

**ACTA DE LA SESIÓN DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE CASTELLÓN  
DE 7 DE FEBRERO DE 2020**

**DATOS DE LA REUNIÓN**

Día: 7 de febrero de 2020  
Hora comienzo: 10,00 horas  
Hora terminación: 11,35 horas  
Lugar: Locales del Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón.  
Sesión: ordinaria.

**ASISTENTES**

**PRESIDENTE**

-Vicente Joaquín García Nebot, Director General de Urbanismo.

**VOCALES CON VOZ Y VOTO**

- M<sup>a</sup> Delfina Miravet Monfort, en representación de la Dirección General de Administración Local.
- Josep Llin Belda, en representación de la Dirección General competente en materia de infraestructuras.
- Paula Piñana Sancho, en representación de la Consellería en materia de Patrimonio Cultural Valencia.
- José Francisco Martínez Más, en representación de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Carmina Martinavarró Mollá, Vocal Federación Valenciana de Municipios y Provincias.
- Fernando Calduch Ortega, vocal libre designación.

**VOCALES SIN DERECHO A VOTO:**

- Miguel Baena Muñoz, en representación del Colegio de Abogados.
- Angel Albert Esteve, en representación del Colegio de Arquitectos.
- Vicente Sales Segarra, en representación del Colegio de Ingenieros de Caminos.
- Manuel Giner Martí, en representación de la Asociación Provincial de empresas de la construcción.

**SECRETARIO DE LA C.T.U.**

-Fernando Renau Faubell

## DESARROLLO DE LA SESION

### I.- APROBACIÓN DE PLANEAMIENTO.

**ALCALÁ DE XIVERT. Plan Especial de conexión de la red de saneamiento. Ref. 2019/0167. (Táctica 125953).**

La Comisión Territorial de Urbanismo ACUERDA:

**APROBAR DEFINITIVAMENTE** el Plan Especial de conexión de la red de saneamiento de Alcalà de Xivert con la Estación Depuradora de Aguas Residuales.

Asiste al desarrollo de este punto del orden del día, con voz y sin voto, un representante del Ayuntamiento de Alcalá de Xivert (el técnico de administración general).

**CABANES. Modificación puntual del Plan Parcial Torre la Sal. Ref. 2018/0235.**

La Comisión Territorial de Urbanismo ACUERDA:

**1º.- EMITIR INFORME FAVORABLE y ELEVAR PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA, previa solicitud de dictamen del Consell Jurídic Consultiu** en relación con la modificación puntual del Plan Parcial Torre la Sal de Cabanes, en relación con **las modificaciones 1 y 2** incluidas en el documento.

**2º.- En relación con la modificación 3** incluida en el documento de modificación puntual del Plan Parcial Torre la Sal de Cabanes, **instar al Ayuntamiento a que presente la documentación necesaria para obtener el informe favorable sobre suficiencia de recursos hídricos de la Confederación Hidrográfica del Júcar.**

**CABANES.- Plan Especial de protección de Torre la Sal, de los restos ibéricos y de la torre vigía. Ref. 2019/0233. (Táctica 01348868).**

La Comisión Territorial de Urbanismo ACUERDA:

**APROBAR DEFINITIVAMENTE** el Plan Especial de protección de la Torre de la Sal.

**NAVAJAS. Modificación puntual nº1 del Plan General. Ref. 2019/0235. (Táctica 1349929).**

La Comisión Territorial de Urbanismo ACUERDA:

**DENEGAR LA APROBACIÓN DEFINITIVA** de la modificación puntual nº1 del Plan General de Navajas.

Dada cuenta del dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, por el vocal Fernando Calduch Ortega se presenta un voto particular en el que se opone a la denegación. En su opinión, la modificación debe aprobarse definitivamente. Discrepa de la interpretación del PATRICOVA que se hace en el informe verbal del vocal de la Dirección General de Política Territorial y Paisaje. Los artículos 18, 19 y 20 del PATRICOVA no establecen que en ningún caso pueda clasificarse como suelo urbanizable un ámbito de suelo con riesgo de inundación. El

