca, es el Ayuntamiento de Alcoy el que de «motu proprio» y al margen de cualquier convenio, tiene la capacidad de hacer uso de aquella competencia. En el presente supuesto, el cambio de uso de industrial a residencial, vendría ya justificado en el vigente PGOU de Alcoy de 1989. La página 97 de su memoria indicaba:

«Hay que prever también una dinámica natural de cambio de uso industrial a residencial: en la medida en que se cree una oferta de suelo industrial adecuado y se vaya superando la crisis económica actual, cabe suponer que se produzcan traslados de instalaciones ubicadas en áreas mayoritariamente residenciales (con las consiguientes limitaciones para su desenvolvimiento, ampliación, etc.) hacia emplazamientos más idóneos».

Enriquecimiento injusto de la mercantil Miragolf, S.A.

Parte el alegante de nuevo de la premisa del incumplimiento del convenio, premisa que como hemos expuesto ya con anterioridad no se ajusta a la realidad. Volvemos a repetir que el objeto fundamental del convenio que, como literalmente reconoce el alegante, es «el desahogo del margen del río de una industria textil y su traslado para garantizar la salubridad del vecindario de la zona», se ha cumplido y por tanto, el interés público que soporta el convenio firmado sigue vigente. Lo que se ha incumplido es el mantenimiento de la actividad por Manufacturas del Estambre, S.A.

Miragolf, S.A ha asumido la obligación del convenio de ceder parte de su terreno (casi 1.100 m²s) para una zona verde pública y la ejecución de un acceso peatonal al río Riquer.

Por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

«(...), la finalidad del Convenio suscrito persigue una plusvalía sobre la comunidad que se manifiesta del siguiente modo: «..., el traslado y progresiva eliminación de las antiguas industrias y factorías que se encuentran enclavadas en el suelo urbano residencial de Alcoy, al ser incompatibles con el destino residencial esencial del suelo.

El Ayuntamiento de Alcoy, tiene como objetivo el traslado de las instalaciones fabriles a los polígonos industriales al objeto de vertebrar adecuadamente los diferentes usos de los inmuebles y en defensa de unas adecuadas condiciones medioambientales y de salubridad de los vecinos y residentes.»

En correspondencia directa con la consideración de las plusvalías que se generan como consecuencia de la presente Modificación Puntual del Plan General, y de la cláusula quinta del Convenio, que las refiere al artículo 55.5 de la derogada Ley 6/1994, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU, en adelante), ha de señalarse que:

a. En la vigente LUV no existe artículo homólogo al citado.

b. Este artículo de la LRAU hace referencia a las actuaciones que reclasifiquen en urbano o urbanizable suelo no urbanizable, situación que no es la que nos acontece. (...)

Se propone desestimar la alegación presentada.

- Señor Josep Fuster Moncho, en nombre propio y en representación de Esquerra Unida-l'Entesa d'Alcoi.

Alega: Respecto del plan de participación pública; Respecto del impacto paisajístico; Respecto de la integración paisajística; respecto del análisis gráfico de volúmenes; Respecto de las medidas correctoras; Respecto de la industria anterior.

Respecto del plan de participación pública

1.- Objetivos:

Por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

«Según el artículo 10 (Participación pública en las políticas en materia de paisaje) del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana (Decreto 120/2006) (RPCV, en adelante), en su apartado 2, entre los objetivos del Plan de Participación Pública está el de:

«...»

b) Obtener información valiosa sobre el paisaje aportada por los ciudadanos que de otra forma podría no tenerse en cuenta.

«...»

Según el artículo 13 (Derechos de los ciudadanos en relación con la participación pública en los instrumentos de paisaje) del mismo reglamento, dice que los ciudadanos y el público interesado podrán ejercer los siguientes derechos:

«1. A participar de manera efectiva y real en la valoración de los paisajes identificados en los instrumentos de paisaje a través de las metodologías específicas reguladas al respecto en el título III de este Reglamento».

Según el artículo 37 (Valor paisajístico), en su apartado 1 y 4, dice:

«1. El valor paisajístico es el valor relativo que se asigna a cada Unidad de paisaje y a cada Recurso paisajístico por razones ambientales, sociales, culturales o visuales. Para cada una de las Unidades de paisaje y Recursos paisajísticos, se establecerá un valor en función de su calidad paisajística, las preferencias de la población y su visibilidad.

«...»

4. La preferencia de la población incorporará los valores atribuidos al paisaje por los agentes sociales y las poblaciones concernidas y se definirá a partir de la consulta pública establecida por el Plan de Participación Pública conforme a lo determinado por el artículo 17.2 de este Reglamento.»

Es por tanto, que dado que la opinión de la población es determinante para el análisis del impacto paisajístico, consecuentemente ésta ha de ser una opinión responsable por lo que, a entender de quienes suscriben este informe, no debe de ser anónima.

En cuanto a la oportunidad de incluir en el Plan de Participación Pública, la consulta sobre la altura conveniente del edificio o la inquietud del público interesado en otros usos alternativos a implantar en la parcela a estudio, se considera que este instrumento (el PPP), vinculado al Estudio de Integración Paisajística (EIP, en adelante), no puede discutir sobre la regulación que realiza la Modificación Puntual del Plan General en relación a alturas máximas ni en cuanto a su uso. Por otra parte, no se le exige desde el Reglamento al PPP que presente varias alternativas de la actuación prevista.»

Se propone desestimar la alegación.

2.- Ámbito personal del plan:

Por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

«Según el artículo 17 (Actividades y métodos del Plan de Participación Pública), en su apartado 2.b), dice: «La consulta pública se llevará a cabo con el público interesado seleccionando los métodos más adecuados...».

En el artículo 14.2 (Definiciones), se aclara: «El Público Interesado es el público afectado o que puede verse afectado por procedimientos de toma de decisiones de las políticas en materia de paisaje o que tenga un interés en el lugar. En relación al paisaje se establecen dos grandes grupos:

a) Grupo de interés: organismos y agencias públicas, autoridades locales, asociaciones no gubernamentales, grupos académicos y científicos. Tienen interés tanto local como regional y pueden contribuir en todas las escalas tanto a escala regional como un proyecto local.

b) Grupos del lugar: residentes locales, visitantes, grupos locales. Son individuos que viven y trabajan en un área en particular o la visitan y tienen un interés particular en la zona.»

Por lo que la limitación de concurrencia a dicho Plan, no puede restringirse sólo a vecinos empadronados y asociaciones registradas en Alcoy. No obstante, atendiendo a la necesidad de justificar la sensibilidad de los participantes, con respecto a la actuación, y conocer sus intereses particulares en la zona, según el citado artículo 14.2, es conveniente solicitar su identificación.»

Se propone estimar la alegación. No obstante, no se ha eliminado ningún cuestionario que no cumpliera los requisitos reseñados.

3.- Panel Informativo:

Por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

«La propuesta de panel informativo a incluir en el Plan de Participación Pública que aparece en el propio EIP, tal y como reza su introducción es sólo un ejemplo. Por lo que, su reproducción idéntica en el panel expositivo es una cuestión puramente organizativa.»

Se propone desestimar la alegación.

Respecto del impacto paisajístico

Por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

Definición de paisaje:

Según el artículo 3 (Definición de paisaje) del RPCV, en sus apartados 1 y 2 se dice:

«1., paisaje es cualquier parte del territorio, tal como es percibida por las poblaciones, cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales y/o humanos y de sus interrelaciones.

2. En consecuencia la concepción del paisaje debe integrar las siguientes dimensiones:

a. Perceptiva, considerando no sólo la percepción visual sino la del conjunto de sentidos.

b. Natural, considerando que factores tales como suelo, agua, vegetación, fauna, aire, en todas sus manifestaciones, estado y valor son constitutivos del paisaje.

c. Humana, considerando que el hombre, sus relaciones sociales, su actividad económica, su acervo cultural son parte constitutiva y causa de nuestros paisajes.

d. Temporal, entendiéndose que las dimensiones perceptiva, natural y humana no tienen carácter estático, sino que evolucionan a corto, medio y largo plazo.»

