

REF: SEC/URB/NR
EXPTE.: Plan Territorial GVAPATIVEL
G.143/2016

Dada cuenta el expediente 143/2016 incoado por este Ayuntamiento, en relación a la tramitación autonómica por la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana (en adelante PATIVEL), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, se emite el siguiente INFORME TECNICO-JURÍDICO:

A.- ANTECEDENTES

En el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana número 7918, de 16 de diciembre de 2016, se publicó la corrección de errores de la Resolución de 28 de octubre de 2016, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se sometía a consultas y participación e información pública, por un periodo de dos meses – posteriormente ampliado-, la propuesta del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana (en adelante PATIVEL).

Dentro del plazo establecido en la Resolución, el Ayuntamiento de Alcalà de Xivert presentó, en fecha 31 de enero de 2017, RE. nº 1066, alegación al PATIVEL, que fue suscrita por los Grupos Políticos con representación municipal (PP, PSOE y Ciudadans).

La Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, ha dictado Resolución de 8 de mayo, por la que se somete nuevamente a consultas y participación e información pública la Propuesta de plan de acción territorial de la Comunitat Valenciana, lo cual ha tenido lugar mediante anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana número 8043, de 19 de mayo de 2017.

Dicha resolución dice, fundamento de derecho primero, que al haberse producido cambios en la versión preliminar del plan, antes de adoptarlos, se somete nuevamente a consultas, participación e información pública, durante el cual se admitirán, para su examen y consideración, nuevas sugerencias o alegaciones referidas a los cambios realizados; pudiéndose inadmitir las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados.

Que por Providencia de Alcaldía se requiere de los servicios jurídicos que analicen los cambios realizados en la nueva versión expuesta al público, concluyan si se ha estimado o no la alegación presentada el 31 de enero de 2017, y en caso de no haberse estimado, formulen propuesta de alegación.

Para ello, vamos a seguir el esquema de la alegación que presentó el Ayuntamiento el pasado 31 de enero de 2017.

B.- ANÁLISIS DE LA ALEGACIÓN PRESENTADA POR EL AYUNTAMIENTO DE ALCALÀ DE XIVERT

1. ALEGACIÓN PRIMERA; CORRECCIÓN DEL CATÁLOGO DE PLAYAS.

La alegación recogía que la catalogación de las playas del PATIVEL era restrictiva, y no atendía a la normativa de Costas, según la cual, son urbanas las playas que el suelo contiguo esté urbanizado.

Respecto de ésta alegación primera se solicitó la corrección del catálogo de playas para adecuarlo a la realidad existente, mediante la modificación de:

- Catalogación de la Playa del Carregador de N2 a U1. De esta forma se continuará permitiendo la ubicación de las instalaciones del club de vela.
- Catalogación de la Playa de la Romana de N2 a Urbana. De esta forma se asegura que se mantengan las instalaciones lúdicas existentes en dicha playa.
- Catalogación de la Playa del Moro de N2 a Urbana. De esta forma se asegura que se mantengan las instalaciones lúdicas existentes en dicha playa.
- Catalogación de la Playa de Manyetes de N2 a N3. De esta forma se asegura que se mantengan las instalaciones lúdicas existentes en dicha playa.

Consultada la nueva documentación expuesta al público, y en particular, el Informe Justificativo de los cambios producto del periodo de consultas, apartado A.2, cambios en el catálogo de playas de la Comunitat Valenciana, subapartado 2.1, cambios relacionados con la catalogación, nos encontramos los siguientes cambios:

- Cambio nº 2. Tramo 17: Alcalà de Xivert_3.

El tramo 17: Alcalà de Xivert_3 se divide en dos tramos, el 17A catalogado como urbano con restricciones (U2), y el 17B que conserva la categoría asignada inicialmente al tramo.

Tramo 17A: catalogado como urbano (U2). Con una longitud aproximada de 700 metros entre los mojones M-24/M-23, y M-1/M-118, de la playa de El Carregador.

Tramo 17B: catalogado como natural (N2). Desde el final del anterior hasta los mojones M-81/M-80, incluyendo parte de la playa de El Carregador, y las playas de la Romana y el Moro.

Por lo tanto, la nueva documentación expuesta al público estima sólo parcialmente la alegación presentada sobre la catalogación de la Playa del Carregador de N2 a U1, desestimando íntegramente la alegación sobre catalogación de la Playa de la Romana de N2 a Urbana, y Catalogación de la Playa del Moro de N2 a Urbana.

No obstante, la categoría asignada al tramo calificado como urbano es la de U2 y no la solicitada en la alegación (U1).

- Cambio nº 3. Tramo 18: Alcalà de Xivert_4 Torreblanca_1

El tramo 18: Alcalà de Xivert_4 Torreblanca_1, clasificado como N2 se subdivide en dos tramos.

Tramo 18A: catalogado como Natural Común (N3). Con una longitud aproximada de 1.500 m entre los mojones M-81/M-80 y M-37/M-36, incluyendo las playas de Manyetes (Tropicana) y Tres Playas.

Tramo 18B: que conserva la categoría asignada (N2). Se extiende a lo largo de aproximadamente 4.200 m desde el final del anterior hasta el mojón M-10, incluyendo las playas del Serradal y del Campas.

Por lo tanto, la nueva documentación expuesta al público estima la alegación sobre catalogación de la Playa de Manyetes de N2 a N3.

2. ALEGACIÓN SEGUNDA; INVASIÓN DE COMPETENCIAS LOCALES

La alegación se refería a los suelos comunes del litoral, y su regulación por el artículo 16 de la Normativa. El artículo 16.1.b) de la Normativa del PATIVEL, establecía que la franja primera de 200 metros de dichos suelos se tenía que clasificar como suelos no urbanizables protegidos o calificar como infraestructura verde o zonas verdes.

Decía la alegación que la calificación como zona verde o infraestructura verde constreñía gravemente los usos permitidos, y atentaba a la autonomía local, y a la posibilidad de ordenar pormenorizadamente el municipio.

También decía la alegación que el artículo 16.1.c) señalaba un nuevo condicionante; que entre los 200 y los 500 metros el uso dominante no público será hotelero.

La limitación únicamente al uso hotelero no venía acompañada de un estudio sobre lo que implicaría esta determinación a nivel de dimensionamiento – o sobredimensionamiento - de la oferta hotelera, siendo, en cualquier caso, una determinación de ordenación pormenorizada, lo que no solo atentaba contra la autonomía municipal, sino que infringía el artículo 16.4.c) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP), a sensu contrario, cuanto sólo habilita a los Planes de Acción Territorial a modificar determinaciones de carácter estructural de los planes de ámbito municipal, pero no de ordenación pormenorizada.

Aparte, se ponía de manifiesto la inseguridad que generaba la existencia de conceptos jurídicos indeterminados tales como “suelo que tenga el frente litoral ocupado por usos urbanos” o “suelos abiertos al mar”.

Consultada la nueva documentación expuesta al público, y en particular, la Normativa y Memoria Justificativa, vemos que se han creado dos nuevas categorías de suelos: los suelos litorales regulados por otros planes de acción territorial y el suelo común del litoral. Los suelos comunes del litoral son aquellos que mantienen la regulación establecida en el planeamiento municipal, si bien, se establece una serie de especificidades dada su ubicación estratégica dentro del ámbito del Plan. El régimen urbanístico para el desarrollo del suelo del litoral aparece ahora en el artículo 13, (el actual artículo 16 se refiere al Catálogo de Playas), y se han eliminado de su redacción los condicionantes por los que la franja primera de 200 metros se tenía que clasificar como suelos no urbanizables protegidos o calificar como infraestructura verde o zonas verdes, y se imponía un uso dominante hotelero.

Igualmente, la nueva normativa ha eliminado la referencia a conceptos jurídicos indeterminados como los “suelos abiertos al mar”, que generaba indefinición.

No obstante, la nueva normativa sigue conteniendo incorrecciones o incoherencias detalladas en la alegación presentada, como referencias a la clasificación del suelo atendiendo a la normativa estatal, en lugar de acudir a la legislación urbanística autonómica, el cómputo automático de los plazos para los programas de actuación integrada, o el régimen de adscripción de suelos no urbanizables de protección del litoral (que ahora se incluye en el artículo 14). Por lo tanto, sigue existiendo inseguridad jurídica y es conveniente una nueva redacción del mismo.

En definitiva, la nueva documentación expuesta al público estima sólo parcialmente la alegación segunda presentada por el Ayuntamiento de Alcalà de Xivert en lo referente a:

- Limitación de los primeros 200 m por la que éstos se tenían que clasificar como suelos no urbanizables protegidos o calificar como infraestructura verde o zonas verdes.
- Uso hotelero dominante.
- Eliminación de conceptos jurídicos indeterminados.

3. ALEGACIÓN TERCERA; FALTA DE ALTERNATIVAS

La alegación recogía que existían otras alternativas que daban solución a los objetivos del PATIVEL, y además, presentaban menos inconvenientes de índole jurídica, urbanística, económica y ambiental, que la seleccionada por el PATIVEL.

Así, se decía que la propuesta/alternativa del Ayuntamiento responde a la filosofía del PATRICOVA, que identifica el problema y lo estudia y cartografía a nivel regional o supra-municipal, pero permite que estudios locales de más detalle y menor escala, lo concreten y actualicen.

La propuesta/alternativa que se propone desde el Ayuntamiento para PATIVEL es la misma, identificadas, estudiadas y cartografiadas las “últimas ventanas al Mar” de la costa Valenciana, permitir que estudios detallados a escala local que concreten la IVL en esas ventanas, en lugar de desclasificar sin más.

Dicha propuesta/alternativa define un nuevo sector al que adscribir todo el suelo protegido de tipo 1. De esta forma, se sigue manteniendo una gran ventana al mar en el entorno la desembocadura de cap i corb, pero además:

- Se facilita la gestión para la obtención de los terrenos para la administración pública, que deberá revertir estos suelos a su estado natural previo al uso agrícola, mejorando así los problemas de intrusión marina en la zona, y en consecuencia, mejorando y recuperando la salud de la ZH.
- El nuevo sector se convertiría en un núcleo de ocio de Alcocebre y un auténtico foco generador de empleo.
- Dentro del sector, el 60% del suelo sería espacio público.
- Una ocupación por edificaciones de sólo entre el 6-8%.
- Una reducción del aprovechamiento tipo, y una reducción de cargas urbanísticas.
- Nula afección por el PATRICOVA y por las limitaciones del Reglamento de Dominio Público Hidráulico al ubicarse en zona seca no afectada por la cartografía de riesgos de inundabilidad.

La memoria justificativa de la nueva versión del PATIVEL, contiene en el apartado 0, Informe justificativo de los cambios introducidos a la versión preliminar del PATIVEL.

Dicho Informe lleva a cabo un breve análisis de los cambios sustanciales realizados en la versión preliminar, aunque desde una perspectiva más genérica, y por lo tanto, no da una respuesta individualizada a cada una de las alegaciones presentadas. En

relación a las alegaciones que, tras su estudio y análisis, no han sido incorporadas, el Informe señala que: “serán debidamente justificadas, con la finalidad de garantizar la transparencia y objetividad del procedimiento y los derechos de los interesados, en la fase final de toma de decisiones y su adecuada justificación debidamente recogida en el Plan de Participación Pública.”. Por lo tanto, el Informe pospone la justificación de la desestimación de las alegaciones al momento del sometimiento a aprobación del PATIVEL.

Así, para conocer si la alegación presentada por el Ayuntamiento de Alcalà de Xivert ha motivado alguno de los cambios introducidos, pasamos a analizar cada una de las zonas modificadas. Según el propio Informe justificativo las zonas modificadas en Alcalà-Alcossebre son:

- Zona 4. Alcalà de Xivert Nord. Cala Blanca y Cala Mundina: se prolonga la zona hacia el sur como suelo tipo 1 incluyendo suelos de elevado valor.
- Zona 5. Alcalà de Xivert Sud. Capicorb: se ajusta el suelo tipo 1 al curso del riu de Les Coves porque el riesgo geomorfológico, en principio, no forma parte de la Infraestructura Verde, salvo estudio detallado en el que se justifique.

A la vista de lo anterior, podemos concluir que la nueva documentación expuesta al público desestima íntegramente la alegación tercera presentada por el Ayuntamiento de Alcalà de Xivert en lo referente a la falta de alternativas de la versión preliminar del PATIVEL, y a la aceptación de la propuesta/alternativa formulada por este Ayuntamiento que da solución a los objetivos del PATIVEL, y además, presenta menos inconvenientes de índole jurídica, urbanística, económica y ambiental, que la seleccionada por el PATIVEL, pero es que, además, en este momento de la tramitación, se desconocen las razones o motivos para desestimarla, con lo que sería preciso reiterar la alegación presentada el 31 de enero de 2017.

Por lo que hace a los cambios introducidos en la Zona 4, la nueva versión del PATIVEL amplía los suelos no urbanizables de protección del litoral tipo 1, afectando a suelos inicialmente no incluidos. En concreto, se trata del sector de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada SUB/NP.25.

Este sector, afectado por las limitaciones de los suelos del litoral, referidas a los primeros 200 m. y al uso dominante hotelero, que ahora desaparecen, en la nueva versión del PATIVEL se desclasifica como suelo no urbanizable de protección del litoral tipo 1, sin ninguna justificación que provoque este cambio.

Los cambios introducidos en la Zona 5 por la nueva versión del PATIVEL, suponen que, de acuerdo con las fichas individualizadas por zonas, se haya ajustado el suelo no urbanizable de protección del litoral tipo 1 al ámbito estricto, que comprende los suelos situados en la franja de 500 metros de amplitud medida en proyección horizontal tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, pasando a ser suelo no urbanizable de refuerzo del litoral tipo 2, cuyo régimen jurídico se regula en el artículo 11 de la nueva Normativa del PATIVEL.

Este cambio corrige la situación de partida por la que el PATIVEL clasificaba como suelo no urbanizable de protección del litoral tipo 1, en el caso de Alcalà-Alcossebre, los terrenos situados más allá del ámbito estricto de los 500 m. tierra adentro, alcanzando hasta los 1000 m.

4. ALEGACIÓN CUARTA; AUSENCIA DE ESTUDIOS ECONÓMICOS

La alegación recoge que entre la documentación objeto de la primera participación pública no se había encontrado un estudio económico que justifique la viabilidad del PATIVEL, ni una memoria de sostenibilidad económica que asegure la ejecución y mantenimiento de sus previsiones.

La alegación justifica que estamos ante suelos privados a los que voluntariamente, la decisión de la Administración Autonómica va a desclasificar o restringir su aprovechamiento. Y estas consecuencias pueden ser indemnizables, o cuanto menos, debe justificarse y analizarse en el PATIVEL.

Y frente al ius variandi de la Administración, que puede excluir en un principio el derecho de un particular a ser indemnizado por reducción de aprovechamiento, en otros muchos casos, los Tribunales priman el principio de confianza legítima en la actuación de la Administración y el principio de seguridad jurídica para reconocer derecho a ser indemnizados a aquellos que confiaron - e invirtieron - en el planeamiento urbanístico.

Y aunque parezca menor, también es necesario el análisis económico del documento, ya que, tal y como se señala en el Documento de Alcance emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental:

“Si para llevar a cabo actuaciones en esta zonas son necesarios fondos FEDER será necesario que se incorpore al PATIVEL una Memoria de Sostenibilidad Económica (al contrario de lo que se indica en la documentación presentada) tal como se señala en el art. 22.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana”.

La memoria justificativa de la nueva versión del PATIVEL, contiene en el apartado 0, Informe justificativo de los cambios introducidos a la versión preliminar del PATIVEL.

Dicho Informe lleva a cabo un breve análisis de los cambios sustanciales realizados en la versión preliminar, aunque desde una perspectiva más genérica, y por lo tanto, no da una respuesta individualizada a cada una de las alegaciones presentadas.

No obstante, para conocer si la alegación presentada por el Ayuntamiento de Alcalà de Xivert ha motivado alguno de los cambios introducidos, repasamos el Informe justificativo, en cuyo punto 8, se resuelve sobre las alegaciones a la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica.

En este apartado, el Informe señala: “De conformidad con el artículo 16 de la LOTUP, se optó por no incorporar este documento, ahora bien, siendo receptivos a esta sensibilidad de los agentes sociales, la nueva documentación expuesta en esta segunda fase de consulta pública incluye este documento, analizando varios aspectos. En primer lugar, los gastos realizados por la Administración para la elaboración del plan a través de asistencias externas, un segundo punto del documento hace hincapié en la justificación de las posibles repercusiones que sobre el patrimonio de la Generalitat tendría el desarrollo del PATIVEL, y posteriormente se evalúa de manera aproximada los costes que en una primera fase podría conllevar la aplicación de un programa de actuaciones en el litoral. En este sentido, se aceptan las alegaciones a la inexistencia de este apartado documental y se subsanan con la incorporación de esta Memoria Económica a los contenidos del PATIVEL.”