PATRICOVA, en esos artículos, utiliza el concepto de clasificación de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable) y no los de suelo urbanizado, consolidado, no consolidado o rural, como parece desprenderse del citado informe verbal. El ámbito de suelo afectado por la modificación puntual de Navajas ya era suelo urbano en el planeamiento urbanístico anterior al vigente Plan General, por lo que su clasificación como suelo urbanizable no vulnera en absoluto el artículo 18 del PATRICOVA, que lo que prohíbe es reclasificar suelo afectado con el riesgo de inundación clasificado como no urbanizable a urbanizable, lo que no es el caso. En el voto particular que se presenta se concluye que se está aplicando incorrectamente el PATRICOVA y se están lesionando los intereses municipales, con una extra limitación en las funciones del Servicio de Ordenación del Territorio. Con la denegación de la modificación se incumplen los principios sobre los que se asienta la gradual obtención de los derechos inherentes a los procesos de desarrollo urbanístico, se vulneran los derechos legítimos de los particulares y se perjudica el procedimiento tendente a garantizar la necesidad de minorar los riesgos de inundación, que debería ser el objetivo último del PATRICOVA.

Asiste a la sesión, con voz y sin voto, para el examen de este punto del orden del día, un concejal del Ayuntamiento de Navajas. El representante del Ayuntamiento expresa su oposición a la denegación. Señala que el cambio de criterio aplicado verbalmente en la Comisión informativa supone un enorme perjuicio para el municipio y sus habitantes. El Ayuntamiento de Navajas no entiende que ahora se informe desfavorablemente la modificación, siendo que el departamento competente en ordenación del territorio y paisaje estuvo presente como miembro en la Comisión de Evaluación Ambiental que informó favorablemente la modificación. Esta vulneración de la doctrina de los actos propios dará lugar a que el Ayuntamiento, si se deniega la modificación, presente el correspondiente recurso. Se indica que estos cambios de criterio sorpresivo como este afectan gravemente a los municipios pequeños, como es el caso de Navajas, con problemas importantes de tesorería y de funcionamiento técnico, ampliamente recogidos en los medios de comunicación. Para la población de Navajas supone un golpe muy difícil de entender esta negativa a aprobar un documento técnico que, hace un mes, hubiera sido posible ser aprobado con el criterio, que era otro, al no existir una modificación normativa ni una resolución judicial que impulse este cambio de criterio.

Por el Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo (dentro de su función de velar por la legalidad formal y material de las actuaciones del órgano colegiado, a la que se refiere el artículo 16.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público), se indica lo siguiente:

-Que el informe del Servicio Territorial de Urbanismo que se elevó a la Comisión Informativa de Urbanismo fue favorable y propuso la aprobación definitiva de la modificación.

-Que en este caso concreto, y puesto que el suelo ya era urbano en el planeamiento anterior al vigente Plan General, la clasificación como suelo urbanizable de este ámbito no vulnera el artículo 18 del PATRICOVA, y tampoco sus artículos 19 y 20.

-Que estos artículos del PATRICOVA emplean los conceptos de clasificación de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable como presupuesto de su regulación, y no los conceptos de suelo urbanizado, no urbanizado o rural.

Ante las dudas legales existentes, y teniendo en cuenta que se trata de una cuestión que puede afectar a otros muchos expedientes, la Comisión Territorial de Urbanismo entiende que

sería necesario disponer de un informe jurídico del departamento que correspondiera que aclarara la cuestión.

Por el Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo se recuerda que, en todo caso, es necesario que exista un acuerdo resolviendo sobre la aprobación definitiva antes del 9 de marzo de 2020, fecha en la que perdería la vigencia el informe ambiental y territorial estratégico. Por ello, no es posible dejar sobre la mesa el expediente para solicitar ese informe. Sin embargo, y puesto que el Ayuntamiento ha manifestado su intención de presentar requerimiento de anulación contra el acuerdo de denegación de la aprobación definitiva, en el momento de resolver ese requerimiento, si se presenta, se podrían solicitar tales informes. Como el acuerdo ya se habría adoptado antes del 9 de marzo, de estimarse el requerimiento, la fecha de referencia a los efectos de la caducidad del informe ambiental igual sería la del 7 de febrero de 2020, fecha de la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo.

Tras debatir la cuestión, la Comisión Territorial de Urbanismo considera que lo que procede es mantener la propuesta de denegación, si bien, para el caso de que se formule requerimiento de anulación por el Ayuntamiento, en ese momento se podrá recabar el informe jurídico de quien corresponda a los efectos de adoptar la decisión final.

En cualquier caso, el vocal Fernando Calduch vota en contra del acuerdo de denegación.

**POBLA DE BENIFASSÀ. Modificación puntual del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano para dotación. Ref. 2018/0231.**

La Comisión Territorial de Urbanismo ACUERDA:

**APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Modificación Puntual nº3 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de La Pobla de Benifassà.

**VILAVELLA.- Plan Especial de reserva suelo para cementerio. Ref. 2019/0223. (Táctica 1337309).**

La Comisión Territorial de Urbanismo ACUERDA:

**APROBAR DEFINITIVAMENTE** el Plan Especial de reserva de suelo dotacional para la ampliación del cementerio y la construcción del tanatorio.

Asiste al desarrollo de este punto del orden del día la Alcaldesa del Ayuntamiento de Vilavella, acompañada del técnico.

En el examen de este punto del orden del día se abstiene y no interviene ni en su exposición, desarrollo y aprobación el Director General de Urbanismo, por haber participado en su momento en los trabajos de elaboración del Plan Especial.

**VILLANUEVA DE VIVER. Plan General. Ref. 2018/0057.**

La Comisión Territorial de Urbanismo ACUERDA:

**APROBAR DEFINITIVAMENTE** el Plan General del municipio de Villanueva de Viver.

## II.- DECLARACIONES DE INTERÉS COMUNITARIO

**BURRIANA.- Propuesta de denegación de centro docente de pista para la realización de enseñanzas prácticas de automóviles, promovida por AUTOESCUELA VARELLA, S.L. Ref.: 2019/0002 (Táctica 1086559).**

La Comisión Territorial de Urbanismo ACUERDA:

**DENEGAR** la solicitud formulada por Joaquín Oliver Plá, en representación de la mercantil AUTOESCUELA VARELLA, S.L., para una actividad terciaria de centro docente para pista de prácticas de automóviles en las parcelas 233, 234, 235 y 236 del polígono 19, del suelo no urbanizable del término municipal de Burriana.

**BURRIANA.- Propuesta de denegación de solicitud de reducción del canon de uso y aprovechamiento urbanístico, promovida por VALENCIA A CABALLO, S.L.. Ref.: 2019/0182 (DIC 2016/0089).**

La Comisión Territorial de Urbanismo ACUERDA:

**DENEGAR** la solicitud formulada por la mercantil VALENCIA A CABALLO, S.L, de reducción del canon de uso y aprovechamiento urbanístico de la declaración de interés comunitario autorizada por resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 31 de enero de 2018.

**ONDA.- Propuesta de aprobación para una actividad de fabricación, almacenaje, preparación y montaje de artificios pirotécnicos, promovida por PIROTECNIA MARTÍ, S.L.. Ref.: 2018/0151.**

La Comisión Territorial de Urbanismo ACUERDA:

**PRIMERO.- DECLARAR DE INTERÉS COMUNITARIO** la solicitud formulada por María Reyes Martí Miró, en representación de la mercantil Pirotecnica Martí, S.L., para una actividad de fabricación, almacenaje, preparación y montaje de artificios pirotécnicos, en suelo no urbanizable del término municipal de Onda, polígono 13, parcelas 14, 20 y 21, de conformidad con la documentación técnica presentada, y con arreglo a las siguientes características y condiciones:

**a.- Uso:** Industria de fabricación, almacenaje, preparación y montaje de artificios pirotécnicos.

**b.- Aprovechamiento:** En una superficie de parcelas afectadas por la actuación: 21.108 m<sup>2</sup>; Superficie ocupada por la actividad: 3.512,48 m<sup>2</sup>; Superficie ocupada por construcciones: 1.620,49 m<sup>2</sup>; Porcentaje de ocupación de la actividad: 16,71%; Coeficiente de edificabilidad: 0,077 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s; Altura máxima: 4 m; Número de plantas: 1; Separación mínima a lindes: > 10 metros; Separación mínima a viales: > 10 m.