Por lo que a tenor de lo anterior, quienes suscriben este informe entienden que el concepto paisaje no está formado única y exclusivamente por aspectos objetivos, sino que hay en su conceptualización una proporción de subjetivismo derivada de la percepción cognitiva del mismo. No obstante, en la exposición de motivos del RPCV se indica que, su finalidad es estructurar, de la forma más objetiva posible, la valoración del paisaje, su análisis y la toma de decisiones con respecto de su gestión.

Se propone estimar parcialmente la alegación.

Edificio singular:

Según el artículo 32 (Caracterización del paisaje) del RPCV, se define «Recurso Paisajístico a los elementos lineales o puntuales singulares de un paisaje o grupo de éstos que definen su individualidad y que tienen un valor visual, ecológico, cultural y/o histórico.»

En su artículo 35 (Caracterización de los Recursos Paisajísticos) el mismo reglamento en su apartado 1.b) se indica que se considerarán: «por su interés cultural y patrimonial las áreas o los elementos con algún grado de protección, declarado o en tramitación, de carácter local, regional, nacional o supranacional y los elementos o espacios apreciados por la sociedad local como hitos de las condiciones de percepción fuera valorada como una pérdida de los rasgos locales de identidad o patrimoniales».

En referencia a lo anterior, es de máxima relevancia indicar que el Puente de San Jorge es un elemento catalogado por el vigente Plan General, y que su nivel de protección es el integral (II), conforme al Catálogo de Edificios de Interés en el Municipio de Alcoy.

Por otra parte, el propio Plan General, en su artículo 232 (Edificios colindantes a elementos catalogados), impone «una coordinación en cuanto al diseño y empleo de materiales en los edificios colindantes o cuya proximidad a un elemento catalogado suponga una visualización conjunta»; el artículo 228 (Protección de la imagen urbana) de la misma norma, puntualiza que «el fomento y la defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá ajustarse a su criterio.»

Es por tanto, que el olvido en el Estudio de Integración Paisajística del Puente de San Jorge, colindante al solar objeto de la presente actuación, como Recurso Paisajístico de primera magnitud, a la vista de la relevancia que toma en la totalidad de las alegaciones presentadas al expediente de la Modificación Puntual que nos atañe, imposibilita la evaluación de la coordinación preceptiva entre las construcciones planteadas y el propio elemento catalogado, de obligada consideración a tenor de lo dispuesto en el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana y el propio Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy.

Se propone estimar la alegación.

Puntos de observación:

Según el artículo 55.2 (Valoración de la integración visual) del RPCV, «la Valoración de la Integración Visual identificará los impactos visuales en función, al menos, de los siguientes factores:

a) Compatibilidad visual de las características de la actuación: volumen, altura, forma, proporción, ritmos de los elementos construidos, color, material, textura, etc.

b) El bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto.

c) La mejora de la calidad visual.

d) Los reflejos de la luz solar o luz artificial.»

El artículo 55.3, dice: «La Valoración de la Integración Visual contendrá:

a) El análisis de las vistas desde los principales puntos de observación y la valoración de la variación en la calidad de las vistas debida a la nueva actuación.

b) La clasificación de la importancia de los impactos visuales como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad de los receptores. Estos pueden ser: sustancial, moderado, leve e insignificante.

El artículo 36 (Visibilidad del paisaje. Análisis visual), en su apartado 3: «Los recorridos escénicos son aquellas vías

de comunicación, caminos tradicionales, senderos o similares, o segmentos de ellas que tienen un valor paisajístico excepcional por atravesar y/o tener vistas sobre paisajes de valor natural, histórico y/o visual.»

El artículo 36.4, dice: «Los Puntos de Observación son los lugares del territorio desde donde se percibe principalmente el paisaje. Se seleccionarán los puntos de vista y secuencias visuales de mayor afluencia pública que incluirán entre otros los siguientes:

a) Principales vías de comunicación, considerándolas como punto de observación dinámico que definen secuencias de vistas.

...

c) Áreas recreativas, turísticas y de afluencia masiva principales.

d) Puntos de observación representativos por mostrar la singularidad del paisaje.»

Consecuentemente con lo anterior, se han de considerar en el EIP, entre los puntos de observación y recorridos escénicos, el propio puente de San Jorge (en todo su desarrollo) y los viales de urbanización del cauce del río Riquer, dada su elevada frecuencia de uso, el carácter estático de la observación, su proximidad a la actuación y la amplitud de vistas que permiten estos recorridos, entrando a valorar la sensibilidad de los observadores en función de estos parámetros para cada uno de los distintos puntos de observación.

En cuanto a los impactos visuales, la valoración de su magnitud se realizará atendiendo al artículo 55.2 citado anteriormente y en relación a las diferentes unidades de paisaje y recursos paisajísticos.

Como conclusión deberá valorarse la integración visual como la importancia de cada impacto visual derivada de la magnitud del mismo y la sensibilidad del observador. El resultado es una importancia de magnitud: sustancial, moderada, leve e insignificante. Todo este esquema no se reproduce en el EIP.

Se propone estimar la alegación.

Importancia del impacto:

Según el artículo 56 (Medidas de Integración en el Paisaje y Programa de Implementación), en su apartado 1 dice: «Cuando el Estudio de Integración Paisajística identifique impactos paisajísticos y visuales se requerirá la aplicación de las medidas correctoras necesarias para evitar, reducir o compensar cualquier efecto negativo sobre el paisaje..., indicando en su caso, el modo de concretar las medidas correctoras o compensatorias. Podrá suspenderse la aprobación del proyecto o plan hasta la prestación de suficiente garantía para el cumplimiento de éstas.»

El apartado 3 del mismo artículo, dice: «Las medidas de Integración para evitar o mitigar un impacto paisajístico o visual son, en orden prioritario de aplicación:

a) La localización y ordenación en el paisaje. La actuación se localizará, preferentemente fuera del campo visual de un recurso paisajístico.

b) El diseño formal de la actuación y de su implantación en el paisaje. Cuando se justifique la imposibilidad de cambiar la localización de la actividad para evitar los impactos visuales a un recurso paisajístico, los elementos del proyecto se diseñarán de tal forma que eliminen o reduzcan los impactos en la zona en que la actividad se localiza. Se considerarán, entre otros, los siguientes aspectos:

i. Diseño de los elementos del proyecto: extensión, altura, volumen, distancias entre elementos, retranqueos, colores, texturas.

ii. Diseño del asentamiento y entorno del proyecto: diseño de la topografía y plantaciones en el entorno del proyecto para lograr su integración en el paisaje.

El artículo 56.4., dice: «De forma excepcional por su interés público, cuando los impactos producidos por una actuación sean importantes e inevitables y no se puedan aplicar medidas correctoras efectivas se propondrán actuaciones alternativas de mejora del paisaje en la misma cuenca visual o en otra. Pueden ser entre otras:

- retirada de artefactos que degradan el paisaje,

- regeneración de zonas degradadas existentes,
- apertura de nuevas vistas hacia los recursos escénicos de la zona,
- acondicionamiento de miradores o recorridos escénicos u otros de naturaleza similar.»

El presente Estudio de Integración Paisajística no puede concluir con una valoración de la importancia de los impactos, paisajísticos y/o visuales, distinta de insignificante, ya que en caso contrario supondría que éstos son importantes según el artículo 56.4.

Bajo la hipótesis de que dichos impactos fueran importantes, han de adoptarse las medidas correctoras detalladas en el artículo 56.3, y en el orden prioritario en que se enumeran, esto es:

1º. Cambiar el emplazamiento de la actuación; cuestión que es claramente imposible, dado que va intrínsecamente vinculada a la parcela objeto de estudio.

2º. Revisar el diseño formal de la actuación: cuestión posible, dado que no vulnera la dispuesto en la normativa urbanística ni en el Convenio urbanístico impulsor de la tramitación de la Modificación Puntual del Plan General.

3º. Dentro de este planteamiento (revisar el diseño formal de la actuación), la revisión supondrá intervenir en la configuración volumétrica de la edificación a materializar, incidiendo en:

- la configuración en uno o varios edificios aislados, de manera que se reduzca el impacto visual del bloqueo de vistas.

- su altura; que no tiene por que ir a la máxima permitida,
- su ocupación en planta puede llegar a ser de hasta el 60%, con la propuesta actual sólo alcanza al 32,3% $((2.940+325) / 10.110 = 0,323)$, por lo que puede plantearse una ocupación más intensa de la superficie del solar y, así reducir la altura del edificio.

- diseño de la topografía del emplazamiento; el desmonte de la parcela permitiría una disminución de la altura del edificio con respecto de la rasante oficial (calle Balmes) y el tablero del puente de San Jorge.

Tan sólo, tras la aplicación de las anteriores medidas correctoras, y resultando que la importancia de los impactos fuese distinta de insignificante, y con carácter excepcional, bajo el supuesto de que la actuación esté declarada de interés público, cabría la posibilidad de proponer medidas alternativas de mejora (paliativas o compensatorias).

Se propone estimar parcialmente la alegación, pues la falta de datos permite concluir que el impacto sea crítico.

Plano de volumetrías:

Según el artículo 53 (Alcance y descripción de la actuación), del RPCV, se exige lo siguiente:

«1. La descripción de la actuación objeto del Estudio de Integración Paisajística, reflejará los siguientes contenidos:

...

c) Descripción del plan o proyecto, que incluirá como mínimo:

- Identificación de cada una de las fases de la actuación, incluyendo la fase de construcción.

Plantas, alzados y secciones de la actuación.

- Detalles de todos los elementos y estructuras que afectan su apariencia externa, así como los materiales, acabados, colores y texturas.

...

2. La descripción del proyecto y de todos sus elementos, tanto permanentes como temporales, se realizará tanto para la fase de construcción como para la fase de explotación o producción.»

Por lo que es cierto que dichos detalles definitorios de la edificación deben ser incluidos en la documentación gráfica y considerados en el análisis del impacto de la actuación.

Se propone estimar la alegación.

Respecto de la integración paisajística

1.- Normas de integración paisajística: Respecto al punto c) del artículo 33 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, sí se ha tenido en cuenta. No obstante, la única topografía con la que nos encontramos en

esta zona en concreto es la formada antrópicamente por un cúmulo de escombros que ha conformado esa ladera aterrazada. Si bien el edificio mantiene esa «orografía antrópica» al plantearlo aterrazado lineal, paralelo al cauce y excavado, para disminuir su impacto respecto a la edificación cercana, y respecto al puente. Se plantea esta forma lineal sinusoidal para armonizar con el transcurso del río Riquer.

Respecto al punto g) del artículo 33 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, creemos que el Paisaje Abierto y Natural, no procede su aplicación en pleno casco urbano.

Se propone desestimar la alegación.

2.- Integración de la vegetación: La propuesta plantea una zona verde entre el futuro edificio y el puente de 1093 m², lo que constituye una mejora importante para la zona, sobre todo si consideramos que estamos en pleno casco urbano. Además, existen también zonas verdes frente al edificio mirando al río y en entre fachada y calle Balmes.

En ningún momento se pretende con esta zona verde colindante con el puente enmascarar el edificio, el objetivo es separarlo ya que anteriormente el edificio de La Estambrea no establecía ningún tipo de separación.

Se propone desestimar la alegación.

3.- Retranqueo del edificio: El retranqueo respecto el frente de fachada de la calle Balmes es verídico. Reconocer que impacto tiene que haber, también, tanto reconocido en el Estudio de Integración Paisajística como en este escrito. Ciertamente es también, que al retranquear el edificio se minimiza el impacto respecto a la calle Balmes y la zona del ensanche.

Se propone estimar parcialmente la alegación.

Análisis gráfico de volúmenes

De los puntos de observación tomados, dos de ellos, el 4 y 5 corresponden al casco antiguo de Alcoy, y otros dos, el 2 y el 3 corresponden al cauce, al considerarlo zona de futuro esparcimiento de Alcoy. Desde el puente no se han tomado puntos de observación porque se han querido tomar puntos de referencia desde donde se pueda observar el edificio en su totalidad. No obstante, en todos los casos aparece el puente para que pueda contemplarse la incidencia del edificio sobre la visión del mismo.

Se propone desestimar la alegación.

Medidas correctoras

1.- Nuevas zonas ajardinadas: Las zonas ajardinadas no necesariamente han de considerarse como zonas de esparcimiento (hecho que sí se producirá en la zona colindante con el puente), sino como zonas de mejora en la calidad paisajística. Por tanto, sí que hay que entender esta actuación como una medida correctora válida.

2.- Alternativas de distribución: Se trata de un Estudio de Integración Paisajística y no de un Estudio de Impacto Ambiental, por tanto, no procede el estudio de alternativas.

3.- Argumentos respecto de la industria anterior: El retirar estas industrias de la zona es una decisión municipal que no puede tomarse si no hay propuestas de actuación viables para la zona. Se trata en este estudio de equilibrar la viabilidad con el impacto, como ya hemos dicho anteriormente.

Se propone desestimar la alegación.

- Señor Carles M. Mansanet Terol, en nombre propio y en representación de la Colla Ecologista La Carrasca-Ecologistes en Acció.

Alega sobre los diferentes puntos que se desglosan a continuación:

El plan de participación pública y el estudio de integración paisajística son absolutamente deficientes y no se ajustan a la realidad

El proceso de participación pública se ha planteado como un proceso separado e independiente del periodo de exposición pública del Estudio de Detalle y el Proyecto de Integración Paisajística cumpliendo con ello las directrices marcadas en la LOTPP y el RP. De hecho, los anuncios de exposición y de participación ciudadana se hicieron por separado. Por su parte, el Ayuntamiento de Alcoy favoreció la participación a través del anuncio de su inicio en una rueda de prensa. Los medios de participación han sido tanto físicos como telemáticos.

Por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

«En relación a la obligación de proponer alternativas a la actuación en el EIP se remite al lector al punto 15º del informe a la alegación d'Esquerra Unida-l'Entesa d'Alcoi.

En relación al ámbito personal del Plan de participación pública, se remite al lector al informe a la alegación d'Esquerra Unida-l'Entesa d'Alcoi.

Las preguntas de la encuesta del Plan de participación pública hacen referencia en su mayoría a la aceptación de las medidas correctoras y compensatorias previstas para los impactos paisajísticos y visuales, por lo que sí tienen cierto sentido. En cambio la pregunta 1, de nueve propuestas, podría tener una lectura relativa al diseño de la actuación, pero de forma mucho más indirecta.

La pregunta 9 es de carácter abierto en el que cabe toda consideración al respecto de la actuación. Principalmente de ésta, deben sacarse las preferencias de la población para poder realizar la valoración del paisaje, tal y como exige el artículo 37 del RPCV (apartados 1 y 4).»

Se propone estimar parcialmente la alegación, en cuanto al ámbito personal.

El Estudio de Integración Paisajística no estudio ninguna alternativa que no supere la altura de los arcos del puente de San Jorge

Por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

Se remite al lector al informe a la alegación d'Esquerra Unida-l'Entesa d'Alcoi.

El Estudio de Integración Paisajística no tiene en cuenta el puente de San Jorge.

