



Expediente: DDGG-03/2019 HF

Servicio de Asesoramiento municipal e intervención urbanística

Municipio: Xàbia.

Asunto: Aprobación de Normas Urbanísticas Transitorias para zonas suspendidas PG Xàbia.

INFORME DE NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS TRANSITORIAS DE URGENCIA DEL MUNICIPIO DE XÀBIA

ANTECEDENTES

El ayuntamiento de Xàbia está tramitando la revisión del vigente PGOU mediante el proyecto del nuevo Plan General Estructural (PGE) cuya aprobación permitirá al municipio disponer de un **planeamiento urbanístico** adaptado a la LOTUP¹. En dicho procedimiento se sometió a **información pública** la versión preliminar del PGE mediante publicación del anuncio correspondiente en el DOCV n.º 8057, de **07/06/2017**. En el mismo acuerdo se dispuso **suspender licencias y acuerdos de programación** en aquellos ámbitos del PGE donde **no existiese compatibilidad entre la antigua y la nueva ordenación**. También se acordó la suspensión de los Programas de Actuación Integrada (PAI) siguientes: PAI Unidad de Ejecución (UE) ADN-4 y PAI UE MES-2 y MES-3, por resultar **incompatibles con el nueva ordenación** prevista en el PGE. Las licencias solicitadas con anterioridad al trámite de información pública del PGE quedaron excusadas del cumplimiento del artículo 1.2.3.2.a) de la Normas Urbanísticas (NNUU) del PGE.

En fecha **30/04/2019**, ante la proximidad de la **finalización de la suspensión de licencias** (vencimiento **07/06/2019**), el pleno del ayuntamiento adoptó acuerdo **solicitando del Consell la suspensión parcial del PGOU** y la aprobación de unas Normas Urbanísticas Transitorias de urgencia, conforme a lo previsto en los artículos 65.3 y 44.6 LOTUP, **para preservar la viabilidad** del PGE.

En fecha **01/07/2020**, la Abogacía de la Generalitat -a propósito de la propuesta al Consell de suspender la vigencia del PG de Xàbia de 1990- emitió informe acerca de la **obligación de la Generalitat de aprobar unas Normas Transitorias de Urgencia** junto con el acuerdo de suspensión. El Consell, en sesión de 05/03/2021, adoptó acuerdo² de suspensión del PGOU³ de 1990 de dicho municipio e inicio de tramitación de unas Normas Transitorias de urgencia.

Remitido por el ayuntamiento de Xàbia un documento de versión preliminar de dichas Normas, en el DOCV n.º 9054, de 06/04/2021, se publicó **anuncio** de la resolución del Director General de Urbanismo, de 23/04/2021, por la que, de conformidad con lo establecido en el artículo 83 LPACAP⁴, se abrió un período de **información pública**, por plazo de 20 días hábiles, del proyecto de Normas Urbanísticas Transitorias (NUT's) para el municipio de Xàbia, al objeto de presentación de **alegaciones** dentro del plazo citado.

¹ Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

² Acuerdo publicado en el DOCV n.º 9041, de 15/03/2021.

³ Plan General de Ordenación Urbana.

⁴ Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Durante el citado período de información pública, se han presentado ante la DGOTUP un total de **3 alegaciones** que, numeradas correlativamente, fueron informadas por el Servicio de Asesoramiento Municipal, de la Dirección General de Urbanismo, con propuesta de estimación/desestimación. Las alegaciones estimadas se han incorporado al texto de las Normas Urbanísticas Transitorias anejo a la presente Memoria Justificativa.

JUSTIFICACIÓN

Iniciado el procedimiento de revisión del PG de Xàbia, en sesión de **01/06/2017**, el pleno del ayuntamiento determinó someter la versión preliminar del PGE a **participación pública y consultas de las administraciones afectadas**, así como **suspender licencias y acuerdos de programación** en aquellos ámbitos del PGOU donde no existiese compatibilidad entre la antigua y la nueva ordenación.

La referida **suspensión de licencias expiró el día 07/06/2019** al haber transcurrido el plazo máximo de dos años previsto en el artículo 65.3 LOTUP; por lo que el ayuntamiento de Xàbia puso de manifiesto a la Generalitat -acuerdo plenario de 20/11/2019- la imperiosa **necesidad de preservar la ordenación propuesta en el PGE en tramitación**; objetivo **pertinente al interés público** en tanto lo son las determinaciones urbanísticas que integran dicho instrumento de planeamiento, por lo que solicitó de la Generalitat **acogerse a la posibilidad de suspensión del planeamiento prevista en el artículo 65.3 in fine LOTUP**.

La suspensión, por imperativo legal (como puso de manifiesto el informe de Abogacía) **conlleva la obligación de dictar Normas Transitorias** de urgencia para los ámbitos objeto de suspensión, con la finalidad de establecer un régimen normativo que permita, en lo posible, el otorgamiento de aquellas licencias urbanísticas de obra y actividad que no tengan incidencia peyorativa sobre las determinaciones del Plan General Estructural en tramitación; buscando así, en lo posible, atemperar el impacto de la suspensión sobre la actividad económica e inmobiliaria en los estrictamente necesario.

Dos son, pues, los argumentos que justifican la aprobación de las Normas Transitorias: de un lado el de índole económico-social expuesto y, de otro lado, el jerárquico que demanda el cumplimiento del acuerdo del Consell, de 05/03/2021, que ordenó la tramitación y aprobación de unas Normas Transitorias de urgencia para Xàbia. El texto de propuesta de normas al que sirve de justificación la presente Memoria pretende dar respuesta a ambas exigencias.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO