



Excmo. Ayuntamiento de la Pobla de Vallbona
Excmo. Sr. Alcalde-Presidente
Av. de Colom, 93
LA POBLA DE VALLBONA - 46185 (Valencia)

=====
Ref. Queja nº 070514
=====

S. Ref.: Oficial Mayor. Urbanismo.

Asunto: Equipamiento privado "Centro Social" en Urbanización Vista Calderona

Excmo. Sr.:

D. (...) se dirige a esta Institución manifestando su disconformidad con la presunta recalificación urbanística operada en la urbanización Vista Calderona, la cual supondría la conversión de un equipamiento público a privado, y, a su juicio, "reduce las zonas comunes de la urbanización y permite la construcción de un apartotel que no beneficia a los futuros residentes de la urbanización."

Con el objeto de contrastar estas afirmaciones, requerimos al Ayuntamiento de La Pobla de Vallbona que nos remitiera un informe sobre las razones de interés público que justifican la presunta recalificación urbanística aprobada y de las medidas adoptadas para compensar el cambio de un equipamiento de titularidad pública por uno privado y la reducción de las dotaciones públicas.

En contestación a nuestro requerimiento, el Ayuntamiento sostiene que "nunca, en el ámbito del indicado Sector R.9, se ha aprobado una recalificación de un espacio dotacional público a dotacional privado", especificándonos que "por las consultas que han realizado los particulares en este Ayuntamiento, deducimos que la parcela que está generando dudas entre los afectados, es la parcela denominada "H" (zona de ordenanza H), que en el Plan Parcial se califica como equipamiento privado "centro social".

El Ayuntamiento añade que "de acuerdo con las normas urbanísticas del citado Plan Parcial, el régimen de usos de la citada parcela "H" es el siguiente: "Hospedaje, hostelería, espectáculos y actividades de pública concurrencia, restauración, oficinas, turístico (art. 5.27) identificado en textos y planos como Zona de Ordenanza "H".

El informe municipal concluye exponiendo que "sobre la citada parcela, y al amparo de lo establecido en el Decreto 153/1993, de 17 de agosto, de la Conselleria de Industria, Comercio y Turismo, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad

Valenciana, una mercantil ha solicitado, con fecha 1 de diciembre de 2006, licencia urbanística de obra mayor, para la construcción de 76 apartamentos turísticos y 83 plazas de garaje.”

Así las cosas, nos encontramos con una clara contradicción, puesto que, por un lado, como reconoce el propio Ayuntamiento, el Plan Parcial califica la parcela en cuestión como equipamiento privado “centro social”, y por otro lado, le aplica la normativa urbanística correspondiente a la zona de ordenanza H, en la que no se contempla como uso o destino de la parcela la construcción de un centro social, sino usos muy diferentes tales como “hospedaje, hostelería, espectáculos y actividades de pública concurrencia, restauración, oficinas y turístico”, por lo que esta Institución considera que no resultaría dable conceder la licencia de obras solicitada, puesto que se impediría la construcción del referido “centro social”, vulnerándose de esta manera la calificación urbanística de la parcela como equipamiento privado “centro social”.

En virtud de todo cuanto antecede, y atendiendo a las consideraciones expuestas en punto a la defensa y efectividad de los derechos y libertades comprendidos en los Títulos I de la Constitución y del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, de conformidad con lo dispuesto en el art. 17.2 y 29.1 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, reguladora de esta Institución, estimamos oportuno recomendar al Ayuntamiento de La Pobla de Vallbona que, en cumplimiento de la calificación urbanística otorgada por el Plan Parcial del Sector R.9, se respete el uso dado a la parcela para la construcción de un equipamiento privado “centro social”.

Lo que se le comunica para que, en el plazo máximo de un mes, nos informe si acepta esta recomendación o, en su caso, nos ponga de manifiesto las razones que estime para no aceptarla, y ello, de acuerdo con lo prevenido en el art. 29 de la Ley 11/1988, reguladora de esta Institución.

Para su conocimiento, le hago saber, igualmente, que, a partir del mes siguiente a la fecha en la que se ha dictado la presente resolución, ésta se insertará en la página web de la Institución.

Agradeciendo por anticipado la remisión del preceptivo informe, le saluda atentamente,

Fdo.: Emilia Caballero Álvarez
Síndica de Greuges e.f. de la Comunitat Valenciana