Por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

«En referencia a la consideración del puente de San Jorge, se remite al lector al informe a la alegación d'Esquerra Unida-l'Entesa d'Alcoi, en que se evidencia la necesidad de consideración del mismo como Recurso Paisajístico y como Recorrido escénico, conforme al RPCV.»

El Estudio de Integración Paisajística tampoco tiene en cuenta la afección sobre el conjunto histórico-artístico de Alcoy

Por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

«La delimitación del Conjunto histórico-artístico de Alcoy, declarado como tal mediante el Real Decreto 3945/1982, de 15 de diciembre, alberga el Casco Antiguo de la población, situado en la margen derecha del río Riquer, así como al puente de San Jorge, entre otros elementos.

Es por tanto, que junto con el puente de San Jorge debe ser considerado (el propio Casco Antiguo) como un recurso paisajístico, con la finalidad de evaluar el impacto de la actuación sobre el mismo. Al igual que el punto anterior, ver el informe a la alegación d'Esquerra Unida-l'Entesa d'Alcoi.»

Se propone estimar la alegación.
El Estudio de Integración Paisajística presenta como una mejora el cambio de uso del suelo.

Por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

«Evidentemente, la finalidad del Estudio de Detalle y del Estudio de Integración Paisajística es la de reordenar la edificación conforme a la normativa urbanística de aplicación (PGOU, y Modificación Puntual correspondiente a este expediente), sin entrar a justificar el por qué de la conveniencia de la propia Modificación.»

Se propone estimar la alegación.
Ninguno de los puntos de observación escogidos es de frecuencia alta de visita

Por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

«En relación a la consideración de los distintos punto de observación, se remite al lector al informe a la alegación d'Esquerra Unida-l'Entesa d'Alcoi.»

Se propone estimar la alegación.
Se omiten los elementos constructivos sobre la altura máxima de cornisa.

Por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

«En referencia a dicho plano se estará a lo informado a la alegación d'Esquerra Unida-l'Entesa d'Alcoi.»

Se propone estimar la alegación.
No se tiene en consideración la limitación de las vistas desde el barrio del ensanche.

Por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

«Refiriéndose a la visión del Casco Antiguo (declarado Conjunto histórico-artístico), su tratamiento ha de ser de recurso paisajístico, y por tanto, evaluando el impacto paisajístico y visual sobre el mismo.»

Se propone estimar la alegación.
Se considera incorrecto que la visión de la Sierra de Mariola no se ve obstaculizada por la actuación.

Por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

«El valor de la unidad paisajística Sierra de Mariola debe ser evaluada conforme al artículo 37 (Valor paisajístico) del Reglamento, que a tenor de lo expresado en el reseñado estudio de la empresa «Estudios Ambientales Gamma, S.L.», y a falta de las preferencias del público sobre el mismo, puede estimarse que es, al menos, alto.

Finalmente, la valoración de la integración visual de la actuación, en cuanto al impacto del bloqueo de vistas, ha de evaluarse de los principales puntos de observación, conforme al artículo 55.2.b) del RPCV.»

Se propone estimar la alegación.

La valoración del paisaje nos es la adecuada para un espacio urbano tradicional y consolidado

Por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

«La valoración de las unidades de paisaje y de los recursos paisajísticos se realizará conforme al artículo 37 del RPCV. Esta valoración ha de contener, evidentemente, los elementos diferenciadores y característicos de la unidad, su omisión supondrá un riesgo de no estar evaluando lo que se pretende.»

Se propone estimar la alegación.
El estudio de integración paisajística establece como un objetivo de calidad paisajística la restauración

Por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

«Según el artículo 38 (Fijación de los objetivos de calidad paisajística) del RPCV, se definirán los objetivos de calidad según el valor paisajístico de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos. Los objetivos de calidad son, según dicho artículo: «

- a) Conservación y mantenimiento del carácter existente.
- b) Restauración del carácter.
- c) Mejora del carácter existente a partir de la introducción de nuevos elementos o la gestión de los existentes.
- d) Creación de un nuevo paisaje.
- e) Una combinación de los anteriores.»

La identificación de los objetivos de calidad para el paisaje en función de su valor, en el Estudio de Integración Paisajística (EIP, en adelante), no se realiza.

Una propuesta para estos objetivos podría ser la siguiente:

VALOR PAISAJÍSTICO	OBJETIVO DE CALIDAD
MUY ALTO	CONSERVAR Y MANTENER EL PAISAJE
ALTO	CONSERVAR Y MANTENER EL PAISAJE RESTAURACIÓN
MEDIO	RESTAURACIÓN
BAJO	MEJORA /CREACIÓN DE UN NUEVO PAISAJE
MUY BAJO	CREACIÓN DE UN NUEVO PAISAJE

Se propone estimar la alegación.
La magnitud del impacto paisajístico es crítica

Por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

«Según el artículo 50.2 (Integración paisajística) del RPCV, «se entenderá que una actuación no está integrada en el paisaje y, consiguientemente, produce impacto paisajístico y visual cuando se den una o varias de las siguientes circunstancias:

c) Bloquea o genera un efecto adverso sobre algún Recurso Paisajístico o daña o destruye recursos paisajísticos de valor alto o muy alto.

d) Crea deslumbramiento o iluminación que afectan a recursos visuales.

e) Disminuye la integridad en la percepción de un elemento del patrimonio cultural, o afecta negativamente a su significado histórico.

f) Difiere y contrasta significativamente del entorno donde se ubica y reduce el valor visual del paisaje por su extensión, volumen, composición, tipo, textura, color, forma, etc.

g) Domina, alterando negativamente, la composición del paisaje o sus elementos percibidos desde un Punto de Observación Principal.

Según el artículo 54.2 (Valoración de la integración paisajística) del RPCV, su apartado b obliga a la identificación de los impactos (que se hará conforme al artículo 50.2 anterior, a tenor de su literal), y su apartado c indica la forma y manera de caracterizar y evaluar la magnitud de los impactos.

Según el artículo 54.4, «la valoración (de la integración paisajística) conllevará la clasificación de la importancia de los impactos como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad del paisaje. Estos pueden ser: sustancial, moderado, leve o insignificante».

Como se extrae de lo anterior la valoración de la magnitud del impacto, la sensibilidad del paisaje y por tanto la integración paisajística, debe hacerse sobre cada una de las Unidades de Paisaje (zona antropizada, rambla y montaña, según el EIP) y sobre cada uno de los Recursos Paisajísticos (fisiografía del terreno, valor ecológico, espacios naturales protegidos, dominio público hidráulico, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos, edificaciones y usos del suelo, según el EIP, sin olvidar ningún recurso como es el caso del Puente de San Jorge y el Casco Antiguo).

El resultado de la valoración de la importancia del impacto de introducción de nuevas formas artificiales en el paisaje, según el EIP, es sustancial, sobre todas las unidades de paisaje y sobre todos los recursos paisajísticos, a entender de la valoración de la sensibilidad conjunta que se realiza.

La valoración de una magnitud como severa, según el EIP, supone que tras la aplicación de medidas correctoras (cambio de localización, modificación de los volúmenes edificatorios, etc., es decir medidas del todo drásticas), y esperando un largo plazo de tiempo, el paisaje original se puede recuperar. Esta valoración puede ser razonable, y por tanto no crítica, si se entiende que la realización de la actuación no supone la eliminación de ningún recurso paisajístico, y por tanto con su retirada o minimización (de la actuación) el impacto se elimina o reduce, respectivamente.»

Se propone estimar parcialmente la alegación, en el sentido de que la valoración es sustancial, que no crítica ni severa, en el lenguaje utilizado en el propio EIP.

La valoración de la integración visual es absurda

Por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

«Se remite al lector al punto 7º del informe de la alegación d'Esquerra Unida- l'Entesa d'Alcoi.»

Se propone estimar la alegación.

La construcción de un edificio singular es inadmisibles de acuerdo con las normas de aplicación directa del RP

Por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

Se entiende que la normativa urbanística de mayor rango, sea el Plan General o su Modificación Puntual, según corresponda, es la que define la configuración de la edificación en cuanto a tipología, ordenación y uso, dejando cuestiones de acabado, que también regula en determinados aspectos, como texturas, cromatismos y soluciones constructivas a las que se refiere el artículo 18.1 del RPCV.

Por otra parte, el artículo 53.1 del RPCV, exige la definición de estos aspectos de la actuación para poder

evaluar correctamente la importancia de los impactos paisajísticos. Ver el punto 9º del informe a la alegación d'Esquerra Unida-l'Entesa d'Alcoi.

En el mismo sentido, el artículo 232 (Edificios colindantes a elementos catalogados) del PGOU de Alcoy regula lo siguiente: «Las fachadas de los edificios colindantes con elementos catalogados o cuya proximidad con estos implique una visualización conjunta, se atenderán en su diseño a las pautas compositivas en cuanto a cornisas y remates de coronación, ritmos de huecos y macizos, basamentos, etc., así como la necesaria armonización en materiales, colores y texturas.»

Es por tanto, que el EIP, si debe entrar a este nivel de detalle.»

Se propone estimar parcialmente la alegación presentada, en cuanto a los acabados.

El EIP vulnera el orden legal de aplicación de las medidas de integración

Por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

«Se remite al lector al informe a la alegación d'Esquerra Unida-l'Entesa d'Alcoi.»

Se propone su estimación parcial por la falta de argumentación en el EIP, no por las conclusiones.

El EIP dice que la edificación propuesta no está integrada en el paisaje

Por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

«Según el artículo 50.2 (Integración paisajística) del RPCV, «se entenderá que una actuación no está integrada en el paisaje y, consiguientemente, produce impacto paisajístico y visual cuando se den una o varias de las siguientes circunstancias:

c) Bloquea o genera un efecto adverso sobre algún Recurso Paisajístico o daña o destruye recursos paisajísticos de valor alto o muy alto.

d) Crea deslumbramiento o iluminación que afectan a recursos visuales.

e) Disminuye la integridad en la percepción de un elemento del patrimonio cultural, o afecta negativamente a su significado histórico.

f) Difiere y contrasta significativamente del entorno donde se ubica y reduce el valor visual del paisaje por su extensión, volumen, composición, tipo, textura, color, forma, etc.

g) Domina, alterando negativamente, la composición del paisaje o sus elementos percibidos desde un Punto de Observación Principal.

Según el artículo 54.2 (Valoración de la integración paisajística) del RPCV, su apartado b obliga a la identificación de los impactos (que se hará conforme al artículo 50.2 anterior, a tenor de su literal), y su apartado c indica la forma y manera de caracterizar y evaluar la magnitud de los impactos; siendo este el esquema que ha de reproducir el EIP.»

Se propone su estimación parcial por la falta de argumentación en el EIP, no por las conclusiones.

El EIP presenta numerosos errores e incorrecciones

Por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

«Las puntualizaciones del alegante se comprueban como ciertas.»

Se propone estimar la alegación.

- Don José Vicente Alegre Llopis.

Alega: El incumplimiento del Reglamento del Paisaje por Estudio de Detalle y Estudio de Integración Paisajística; que, el Estudio de Integración Paisajística no se encuentra visado.

Incumplimiento del Reglamento del Paisaje por Estudio de Detalle y Estudio de Integración Paisajística

Por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

«En relación al artículo 18 del Reglamento, ver el informe a la alegación a la Colla Ecologista La Carrasca-Ecologistes en Acció.»

En relación al artículo 21 del Reglamento, que hace referencia a los Estudios de Paisaje y no a los Estudios de Integración Paisajística, que es el caso, ver el informe a la alegación d'Esquerra Unida- L'Entesa d'Alcoi.

En relación al artículo 22 del Reglamento, que hace referencia a los Estudios de Paisaje y no a los Estudios de Integración Paisajística, ver el informe a la alegación a la Colla Ecologista La Carrasca-Ecologistes en Acció.

En relación al artículo 24 del Reglamento, apartado 2, según el artículo 37 (Valor paisajístico) del RPCV, se debe establecer un valor paisajístico para cada Unidad de Paisaje (UP, en adelante) y para cada Recurso Paisajístico (RP, en adelante). «Este valor será función de (1) la calidad paisajística, (2) las preferencias de la población y (3) su visibilidad.

(1) La calidad paisajística será propuesta en función de su singularidad, la representatividad, el interés de conservación y su contribución dentro de un paisaje más amplio. La calidad paisajística se valorará como: Muy baja, baja, media, alta o muy alta.

(2) Las preferencias de la población se extraerán del Plan de Participación Pública.

(3) La visibilidad se determinará desde las principales carreteras y puntos de observación, según el análisis visual descrito en el artículo 36 (Visibilidad del paisaje. Análisis visual) del RPCV.»

Como resultado se calificará el valor paisajístico en: Muy bajo, bajo, medio, alto o muy alto.

Esta valoración de las unidades de paisaje y de los recursos paisajísticos en el Estudio de Integración Paisajística (EIA, en adelante) no se realiza.

En relación al artículo 25.4.c) del Reglamento, ver el informe a la alegación d'Esquerra Unida- L'Entesa d'Alcoi. Y en relación al artículo 25.5, ver el informe a la alegación de la Colla Ecologista La Carrasca-Ecologistes en Acció.

En relación al artículo 36 del Reglamento, ver el informe a la alegación de la Colla Ecologista La Carrasca-Ecologistes en Acció.

En relación al artículo 50 del Reglamento, ver el informe a la alegación de la Colla Ecologista La Carrasca-Ecologistes en Acció.

En relación al artículo 52 del Reglamento, en cuanto a la omisión de recursos paisajísticos ver el informe a la alegación d'Esquerra Unida- L'Entesa d'Alcoi.

En relación al artículo 53 del Reglamento, ver el informe a la alegación d'Esquerra Unida- L'Entesa d'Alcoi.

En relación al artículo 54 del Reglamento, ver los informes a la alegación d'Esquerra Unida- L'Entesa d'Alcoi y de la Colla Ecologista La Carrasca-Ecologistes en Acció.»

En cuanto al artículo 52.1, el alegarte no motiva el incumplimiento del Plan de Participación Pública de ningún modo.

Se propone la resolución de las alegaciones en el mismo sentido expresado a Esquerra Unida- L'Entesa d'Alcoi y a la Colla Ecologista La Carrasca-Ecologistes en Acció, excepto la referente al artículo 52.1 del Reglamento que se desestima.

El Estudio de Integración Paisajística no se encuentra visado

El artículo 484 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana, modificado por el Decreto 36/2007, de 13 de abril, hace exclusiva referencia al visado colegial de proyecto para obtener licencias, que no es el caso. No obstante, no siendo requisito invalidante del procedimiento, sí considero oportuno el que la documentación cuente con el respaldo del Colegio Profesional correspondiente.

Se propone estimar la alegación.

- Don Lucas Vicente Vidal Climent.

Alega: el incumplimiento de diversos artículos de la Ley de Ordenación del Territorio y del Paisaje y del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Incumplimiento de diversos artículos de la Ley de Ordenación del Territorio y del Paisaje

Todas las cuestiones suscitadas ya han sido resueltas anteriormente en contestaciones a Esquerra Unida- L'Entesa d'Alcoi, a la Colla Ecologista La Carrasca-Ecologistes en Acció y a don José Vicente Alegre Llopis, y se propone su resolución en el sentido expresado a cada una de aquéllas.

Incumplimiento de diversos artículos del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística

Estas cuestiones igualmente han sido tratadas en las alegaciones formuladas por Esquerra Unida- L'Entesa d'Alcoi, por lo que la propuesta de resolución es la misma que a aquéllas.