La Memoria de Sostenibilidad Económica expuesta en esta segunda participación pública, está estructurado en los siguientes apartados:

1. Introducción.
2. Objetivos del PATIVEL.
3. Alcance de las determinaciones del PATIVEL desde el punto de vista económico.
4. Otras repercusiones económicas derivadas de la elaboración y gestión del PATIVEL.

Centrándonos en los apartados tercero y cuarto que desarrollan el contenido de la Memoria de Sostenibilidad Económica, se efectúan las siguientes observaciones:

- No aparece detallado el impacto de la actuación en la Hacienda de las Administraciones Públicas Locales: pérdida de ingresos derivados de los impuestos municipales, por servicios de playas, etc.
- El documento califica de aplicación indirecta y restringida, las determinaciones del PATIVEL referidas a la franja de entre 1000 metros y 2000 metros, denominado ámbito de conexión del PATIVEL, derivándose su concreción al planeamiento municipal, pero no hace una estimación del coste que ello supondrá a los Ayuntamientos.
- El documento tampoco hace una estimación del coste de revisión de los Planes Generales afectados por las determinaciones de aplicación directa que suponen un cambio sustancial en el modelo de ordenación territorial que, en muchas ocasiones, obligará por seguridad jurídica a su revisión. En cambio, sí que lo ha hecho en relación con los gastos de la Administración Autonómica en la redacción del Plan.
- Ni el coste de implantación y mantenimiento de las infraestructuras.
- Ni el coste de la puesta en marcha y prestación de servicios.
- Ni el coste de ejecución de infraestructuras de servicios y redes de comunicación previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalà de Xivert para la conexión de las construcciones y urbanizaciones existentes en la zona de CapiCorb que el planeamiento preveía con cargo a los propietarios en desarrollo de los sectores de suelos urbanizables que se desclasifican por determinaciones de aplicación directa del PATIVEL.
- Ni la suficiencia y adecuación del suelo a las calificaciones y clasificaciones urbanísticas previstas.
- Concluye que las responsabilidades patrimoniales de la Administración por cambios en la clasificación de suelos incluidos en el PATIVEL son nulas, tal y como se sustenta en el informe jurídico de la Abogacía de la Generalitat de fecha 18 de diciembre de 2015 que, sin embargo, no aparece entre la documentación sometida a participación pública y consultas, por lo que no se ha podido examinar ni valorar su contenido.

En definitiva, la nueva documentación expuesta al público estima íntegramente la alegación cuarta presentada por el Ayuntamiento de Alcalà de Xivert, en lo referente a la incorporación de una Memoria de Sostenibilidad Económica. Sin embargo, se observa que el contenido de la misma no se ajusta a lo expuesto en el propio Informe justificativo de los cambios (sólo el coste de las asesorías externas aparece detallado, no así los costes que en una primera fase podría conllevar la aplicación de un programa de actuaciones en el litoral), ni tampoco resuelve las cuestiones planteadas en la alegación presentada, por lo que cabe concluir que en el aspecto práctico, la Memoria de Sostenibilidad Económica incorporada resulta insuficiente, por lo que le es

exigible una mayor concreción y grado de detalle.

5. ALEGACIÓN QUINTA; OTRAS CONSIDERACIONES EN LA NORMATIVA Y CONSIDERACIONES TÉCNICAS DETECTADAS.

La alegación recoge que:

- Los porcentajes de ocupación de la parcela especificados en el párrafo b) del apartado 2 del artículo 13 Régimen de suelos no urbanizables de refuerzo del litoral, se consideran excesivos y hacen inviable cualquier desarrollo, por lo que deben ser objeto de revisión.

- Pasar los terrenos de la ventana abierta al Mar del Norte de Alcossebre, junto a la Sierra de Irta, de Suelo protegido litoral tipo 1 a tipo 2, por ser más coherente con los usos y protección que el propio PORN le da a los mimos. Recordemos que el PORN prevalece sobre cualquier otro instrumento de planificación.

La memoria justificativa de la nueva versión del PATIVEL, contiene en el apartado 0, Informe justificativo de los cambios introducidos a la versión preliminar del PATIVEL.

Dicho Informe lleva a cabo un breve análisis de los cambios sustanciales realizados en la versión preliminar, aunque desde una perspectiva más genérica, y por lo tanto, no da una respuesta individualizada a cada una de las alegaciones presentadas.

No obstante, para conocer si la alegación presentada por el Ayuntamiento de Alcalà de Xivert ha motivado alguno de los cambios introducidos, repasamos el Informe justificativo, en cuyo punto 4, se resuelve sobre las alegaciones a la Normativa, entre las que se observan:

- Aquellas que han solicitado aumentar la edificabilidad y la ocupación de parcela con usos hoteleros en suelos denominados 2, con la finalidad de satisfacer la demanda solicitada por el sector.

En cambio, no ha sido aceptada la alegación de calificar como suelo de refuerzo del litoral tipo 2, los terrenos situados al Norte de Alcossebre, junto al Parque Natural Serra d'Irta.

En definitiva, la nueva documentación expuesta al público estima parcialmente la alegación quinta presentada por el Ayuntamiento de Alcalà de Xivert, en cuanto a la mejora de las determinaciones sobre parcela del uso hotelero en suelos denominados 2, pero no en cuanto a la calificación concreta de los suelos colidantes con la Serra d'Irta, como suelo de refuerzo del litoral tipo 2.

6. ANEXO I. CORRECCIONES.

Junto a la alegación presentada, el Ayuntamiento de Alcalà de Xivert aportó Anexo I, detallando errores e imprecisiones que deben ser subsanadas y corregidas, algunas de las cuales han sido subsanadas al perfilar las zonas con una base cartográfica sin planeamiento de fondo. Otras, como por ejemplo, la afectación de la SUB/P U.E. P-23 como suelo no urbanizable de protección tipo 1, pese a estar ejecutada la obra de urbanización, siguen apreciándose.

C.- CONCLUSIONES.

A la vista de la nueva documentación sometida a consultas y participación e información pública mediante anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana número 8043, de 19 de mayo de 2017, de la alegación presentada por el Ayuntamiento de Alcalà de Xivert, y del análisis que se ha llevado a cabo extraemos las siguientes conclusiones, que tienen el carácter de complementarias a las ya recogidas en esta última, las cuales deben darse por reproducidas en aras a no resultar reiterativos:

1. Solicitar la catalogación íntegra de Urbano del tramo 17, por resultar de aplicación el criterio que ha servido para estimar parcialmente la alegación sobre catalogación de la Playa del Cargador como Urbana. En todo el tramo, el suelo contiguo tiene el carácter de urbanizado y su grado de protección medioambiental (únicamente referido a la presencia de flora catalogada, sin especificar cuál ni dónde), es perfectamente compatible con dicha clasificación mediante una adecuada protección como sucede, por ejemplo, en el caso del conjunto dunar de la playa del Carregador, fruto de una reciente operación de regeneración llevada a cabo por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, junto con el Ayuntamiento.

2. Por lo que hace a los cambios introducidos en la Zona 4, la nueva versión del PATIVEL amplía los suelos no urbanizables de protección del litoral tipo 1, afectando a suelos inicialmente no incluidos. En concreto, se trata del sector de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada SUB/NP.25.

El SUB/NP.25 se trata de un caso particular, ya que en fecha 18 de noviembre de 2015, RE. nº 7437, la mercantil MEDITERRÁNEO CALIDAD URBANA, S.L., representada por D. Juan Isidro Sancho Cherta, en calidad de administrador único, presentó escrito por el que formuló solicitud de Programación de una Única Unidad de Ejecución para la totalidad del Sector en suelo Urbanizable no Pormenorizado Residencial nº 25 (RESID-25), del PGOU de Alcalá de Xivert, mediante el régimen de gestión por los propietarios, acompañada de Avance del Plan Parcial y Documento Inicial Estratégico del Sector en suelo Urbanizable no Pormenorizado Residencial nº 25 (Resid-25) del PG de Alcalá de Xivert.