**c.- Plazo de vigencia:** Treinta años, a contar desde el momento en que se pueda iniciar la actividad, al haber obtenido la totalidad de autorizaciones y licencias que resulten imprescindibles.

**d.- Canon de uso y aprovechamiento:** Treinta mil ciento veinticinco EUROS, (30.125 €) a devengar de una sola vez con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística municipal, pudiendo el ayuntamiento acordar, a solicitud del interesado, el fraccionamiento o aplazamiento del pago, siempre dentro del plazo de vigencia concedido.

**SEGUNDO.-** La ejecución de la construcción e instalación precisa para la implantación del uso y aprovechamiento autorizado, descrito en el apartado anterior, deberá observar el cumplimiento de las siguientes **condiciones:**

a) Obtener, previamente a la ejecución de la actuación objeto del expediente, la licencia municipal de obras y aquellas otras licencias, autorizaciones o permisos necesarios para el lícito ejercicio de la actividad. Para ello se presentará, previamente, un plan de prevención de incendios forestales que será informado y aprobado por el órgano competente en materia forestal.

b) Dar cumplimiento a todas y cada una de las condiciones que figuran en los distintos informes emitidos que obran en el expediente, en especial los del fundamento de derecho séptimo, que serán asumidos por el promotor.

c) Inscribir en el Registro de la Propiedad la vinculación del terreno al uso y aprovechamiento autorizado, con los demás compromisos y condiciones establecidas en la ley y en la resolución, que incluyen el pago del correspondiente canon urbanístico, el mantener la parte de parcela en la que no se ha realizado la atribución de aprovechamiento urbanístico, dedicada al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo, y el cese del uso y aprovechamiento con demolición de las construcciones (si procede), desmantelamiento de la instalación y reposición de los terrenos a su estado anterior al expirar el plazo de vigencia de la declaración, debiendo aportarse ante el Ayuntamiento de Onda y el Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, documentación acreditativa de haber realizado la preceptiva inscripción registral.

d) Cumplir con el plan de reposición del suelo a su estado original o, en su caso, con lo dispuesto en el artículo 205.3 de la LOTUP.

El cumplimiento de los condicionantes será verificado por el Ayuntamiento en la tramitación de las oportunas licencias urbanísticas.

**TERCERO.-** La declaración de interés comunitario se entenderá **caducada** si en el plazo de seis meses, a contar desde su notificación, no se solicita la preceptiva licencia municipal urbanística, en los términos previstos en la legislación urbanística y se inscribe en el registro de la propiedad correspondiente.

**CUARTO.-** La percepción del canon corresponde a los municipios y las cantidades ingresadas por este concepto se integrarán en el patrimonio municipal del suelo (art. 204.3 de la LOTUP).

**SANT JORDI.- Propuesta de aprobación de ampliación de industria de fabricación de muebles, promovida por FORÉS DISEÑO, S.L.. Ref.: 2017/0121.**

La Comisión Territorial de Urbanismo ACUERDA:

**PRIMERO.- DECLARAR DE INTERÉS COMUNITARIO** la solicitud formulada por la mercantil FORÉS DISEÑO SL, para ampliación de actividad de industria del mueble en suelo no urbanizable del término municipal de Sant Jordi, partida "Les Planetes", polígono 9, parcelas 55, 56, 57, 59, 60,

61, 96 y 101, de conformidad con la documentación técnica presentada, y con arreglo a las siguientes características y condiciones:

**a.- Uso:** ampliación de actividad de industria del mueble.

**b.- Aprovechamiento:** En una superficie de parcelas afectadas por la actuación: 120.650 m<sup>2</sup>; Superficie total de edificaciones: 39.824 m<sup>2</sup> ; Superficie ocupada por los viales internos: 12.079 m<sup>2</sup>; Porcentaje de ocupación de la actividad: 43,02%; Coeficiente de edificabilidad: 0,33 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s; Altura máxima: 7 m; Número de plantas: 2; Separación mínima a lindes: 22,89 metros; Separación mínima a viales: 35,10 m.

**c.- Plazo de vigencia:** Indefinido.

**d.- Canon de uso y aprovechamiento:** Consistirá en la cesión del 10 % del aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Sant Jordi, lo que supone un total de 1.510 m<sup>2</sup> de techo correspondientes al 10% de la ampliación solicitada de 15.100 m<sup>2</sup>t.

**SEGUNDO.-** La ejecución de la construcción e instalación precisa para la implantación del uso y aprovechamiento autorizado, descrito en el apartado anterior, deberá observar el cumplimiento de las siguientes **condiciones:**

a) Obtener, previamente a la ejecución de la actuación objeto del expediente, la licencia municipal de obras y aquellas otras licencias, autorizaciones o permisos necesarios para el lícito ejercicio de la actividad.

b) Dar cumplimiento a todas y cada una de las condiciones que figuran en los distintos informes emitidos que obran en el expediente, en especial los del fundamento de derecho séptimo, que serán asumidos por el promotor.

c) Inscribir en el Registro de la Propiedad la vinculación del terreno al uso y aprovechamiento autorizado, con los demás compromisos y condiciones establecidas en la ley y en la resolución, que incluyen la cesión del aprovechamiento urbanístico señalado al Ayuntamiento de Sant Jordi, el mantener la parte de parcela en la que no se ha realizado la atribución de aprovechamiento urbanístico, dedicada al uso agrario o forestal efectivo, debiendo aportarse ante el Ayuntamiento de Sant Jordi y el Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, documentación acreditativa de haber realizado la preceptiva inscripción registral.

El cumplimiento de los condicionantes será verificado por al Ayuntamiento en la tramitación de las oportunas licencias urbanísticas.

**TERCERO.-** La declaración de interés comunitario se entenderá **caducada** si en el plazo de seis meses, a contar desde su notificación, no se solicita la preceptiva licencia municipal urbanística, en los términos previstos en la legislación urbanística y se inscribe en el registro de la propiedad correspondiente.

### **III.- DESPACHO EXTRAORDINARIO**

No se examina ningún expediente en despacho extraordinario.



#### **IV.- RUEGOS Y PREGUNTAS**

Por el representante del Colegio de Ingenieros industriales se solicita que se haga constar que es urgente para los intereses de la ciudad de Castellón que con la mayor celeridad se apruebe definitivamente el Plan General estructural en tramitación. A esta propuesta de que se haga constar esta necesidad se suman los representantes del Colegio de Ingenieros de Caminos, del Colegio de Arquitectos, del Colegio de Abogados y de la Asociación de promotores.

Por el Director General de Urbanismo se informa a los miembros de la Comisión de que se ha iniciado la tramitación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, del Reglamento de Planeamiento, del Reglamento de Gestión Urbanística y Programas y del Reglamento de Disciplina Urbanística y Minimización de Impactos. En particular, invita a todos los colegios profesionales a que presenten las sugerencias que tengan por conveniente y que intervengan activamente en los distintos trámites de participación que se van a producir.

Por el representante del Colegio de Ingenieros de Caminos se informa al resto de miembros de la Comisión de la celebración el 21 de febrero de 2020 de una jornada de formación sobre las novedades de la LOTUP, invitando a todos los profesionales a que asistan.

El representante del Colegio de Arquitectos informa también de la jornada que organizan sobre minimización de impactos los días 18 y 20 de febrero de 2020.

#### **V.- APROBACIÓN DEL ACTA DE ESTA SESIÓN**

Se aprueba el acta de esta sesión.

Todos los asuntos fueron aprobados por unanimidad. Y, sin otros asuntos que tratar, se levanta la sesión.

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN  
TERRITORIAL DE URBANISMO

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN  
TERRITORIAL DE URBANISMO