- Don Lucas Vicente Vidal Climent, en representación de doña Alicia Climent Pastor.

Alega: que, no se consideran aceptables los siete puntos de la justificación de la Modificación Puntual del Plan General; que, observa en el Estudio de Detalle, incumplimiento de las ordenanzas de la Modificación Puntual del Plan General.

1.- Que, no se consideran aceptables los siete puntos de la justificación de la Modificación Puntual del Plan General.

Dado que el punto primero hace referencia exclusivamente a los criterios en los que se justifica la Modificación Puntual del Plan General, aprobada en fecha 19 de febrero de 2007, no procede considerar la presente alegación por no ser objeto del Estudio de Detalle. Me remito al acuerdo citado y al de resolución de recursos de reposición de 20 de abril de 2007.

En todo caso, se trata de opiniones subjetivas y personales del alegante que no se muestra de acuerdo con la tipología edificatoria escogida, -cuestión que entra dentro del ámbito discrecional del planeamiento urbanístico-; o que propone un modelo urbano donde se mezclen usos industriales y residenciales, modelo contrario al adoptado por la Corporación Municipal.

Por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

«La justificación objetiva y razonable de la ordenación propuesta en la Modificación Puntual del Plan General se fundamenta en los preceptos anteriormente citados que son: la especial topografía del terreno, el carácter de borde urbano de la parcela, la peculiaridad de tener un sólo lindero a vía pública, la necesidad de materializar la edificabilidad comprometida en el Convenio suscrito (20.000 m² de techo) y la gran conveniencia de reducir el impacto visual del edificio.

Esta ordenación se ha regulado mediante una nueva ordenanza de edificación que, por analogía, se ha estructurado conforme a la ordenanza A3 del Plan General, sin suponer la modificación de ésta (A3).»

Se propone desestimar la alegación.

2.- Que, observa en el Estudio de Detalle incumplimiento de las ordenanzas de la Modificación Puntual del Plan General.

La edificabilidad reconocida en la Modificación Puntual tiene su base en el Convenio Urbanístico firmado entre Ayuntamiento y Manufacturas del Estambre, S.A. El reconocimiento de la edificabilidad de 20.000 m² obedece al interés público de posibilitar a dicha empresa su cierre y traslado a un polígono industrial. Pero además, se trata de una edificabilidad justificada y que se encuentra por debajo de los parámetros legales permitidos por la legislación urbanística valenciana para la recalificación de terrenos tal y como se justifica en el estudio de edificabilidad que contiene la Modificación Puntual y en el punto 2.6 de su Memoria Justificativa.

Por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

«Independientemente de los errores tipográficos que ha contenido el documento de Modificación Puntual (MP, en adelante) de este expediente, aclarándose, en el informe a las alegaciones a la aprobación del mismo, que al margen de cualquier dato de edificabilidad que apareciese en cualquier parte de dicho documento incluidas las ordenanzas, la máxima superficie construida sería la propuesta por el Convenio urbanístico suscrito, que limita ésta a 20.000 m², tal y como

se refleja en el artículo 11 de la ordenanza especial aprobada, donde no se limita el techo mediante un coeficiente de edificabilidad.

Tal y como se describe en el texto de la MP, la superficie de la parcela objeto de aplicación de la ordenanza especial de edificación es de 10.110 m² de suelo. Por lo que, la edificabilidad bruta es de 1,9782 m²t / m²s, valor que no entra en contradicción ni con el PGOU ni con su MP.

En relación al plano medio de rasante tomado en el plano O1, se hace conforme a lo dispuesto en el artículo 10.2 de la ordenanza especial aprobada. Se advierte que el alegante en el entrecomillado no reproduce el literal del citado artículo de la ordenanza, aprobada y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia número 47, de 2 de marzo de 2007.

El número máximo de plantas sobre rasante es de 9, con una altura máxima de 29 m y que, en el caso de considerarse la tipología de planta en ático está incluida en el cómputo total y no como una más, según el artículo 11.2 de la ordenanza especial aprobada.

La frase del alegante: «En el plano O1 la altura de la Planta Baja respecto de la calle Balmes es de dos plantas inferior y en ningún caso la parte superior de la rasante de la calle Balmes sino el plano medio de la rasante en el suelo donde se asienta el edificio», se nos presenta como incompresible a la vista de su redacción.

En cuanto al artículo 232 del PGOU, se considera de plena aplicación y por tanto, se exige su consideración en el Estudio de Integración Paisajística. Ver el informe a la alegación d'Esquerra Unida- L'Entesa d'Alcoi y a la Colla Ecologista La Carrasca-Ecologistes en Acció.

En relación a la referencia que realiza el alegante a las Normas de diseño, calidad y protección, indicar que éstas son de aplicación para las Normas Específicas del Casco Antiguo, en el que no se encuentra incluida la parcela en estudio. Lo más cercano a la argumentación que se presenta es el citado artículo 232 del PGOU.»

Se propone desestimar la alegación presentada, excepto la referencia al artículo 232 del PGOU.

- Don José Vicente Alegre Llopis, en representación de doña María Cristina Francés Gisbert.

Alega: que, no se cumplen las normas de aplicación directa del artículo 8 de la LUV; que, el Estudio de Detalle no cumple con la documentación obligatoria del artículo 80 de la LUV.

Respecto de las normas de aplicación directa del artículo 8 de la LUV

Por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

«En relación al artículo 8, ver el informe a la alegación d'Esquerra Unida- L'Entesa d'Alcoi y a la Colla Ecologista La Carrasca-Ecologistes en Acció.

En relación al artículo 42, no hay nada que informar.»

Se propone la resolución conforme al tenor de aquellos informes.

El Estudio de Detalle no cumple con la documentación obligatoria del artículo 80 de la LUV

Consta el informe de la Oficina de Arquitectura.

«En relación al artículo 80, ver el informe a la alegación d'Esquerra Unida- L'Entesa d'Alcoi en cuanto al plano de volumetrías.»

Se propone estimar la alegación a la vista del informe de la Oficina de Arquitectura.

El informe de la Oficina de Arquitectura establece las siguientes conclusiones:

1. El puente de San Jorge y el Casco Antiguo (Conjunto histórico-artístico) son Recursos Paisajísticos a efectos del RPCV.

2. Se ha de valorar paisajísticamente todos y cada una de las Unidades de Paisaje y todos, y cada uno, de los Recursos Paisajísticos. Para dicha valoración ha de tenerse en cuenta las preferencias del público interesado a través de cualquier medio, y en especial, a través del Plan de Participación Pública. La valoración se completa con la determinación de su singularidad y su visibilidad.

3. Se ha de determinar los objetivos de calidad para cada Unidad de Paisaje y Recurso Paisajístico en función de su valor paisajístico.

4. Se determinará la fragilidad de cada Unidad de Paisaje y Recurso Paisajístico en función de su singularidad, robustez a la actuación y su objetivo de calidad.

5. Se clasificarán los Puntos de Observación en Principales y Secundarios, y se considerarán los Recorridos Escénicos del puente y el cauce del río Riquer como itinerarios de fuente y destino de vistas.

6. Se valorarán los impactos paisajísticos y visuales en función de su magnitud y la fragilidad para cada Unidad de Paisaje y Recurso Paisajístico.

7. Se adoptarán las medidas correctoras, por orden de prioridad, para minimizar cada impacto sobre cada Unidad de Paisaje y Recurso Paisajístico.

8. Bajo el supuesto de imposible reducción a insignificante de la importancia de dichos impactos, tras aplicar las medidas correctoras, se propondrán las medidas compensatorias o paliativas que correspondan.

9. Se precisa de mayor detalle en la documentación en cuanto a la definición de acabados, texturas, cromatismos, cuerpos salientes, volados, definición de sótanos, de equipamientos comunitarios, zonas ajardinadas y cerramientos de parcela, etc.

10. Los documentos deben ir visados por colegio profesional competente, si procede.

Estas conclusiones fueron trasladadas a la mercantil Miragolf Playa, S.A., mediante Oficio de audiencia del Concejal Delegado de Urbanismo de 14 de diciembre de 2007.

Mediante instancia de 18 de diciembre de 2007, la citada mercantil aporta Documento Refundido de Estudio de Integración Paisajística y de Estudio de Detalle con el fin de resolver los reparos anteriormente indicados.

A la vista de dicha documentación la Oficina de Arquitectura vuelve a emitir informe, cuyas conclusiones son literalmente las que siguen:

1º. «La propuesta definida en el Estudio de Detalle y su Estudio de Integración Paisajística, en consecuencia con la valoración que en estos documentos se realiza, y las correcciones que se proponen de forma justificada en el presente informe, representa un impacto paisajístico y visual de importancia entre moderada y sustancial, para distintos parámetros y puntos de observación analizados.

2º. La propuesta que se realiza por parte del promotor no es, por supuesto, la única que da cumplimiento a las obligaciones municipales derivadas del Convenio suscrito con la industrial La Estambreira, satisfaciendo el ordenamiento urbanístico vigente.

3º. Las medidas correctoras propuestas no agotan todo su potencial con la finalidad de evitar, reducir o compensar la importancia de los impactos resultantes. Es, por tanto, que con el objeto de mejorar la integración paisajística y visual de la actuación, a tenor del Plan de Participación Pública, se identifican los factores más relevantes a tener presente en su diseño, siendo éstos los siguientes:

A) La altura del edificio, especialmente en cuanto a la coordinación con la ordenación existente al otro lado de la calle Balmes.

B) La percepción visual del conjunto de la actuación y el resto de la edificación del barrio del Ensanche, sobre todo en la continuidad de la morfología escalonada de ladera y la permeabilidad en la visual de las calles transversales.

C) La compatibilidad con el elemento catalogado del Puente de San Jorge respetando, en cualquier caso, su hegemonía arquitectónica dentro del entorno en el que se encuentra.

Los anteriores principios se concretarán en las siguientes especificaciones:

1. La altura de las construcciones, salvo justificación en contra, en el caso de incompatible con el resto de parámetros de ordenación, no sobrepasarán los siguientes límites:

a) Respecto de la calle Balmes, la edificación dispuesta a línea exterior con la misma, será de catorce (14) metros.

b) Respecto del Puente de San Jorge, la edificación no sobrepasará en más de metro y medio (1,5 m) la rasante del

mismo en su tramo horizontal, tomando como referencia la cara superior del forjado de cubierta del edificio.

2. El respeto de las alineaciones de las calles Anselmo Aracil y La Estambreira:

a) En cuanto a la calle Anselmo Aracil, la propuesta debe permitir una apertura visual desde esta calle en dirección al cauce del río Riquer, sin perjuicio del bloqueo de vistas que supone el edificio catalogado existente en el solar. Esta apertura debiera ser como mínimo tres cuartas partes del ancho de la calle Anselmo Aracil (6 metros).

b) En cuanto al callejón de La Estambreira, la intersección de la prolongación imaginaria de su plano de alineación exterior más alejado del puente con la superficie del solar definirá una alineación límite para la edificación.

3. En cuanto a la disposición de la edificación en el solar, se justificará el inevitable bloqueo de vistas del arco del Puente de San Jorge desde cualquier punto de observación.

4. Finalmente, se considera muy conveniente adosar las construcciones a las ya existentes, en los lindes de parcela, con la finalidad de suavizar la singularidad discordante de estos encuentros.

4º. Las medidas compensatorias que se proponen han de ser reales y eficaces para la finalidad que se destinan. Por tanto, el corredor o acceso entre la calle Balmes y la urbanización del cauce del río Riquer debe presentar continuidad en cuanto a su titularidad pública y geometría y acabados, correspondientes a Nivel de Accesibilidad Adaptado, según el artículo 12 del Decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell de la Generalitat, por el que se desarrolla la Ley 1/1998, de 5 de mayo, en materia de accesibilidad a la edificación de pública concurrencia y en el medio urbano.

5º. No obstante, el artículo 56 del RPCV (Medidas de Integración en el Paisaje y Programa de Implementación), su apartado 1 dispone que: «Cuando el Estudio de Integración Paisajística identifique impactos paisajísticos y visuales se requerirá la aplicación de las medidas correctoras necesarias para evitar, reducir o compensar cualquier efecto negativo sobre el paisaje..., indicando en su caso, el modo de concretar las medidas correctoras o compensatorias. Podrá suspenderse la aprobación del proyecto o plan hasta la prestación de suficiente garantía para el cumplimiento de éstas.»

Consecuencia de lo anterior el Técnico de Administración General de Urbanismo emite informe desfavorable a la documentación presentada y advierte de la necesidad de resolver los reparos expuestos por los Servicios Técnicos Municipales. Asimismo no considera de aplicación el 56.1 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, al deber exigir medidas correctoras y no compensatorias.

Sendos informes fueron trasladados mediante Oficio de Audiencia a la mercantil Miragolf Playa, S.A., quienes aportan nueva documentación refundida del Estudio de Detalle y del de Integración Paisajística.

Al respecto por la Oficina de Arquitectura se ha emitido el siguiente informe:

«Que el Estudio de Detalle se adecúa a las determinaciones aprobadas en la Modificación Puntual del Plan General de fecha 19 de febrero de 2007. Concretamente, se definen la ocupación en planta de las edificaciones, la ordenación de los volúmenes, los retranqueos y las alturas de los edificios. En cuanto al Estudio de Integración Paisajística quedan justificadas las medidas adoptadas para la correcta integración de la propuesta en el entorno.

Por cuanto antecede, no hay inconveniente en acceder a la aprobación definitiva de los documentos presentados.»

A tenor de lo anterior, los cambios introducidos por la empresa son de carácter puntual, no afectando al modelo territorial de planeamiento municipal y respetando estrictamente la modificación al Plan General aprobada en fecha 19 de febrero de 2007.

La nueva documentación ha sido objeto de debate, en el marco del proceso de participación pública, con el colectivo vecinal más reacio a la aprobación de los Estudios iniciales. A tal fin se han celebrado reuniones en fechas 3 y 17 de marzo de 2008.

Finalmente se ha presentado una instancia el día 1 de abril de 2008, por parte de doña Candelaria Sánchez Yacobí, en representación del Colectivo de Vecinos de L'Estambreira, manifiesto-alegación aportado fuera de plazo y que versaba sobre los siguientes extremos:

a) Que las simulaciones virtuales de las edificaciones y el efecto real con base en los planos aportados a los vecinos no se corresponden.

b) Que a la vista de dichos planos, la altura de los edificios sobre el puente de San Jorge no cumpliría los condicionantes impuestos por la Oficina de Arquitectura.

c) Que los vecinos reunidos en dos ocasiones con el Concejal de Urbanismo y Técnicos Municipales no se arrogan la representación de la ciudadanía a efectos de sustituir un trámite de exposición pública y participación ciudadana.

Por el Sr. Arquitecto se ha emitido informe en fecha 3 de abril del año en curso que literalmente indica:

«Que las simulaciones virtuales son representaciones aparentes, sin carácter normativo, que tratan de aproximarse gráficamente a la realidad y que en ningún caso pueden tener carácter vinculante.

Que en los planos aprobados se cumple lo exigido en el informe de la Oficina de Arquitectura – Ref. O.A. 07/1863 de fecha 1-2-2008 – según el cual «... la edificación no sobrepasará en más de metro y medio (1,5 m) la rasante del Puente de San Jorge en su tramo horizontal, tomando como referencia la cara superior del forjado de cubierta del edificio.» (ver plano 01 del Estudio de Detalle con la correspondiente acotación en las secciones transversales). «

De este escrito se ha dado cuenta en la Comisión Informativa de Urbanismo celebrada el día 4 de abril de 2008.

Por el Concejal de Urbanismo se tienen por hechas las manifestaciones en cuanto al tercer argumento vecinal.

El Grupo Municipal de BLOC no considera que se trate de una alegación, no obstante están de acuerdo con la posición vecinal.

El Grupo Municipal Socialista se abstiene en su resolución y el Grupo Municipal del Partido Popular se pronuncia en contra.

Consecuentemente se propone desestimar la alegación.

La tramitación del expediente se estima correcta, cumpliendo la función contenida en el artículo 79 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana; todo ello en relación con los artículos 90.2 y 83.2 a) de la LUV, en cuanto al procedimiento.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 83.2 a) de la citada Ley, no será preceptivo reiterar el trámite de información pública en un mismo procedimiento cuando se introduzcan modificaciones, aunque fueran sustanciales, en el proyecto, bastando que el órgano que otorgue la aprobación notifique ésta a los afectados por las modificaciones en las actuaciones.

El órgano competente para la resolución del expediente es el Ayuntamiento Pleno por mayoría simple, de conformidad con el artículo 22.2 c), en relación con el artículo 47.1, de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local.

A la vista de lo anterior, del informe jurídico obrante en el expediente, y de la Propuesta del Concejal-Delegado de Urbanismo, la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Servicios, Vivienda, Atención Vías Públicas y Grandes Proyectos, dictamina favorablemente este expediente.

El Ayuntamiento Pleno, por mayoría de los veinticinco concejales que forman la Corporación Municipal, con los votos a favor de los trece concejales del Grupo Municipal PP y los votos en contra de los nueve concejales del Grupo Municipal PSOE, dos concejales del Grupo Municipal BLOC y un concejal del Grupo Municipal EU-Entesa, adopta los siguientes acuerdos:

Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle y el Estudio de Integración Paisajística de la manzana sita entre las calles Balmes, Isabel La Católica, puente de San Jorge y el Barranco del Río Riquer.

Segundo.- Resolver las alegaciones presentadas en los términos que obran en la parte expositiva del presente acuerdo.

Tercero.- Publicar este acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, dando cuenta, al amparo de lo previsto en el artículo 106, en relación con la Disposición Adicional Tercera, de la Ley 16/2005, a la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante a los efectos oportunos.»

El presente Anuncio cumple la función de notificaciones por edictos, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, respecto a los interesados cuyo domicilio a efectos de notificaciones se desconoce o, intentadas éstas, no se han podido practicar.

Lo que se publica para su conocimiento y efectos oportunos. Contra esta resolución se podrá interponer potestativamente recurso de reposición ante el Ayuntamiento Pleno, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la publicación de la presente resolución, en virtud de lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 4/1999, de 14 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Todo ello sin perjuicio de que se pueda interponer 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 notificación de la presente resolución, de conformidad con lo previsto en los artículos 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

No obstante, se podrá presentar cualquier otro recurso que estime procedente, advirtiéndole que, en todo caso, la interposición del recurso no paraliza la ejecutividad del presente acuerdo.

Alcoy, 9 de mayo de 2008.

El Alcalde, Jorge Sedano Delgado.

0810728

ANUNCIO

Anuncio del Ayuntamiento de Alcoy (Alicante), relativo a la licitación por concurso público, procedimiento abierto, del contrato «Ejecución de las obras contenidas en el proyecto de ejecución de rehabilitación del antiguo edificio del matadero sito en la calle Juan Gil Albert, fase II».

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alcoy, en sesión ordinaria de fecha 16 de mayo de 2008 adoptó el siguiente y literal acuerdo:

«Asunto: ampliación plazo de presentación de solicitudes para concursar en el procedimiento de adjudicación de las obras contenidas en el proyecto de ejecución de rehabilitación del antiguo matadero (fase II).

En fecha 24-04-2008, se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, el anuncio relativo a la licitación de las obras contenidas en el proyecto de ejecución de rehabilitación del antiguo matadero. No obstante lo anterior, se ha advertido con posterioridad a dicha publicación la existencia de documentación técnica relativa a las instalaciones, y que no figuraba junto con el resto de documentación.

En virtud de lo expuesto, y con el propósito de que los licitadores dispongan de toda la documentación necesaria para formular sus propuestas, La Junta de Gobierno Local, a propuesta del Concejal Delegado de Obras y Servicios, por unanimidad de todos los asistentes, acuerda:

Primero.- Ampliar en 26 días más contados a partir del siguiente a la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, el plazo de presentación de ofertas por los licitadores para tomar parte en el concurso de adjudicación de las obras contenidas en el proyecto de ejecución de rehabilitación del antiguo matadero (Fase II), el cual inicialmente finalizaba el día 20-05-2008, según publicación del Boletín Oficial de la Provincia de fecha 24-04-2008.

Segundo.- Remitir al Boletín Oficial de la Provincia la presente resolución a efectos de su publicación.»

Alcoy, 16 de mayo de 2008.

El Alcalde, Jorge Sedano Delgado.

0810885

EDICTO

Ignorándose el paradero de doña Piedad Moreno Moreno, don Alejandro Soler Aracil y doña Filomena Soler Navarro, o de sus herederos, al parecer titulares de derechos en el inmueble sito en calle Sant Miquel, número 13, se procede a practicar la presente notificación por edicto a los mismos y a cuantas personas desconocidas pudieran ostentar derechos de propiedad o de cualquier otra índole sobre el referido inmueble.

Acto que se notifica: Resolución de la Alcaldía, de fecha 17 de abril de 2008, del siguiente tenor literal:

«Decreto.- Dada cuenta del expediente de referencia, y: Resultando que por el señor Arquitecto Municipal, en relación con el deficiente estado de conservación del edificio número 13 de la calle Sant Miquel, se ha emitido el siguiente informe:

«Que, efectivamente, el edificio de referencia presenta numerosos desperfectos tanto en sus elementos estructurales como constructivos, cerramientos, instalaciones, revestimientos, carpintería, etc., y la falta total de condiciones de habitabilidad.

Que considerando que la reparación de estos desperfectos supera ampliamente el límite del deber normal de conservación, procede incoar el correspondiente expediente para declararlo en estado de ruina de acuerdo con lo que dispone el artículo 210 de la Ley Urbanística Valenciana (Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat)».

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, la situación legal de ruina debe seguir el procedimiento previsto en el artículo 210 del mismo cuerpo legal.

A tenor de lo preceptuado en el artículo 210.1 de la Ley 16/2005, citada, en relación con lo previsto en el artículo 208 de la misma norma, procede declarar la situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorado, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, lo que queda acreditado en el informe técnico municipal.

Según el artículo 210.3 de la Ley 16/2005, en las actuaciones se citará a los ocupantes legítimos de la construcción y a los titulares de derechos que consten en los registros públicos.

Considerando lo dispuesto en los artículos 106, 110, 111 y 112 del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Vistos los textos legales citados y demás normativa concordante de general aplicación, esta Alcaldía, en uso de sus atribuciones, acuerda:

Primero.- Iniciar expediente sobre posible declaración de ruina del edificio sito en calle Sant Miquel, número 13.

Segundo.- Conceder a los propietarios, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble de referencia, un plazo de quince días, a contar desde el siguiente a la notificación de la presente Resolución, para que aleguen y presenten por escrito los datos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, con especial advertencia del derecho que tienen de presentar certificación del facultativo que designen acerca del estado de la finca.

Tercero.- Citar a los ocupantes legítimos de la construcción y a los titulares de derechos sobre ella que consten en los registros públicos.»