Durante la tramitación del Programa, se consideró conveniente elevar consulta al Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón y a la propia Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.

En contestación a dicha consulta, en fecha 20 de septiembre de 2016, RE. nº 5866, tuvo entrada en este Ayuntamiento Informe del Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de fecha 9 de septiembre de 2016, a los efectos del artículo 5.7 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, y en relación al caso concreto planteado por el Ayuntamiento de Alcalà de Xivert, informa que no fue ajustado a Derecho el acuerdo de inadmisión a trámite de la solicitud de inicio del Programa, que es conforme con la medida cautelar iniciar y proseguir la tramitación del Programa hasta el momento anterior a su aprobación, y que, en definitiva, el criterio de este Servicio que la publicación de la resolución de 11 de noviembre de 2015 implicó la imposibilidad de aprobar nuevos Programas, no iniciarlos y tramitarlos.

A la vista de lo anterior, la Junta de Gobierno Local el día 26 de Octubre de 2016, acordó la admisión a trámite de la solicitud de programación del sector residencial 25, y en fecha 30 de marzo de 2017, RE. nº 2633, el interesado aporta nueva documentación adaptada a la ordenación del PATIVEL.

En definitiva, se estima que la clasificación de parte del citado sector de suelo no urbanizable de protección del litoral tipo 1, conforme a la nueva versión del PATIVEL, no ha considerado adecuadamente las circunstancias particularizadas del mismo, pudiendo dar lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración, y por cuanto la documentación presentada en fecha 30 de marzo de 2017, justifica que la ordenación propuesta resulta compatible con los objetivos del PATIVEL.

3. El contenido de la Memoria de Sostenibilidad Económica no se ajusta a lo expuesto en el Informe justificativo de los cambios (sólo el coste de las asesorías externas aparece detallado, no así los costes que en una primera fase podría conllevar la aplicación de un programa de actuaciones en el litoral), ni tampoco resuelve las cuestiones planteadas en la alegación presentada por el Ayuntamiento, por lo que cabe concluir que la Memoria de Sostenibilidad Económica incorporada resulta insuficiente, por lo que le es exigible una mayor concreción y grado de detalle, para conocer su virtualidad, para conocer que es posible económicamente – o no - implantar sus determinaciones.

En particular:

- No aparece detallado el impacto de la actuación en la Hacienda de las Administraciones Públicas Locales: pérdida de ingresos derivados de los impuestos municipales, por servicios de playas, etc.

- El documento califica de aplicación indirecta y restringida, las determinaciones del PATIVEL referidas a la franja de entre 1000 metros y 2000 metros, denominado ámbito de conexión del PATIVEL, derivándose su concreción al planeamiento municipal, pero no hace una estimación del coste que ello supondrá a los Ayuntamientos.

- El documento tampoco hace una estimación del coste de revisión de los Planes Generales afectados por las determinaciones de aplicación directa que suponen un cambio sustancial en el modelo de ordenación territorial que, en muchas ocasiones, obligará por seguridad jurídica a su revisión.

- Ni el coste de implantación y mantenimiento de las infraestructuras.

- Ni el coste de la puesta en marcha y prestación de servicios.

- Ni el coste de ejecución de infraestructuras de servicios y redes de comunicación previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalà de Xivert para la conexión de las construcciones y urbanizaciones existentes en la zona de CapiCorb que el planeamiento preveía con cargo a los propietarios en desarrollo de los sectores de suelos urbanizables que se desclasifican por determinaciones de aplicación directa del PATIVEL.

- Ni la suficiencia y adecuación del suelo a las calificaciones y clasificaciones urbanísticas previstas.

- Concluye que las responsabilidades patrimoniales de la Administración por cambios en la clasificación de suelos incluidos en el PATIVEL son nulas, tal y como se sustenta en el informe jurídico de la Abogacía de la Generalitat de fecha 18 de diciembre de 2015 que, sin embargo, no aparece entre la documentación sometida a participación pública y consultas, por lo que no se ha podido examinar ni valorar su contenido.

4. Reiterar lo recogido en la alegación del Ayuntamiento de Alcalà de Xivert presentada el 31.01.17.

Es cuanto tenemos a bien informar.

En Alcalà de Xivert, fecha al margen.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE