

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 27 de Mayo de 2009, adoptó entre otros el siguiente ACUERDO:

“EXPTE. 79/09. VILLENA.- Plan Especial de Protección y Conservación del Casco Histórico-Artístico.”

Visto el expediente de referencia y sobre la base de los siguientes antecedentes y consideraciones,

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El Plan Especial se sometió a información pública por plazo de un mes mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 28 de agosto de 2003, publicándose anuncios en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 4613 de 22 de octubre de 2003 y en el diario “Información” de 7 de octubre de 2003. Tras el periodo de exposición pública en el que se presentaron cuatro escritos de alegaciones, que constan informadas y resueltas en el expediente administrativo municipal, el Ayuntamiento, en sesión plenaria de 23 de febrero de 2006 lo aprobó provisionalmente.

El Pleno municipal, en sesión celebrada el 30 de abril de 2009, aprueba provisionalmente documento refundido que recoge las modificaciones habidas durante la tramitación.

SEGUNDO.- La documentación está integrada por memoria informativa y justificativa, normas urbanísticas, catálogo y planos de información y de ordenación.

TERCERO.- El casco antiguo de la ciudad de Villena fue declarado Conjunto Histórico-Artístico en virtud de Decreto 666/1968, de 21 de marzo, publicado en el B.O.E. nº 85 de 8 de abril de 1968. En la actualidad tiene la consideración de Bien de Interés Cultural. El objeto del presente es la protección y regulación mediante plan especial del mismo.

El recinto delimitado como Casco Histórico-Artístico de Villena tiene una superficie aproximada de 19,3 Ha, de las cuáles 12,4 Ha corresponden a manzanas edificadas, 4 Ha a viales y las 2,9 Ha restantes a espacios no edificados, como el entorno del Castillo de la Atalaya y las laderas de la sierra de la Villa hasta la autovía de Madrid-Alicante. Su forma es más o menos triangular, con el montículo de San Cristóbal, sobre el que se asienta el Castillo de la Atalaya en el centro. Sus límites son por el Norte las escarpadas laderas de la sierra de la Villa con el castillo de Salvatierra, al Sur la travesía de la antigua carretera general formada por las calles Corredera y Nueva, al Este la autovía Madrid-Alicante y al Oeste las zonas de ensanche de la población.

La finalidad del Plan Especial es establecer un marco legal acorde con la recuperación de los valores históricos y culturales, que a la vez posibilite la creación de dotaciones y la mejora de los niveles de habitabilidad de la zona. Su alcance se plasma en una operación conjunta de reforma interior del suelo urbano incluido en su

ámbito y en la protección y catalogación de su trama urbana y sus edificios, salvaguardando sus valores histórico-arquitectónicos.

El Plan implica una nueva delimitación del casco histórico que incrementa su ámbito en unos diez mil metros cuadrados, y hace diversas propuestas de nuevo viario, cambio de alineaciones y aparcamientos reguladores. La propuesta de mayor envergadura es un viario perimetral que permita un mejor acceso a la zona del Castillo y la Pedrera al tiempo que conecte con la zona norte de la ciudad. Se propone también crear pequeñas plazas y modificaciones en las alineaciones de algunas calles. Igualmente se proponen conexiones entre viales para acortar trayectos peatonales. Los aparcamientos se organizan concentrándolos en tres zonas próximas al perímetro exterior con el fin de hacerlos desaparecer en la superficie de las calles, creando algunas plazas en el viario perimetral citado y aparcamientos subterráneos en la Plaza Mayor y alrededores, y bajo los equipamientos de la Pedrera. Se propone un incremento de la superficie de equipamientos y de zonas verdes

Las magnitudes fundamentales de la ordenación vigente y la propuesta se pueden resumir del siguiente modo:

El vigente Plan General de Ordenación de 1990 denomina a todo el recinto del casco histórico como sector 8 y lo subdivide en tres zonas en las que se permiten distintas alturas de edificación.; y que son:

ZONA 8/1 – tres plantas.

ZONA 8/2 – dos plantas.

ZONA 8/3 - cuatro plantas. (Interior de la plaza 3 plantas)

Según la memoria del proyecto el sector en la actualidad tiene una superficie de 192.836 m², de la que corresponde una superficie de parcelas edificables de 123.994 m², de las cuales cuentan con edificación residencial 106.982 m², que suman un total de 338.615 m² de techo. De los expresados valores resulta un índice de edificabilidad de 1,75 m²/m² y un índice de edificabilidad neta sobre las parcelas edificables de 2,73 m²/m².

El principal uso en el sector del Casco Histórico es el residencial (78% de las edificaciones según la memoria del proyecto), aunque existe un uso comercial (21 % de las edificaciones según la citada memoria).

El sector del casco histórico cuenta en la actualidad con una superficie existente de equipamientos según memoria de 11.763 m². Se identifican 6.167,07 m² de áreas de juego y 13.744,32 m² de jardines existentes

La propuesta delimita un ámbito para el casco histórico de 202.823,90 m². El total de red viaria propuesta es de 36.945,59 m² y una superficie destinada a aparcamiento de 381,31 m² (RV+AV= 37.326,90 m²). Se añaden 4.681,16 m² de aparcamiento subterráneo.

Se propone una nueva superficie destinada a equipamientos de 5.257,77 m². Respecto a las zonas verdes se proponen 8.948,02 m² de áreas de juego y 17.082 m² de jardines de nueva creación. El total de superficie destinada a equipamientos, sumando la existente, sería de 16.634,50 m². El total de zonas verdes propuestas ascendería, sumando las existentes, a 45.942,29 m².

La superficie total destinada a dotaciones sería de 99.903,69 m². La superficie de suelo residencial sería de 102.920,21 m² (en lugar de los 123.994 m² de parcelas edificables existentes en la ordenación actual para una superficie menor del ámbito -192.836 m² en vez de 202.823,90 m²).

En consecuencia, la propuesta implica una disminución del aprovechamiento lucrativo previsto en el ámbito en el Plan General vigente.

Respecto a las alineaciones, se mantienen las existentes salvo las alteraciones que resultan de las modificaciones antes indicadas con anterioridad con la finalidad de conseguir espacios de uso público o permitir el paso de vehículos. En cuanto a las alturas, se respetan las establecidas en el Plan General vigente, aunque se han modificado los límites de algunas zonas para evitar que transcurran por los ejes de calle, produciendo disparidades en las líneas de cornisa. Se propone una transición gradual entre zonas de forma que se pase de permitir tres plantas y cambra, a eliminar la cambra, y posteriormente permitir dos plantas y cambra, de forma que no exista nunca una diferencia mayor a una planta.

Se prevén seis unidades de ejecución.

Se establecen las fichas de zona correspondientes.

El Plan Especial propone también un catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, al que se acompañan las correspondientes fichas.

CUARTO.- El 25 de marzo de 2009 la Directora General de Patrimonio Cultural Valenciano dicta Resolución cuya parte dispositiva es del siguiente tenor:

“Primero.- Informar favorablemente, a los efectos previstos en el artículo 34.2 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Villena, del que se conserva copia en este centro, con las modificaciones introducidas en febrero de 2009 (planos fechados en diciembre de 2008) y redactado por el arquitecto D. José Miguel Esquembre Menor.

Igualmente, a tenor de lo dispuesto en el art. 39.2 c) redelimitado el ámbito el conjunto histórico.

Segundo.- Entender, asimismo, de conformidad con lo dispuesto 34 (sic) de la citada Ley convalidados los planes de protección de los siguientes Bienes de Interés Cultural y delimitados sus correspondientes entornos de protección en virtud de lo dispuesto en el artículo 39.3 a) de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano:

- Iglesia de Santiago

- Casa consistorial
- Castillo de Villena y Murallas

Tercero.- Informar favorablemente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, debiéndose en todo caso otorgar la consideración de Bien de Relevancia Local (y con esta consideración deberá constar en las correspondientes fichas del catálogo), los siguientes bienes inmuebles:

- Iglesia de Santa María, con la categoría de Monumento de Interés Local.
- Plaza Mayor y fuente pública, con la categoría de Núcleo Histórico Tradicional.
- Ermita de San José, con la categoría de Monumento de Interés Local.
- Edificio de viviendas (actual Cruz Roja) en Plaza de Santiago, esquina Callejón El Chicho nº 4, con la categoría de Monumento de Interés Local.
- Edificio en plaza de Santiago nº 3 (Casa del Festero), con la categoría de Monumento de Interés Local.

El Ayuntamiento, una vez integradas las correcciones en el documento urbanístico, deberá remitirlas a este Centro directivo.

En virtud de lo establecido en el artículo 48 de la citada Ley, el órgano urbanístico que acuerde la aprobación definitiva del presente documento comunicará su resolución a este Centro Directivo con remisión de un ejemplar original del mismo. Todo ello a fin de proceder a su inclusión en la Sección Segunda del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano”

Consta en el expediente que en fecha 8 de abril de 2009, el Ayuntamiento de Villena ha remitido a la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura y Deporte la documentación requerida en la Resolución que se ha transcrito.

CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS

PRIMERA.- El procedimiento seguido por el Ayuntamiento resulta acorde con lo previsto en el art. 38 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), así como en los artículos 24 en relación con el 12, apartados E) y F) de la misma ley, y en los artículos 86, 87 y 168 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

No obstante, se debe señalar que, si bien consta en el expediente que el Ayuntamiento ha notificado a los interesados de las modificaciones habidas en las fichas del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos como consecuencia del informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, no consta que se haya notificado a los interesados de las modificaciones habidas en los entornos de protección durante la tramitación del procedimiento.

SEGUNDA.- La documentación se estima, en líneas generales, completa, en función del objeto del Plan Especial, a los efectos del cumplimiento del artículo 27 de la LRAU.

TERCERA.- Las determinaciones contenidas en el expediente se consideran correctas en vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalidad, tal y como se expone en el Art. 40 de la LRAU.

CUARTA.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Urbanismo, es el órgano competente para resolver los expedientes relativos a Planes Especiales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con el artículo 10.a) del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Consell de la Generalitat.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999 y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo

ACUERDA

Aprobar definitivamente el Plan Especial de Protección y Conservación del Casco Histórico-Artístico del municipio de Villena, supeditando su publicación y en consecuencia su eficacia, hasta que se justifique por el Ayuntamiento de Villena la práctica de las notificaciones a los interesados de las modificaciones habidas en los entornos de protección durante la tramitación del procedimiento, habilitando al Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 41.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

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

Alicante, 27 de Mayo 2009

EL SECRETARIO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO



Fdº: Esther Valls Parres