

Expediente: C-20/2020 HF

Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial

Municipio: Alginet.

Asunto: Diferir ajuste de alineaciones edificio fuera de ordenación.

**Sr. Alcalde de l'Ajuntament
Plaça del País Valencià, 1
46230 ALGINET**

En fecha **02/04/2020** se recibió en el Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial (SRJIT) de la Dirección General de Urbanismo (DGU) de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad (CPTOPM), escrito del ayuntamiento de **ALGINET** formulando **consulta** a propósito de la **posibilidad de modificar el contenido de un Programa de Actuación Integrada (PAI) para diferir lo máximo posible la demolición de un fuera de ordenación**; consulta que el ayuntamiento de Alginet concreta en los términos siguientes:

CONSULTA URBANÍSTICA DE L'AJUNTAMENT D'ALGINET

Expediente: 353801Q (referencia interna: 434/2014)

Asunto: Consulta sobre Programa de Actuación Integrada: "Apertura de un nuevo tramo de calle en prolongación de la calle Gómez Ferrer, entre las calles Sant Antoni y Pio XII previsto en el PGOU".

La consulta se realiza sobre el Programa de Actuación Integrada para la apertura de la C/ 45, entre las Calles San Antoni y Pio XII, redactado a instancia del **Agente Urbanizador**, D^a Nieves Bosch Mellado y D. Francisco E. Bosch García, quienes a su vez actúan en su propio nombre y en representación de los **propietarios de parcelas incluidas en el ámbito de la actuación**, quienes solicitaron la iniciación de procedimiento de concurso, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 130 y siguientes de la Ley Urbanística Valenciana, en fecha 4/03/2009 por registro de entrada número 1088.

Mediante Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Alginet de fecha 27 de Julio de 2.012 se acordó iniciar el procedimiento para la gestión indirecta del PAI y acordó aprobar las bases particulares reguladoras del procedimiento, remitiéndose el anuncio del concurso al Diario Oficial de la Unión Europea el día 19 de septiembre de 2.012, y publicándose en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana nº 6.869, de fecha 25 de septiembre de 2.012.

Por **acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alginet de 25 de abril de 2014, se aprobó el Programa** para el desarrollo de la Actuación Integrada para la apertura de la Calle 45, entre la Calle Sant Antoni y la Calle Pio XII, resolviendo la adjudicación del Programa para su gestión indirecta a favor de los Urbanizadores anteriormente identificados.

El Plan General de Ordenación Urbana de Alginet, aprobado definitivamente por Resolución de 30 de julio de 1997 del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial por la que se considera cumplimentado el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 26 de junio de 1997, prevé la apertura de la nueva calle entre las Calles San Antonio y Pío XII, con dirección de prolongación de la Calle Gómez Ferrer, que se uniría a la Calle Cooperativa Eléctrica. La Unidad de Ejecución fue delimitada por el Plan de Reforma Interior que acompaña a la Alternativa Técnica del Programa, aprobado el 25 de abril de 2014 en sesión plenaria. Los terrenos están clasificados como **Suelo Urbano Residencial** CEH (centro histórico) y ENS (ensanche).

En el proceso de gestión del PAI, el agente urbanizador, presenta un escrito en que formula realizar una **modificación** del citado Programa con objeto de considerar la vivienda situada en la C/San Antonio nº13 en situación de **fuera de ordenación diferido** y por tanto, **no proceder a la demolición de parte del cuerpo principal que se sitúa sobre dominio público en el ámbito de la actuación**. Para ello se basa en la similitud de la situación de este inmueble respecto del nº 7 de la misma calle, la **dificultad de desalojo de los ocupantes de vivienda, su avanzada edad, la reducción de coste de la actuación y la consideración de que la funcionalidad de la red viaria no se ve gravemente perjudicada por el hecho de que la construcción permanezca transitoriamente** hasta el momento en que sea demolida para la ejecución de una nueva.

El **Pleno en fecha 30 de julio de 2014, acordó la modificación de los documentos del Programa conforme a la propuesta realizada por el urbanizador para la viabilizar el mantenimiento de las edificaciones** de la C/San Antoni nº7 y 13. Todo ello, **en contra de diversos informes jurídicos y técnicos** realizados por el personal de Ayuntamiento y, se da continuidad a la gestión.

El 23 de julio de 2018, tras la preceptiva tramitación y resolución de alegaciones, se redacta una Modificación del Texto refundido del proyecto de reparcelación para su aprobación definitiva, quedando la problemática de las alineaciones, arrastrada de la aprobación del PRI **con informes técnicos en contra**.

La situación de las dos edificaciones corresponde a situaciones fuera de ordenación sustantiva, recogida en la Disposición Transitoria primera del PGOU, el cual indica

“b) **Fuera de ordenación sustantivo**: afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios al Plan, afectando la disconformidad del edificio completo o partes estructurales del mismo. Este régimen será de aplicación siempre en edificios afectados por la apertura de nuevos viales o por dotaciones públicas. Únicamente podrán autorizarse las obras correspondientes a pequeñas reparcelaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble.”

En el texto refundido del Proyecto de Reparcelación se plantea la siguiente **alternativa, que es la que se somete a consulta** (dados los diferentes criterios existentes en el Ayuntamiento):

Atendiendo al artículo 114.4 de la LOTUP, el desarrollo del PAI podría hacerse en dos fases:

- 1ª Fase: Desarrollo y apertura de la calle, manteniendo las dos edificaciones.
- 2ª Fase: Adecuación a la ordenación prevista.

De esta forma ambas edificaciones no quedarían fuera de ordenación en ningún momento del desarrollo del PAI y se viabilizaría la apertura de la calle, todo ello respetando los plazos que la propia LOTUP establece en el artículo 109.5:

“El plazo inicial para la ejecución de un programa de actuación no será superior a cinco años, salvo cuando concurren circunstancias excepcionales que justifiquen su prórroga. Las prórrogas no podrán otorgarse por un plazo total adicional superior a cinco años”.

Previendo la adecuación de dichas edificaciones en el último año del plazo establecido en la LOTUP.

Otra de las **opciones** que se plantea para la viabilidad del PAI es la posibilidad de **dotar de transitoriedad a las alineaciones** mediante un convenio con unos plazos rígidos establecidos para su demolición, que conceda un **tiempo prudencial a los propietarios de dichas viviendas**.

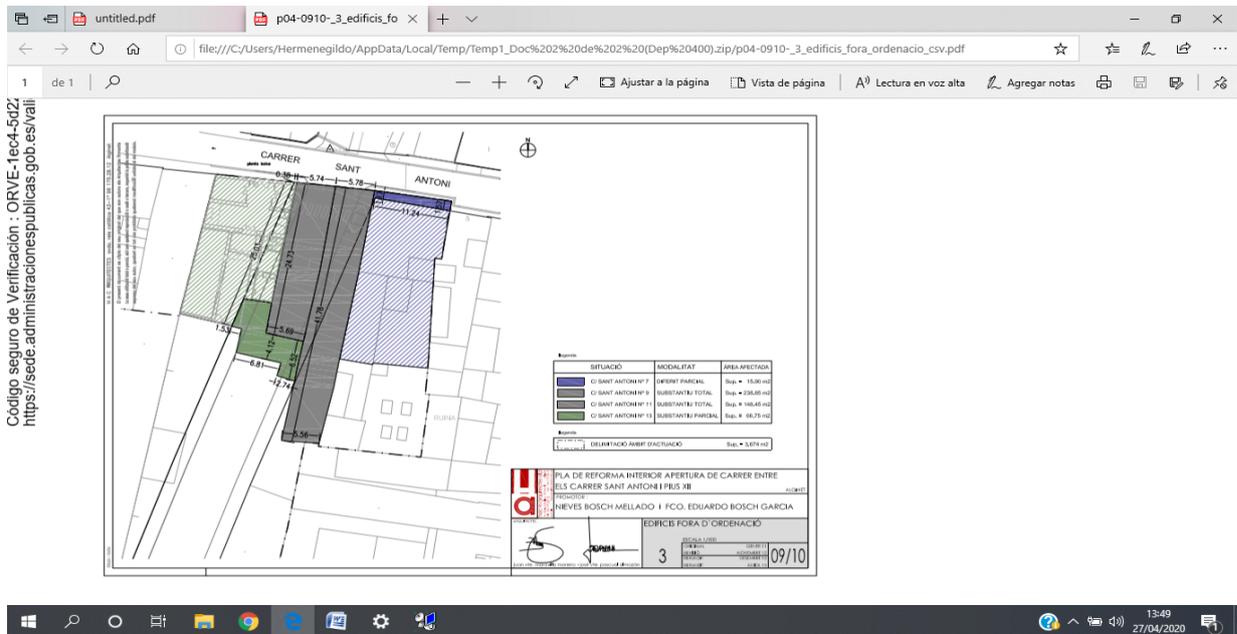
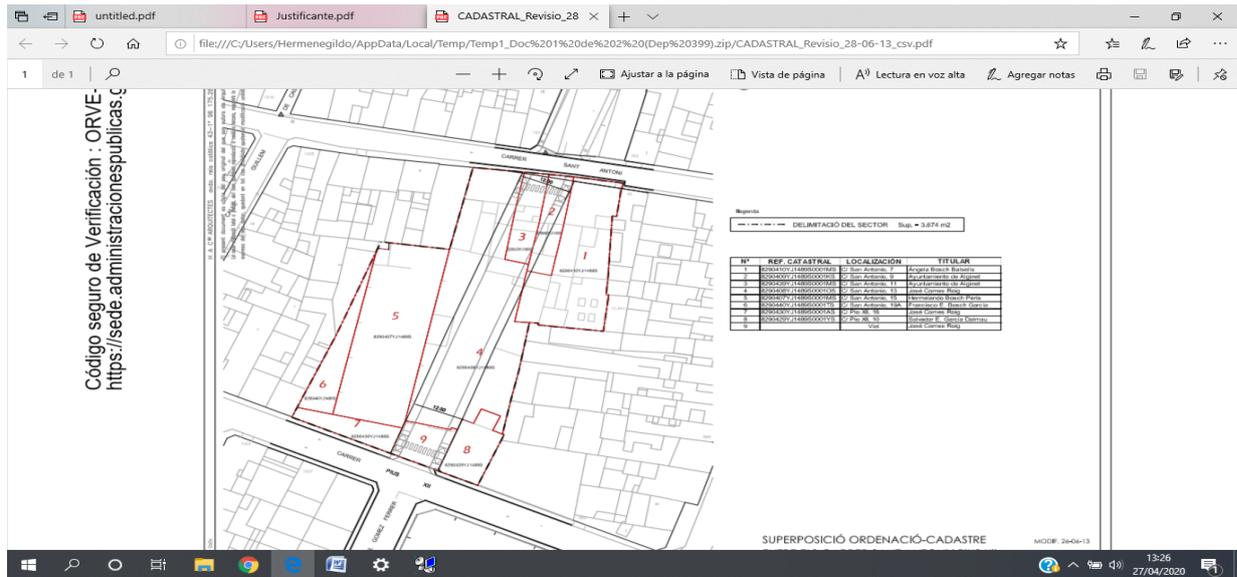
Se adjunta a la presente la documentación gráfica del programa.

En relación con la consulta formulada deben tenerse en cuenta, por relevantes, los siguientes

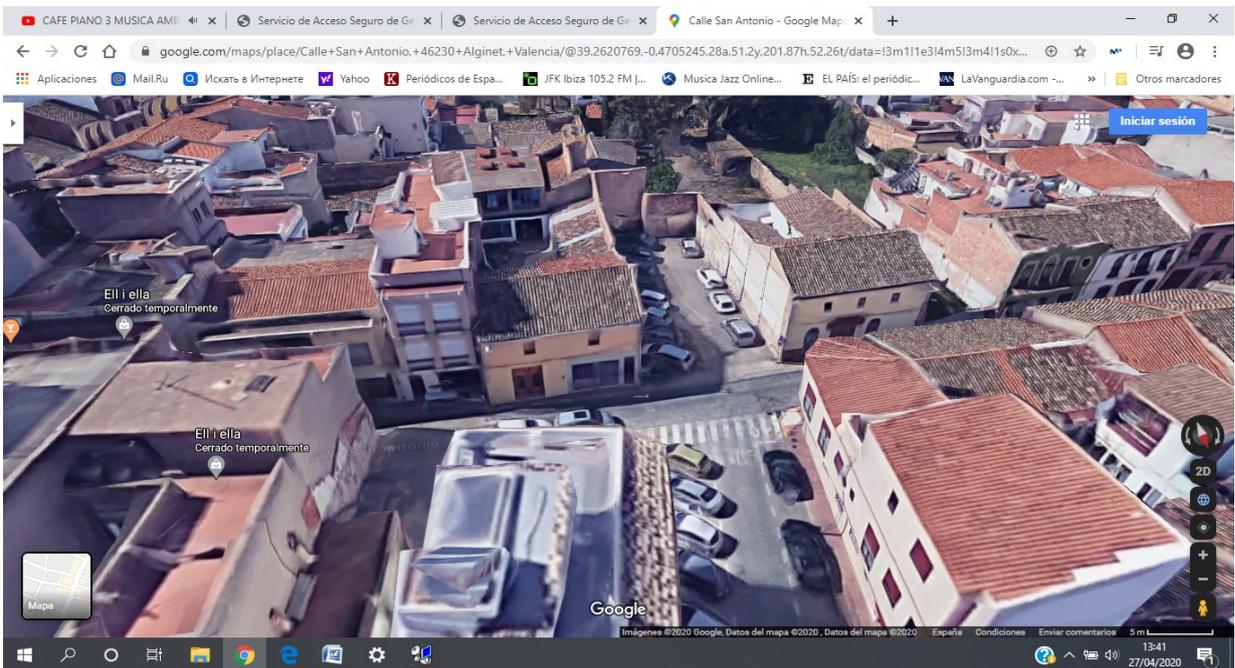
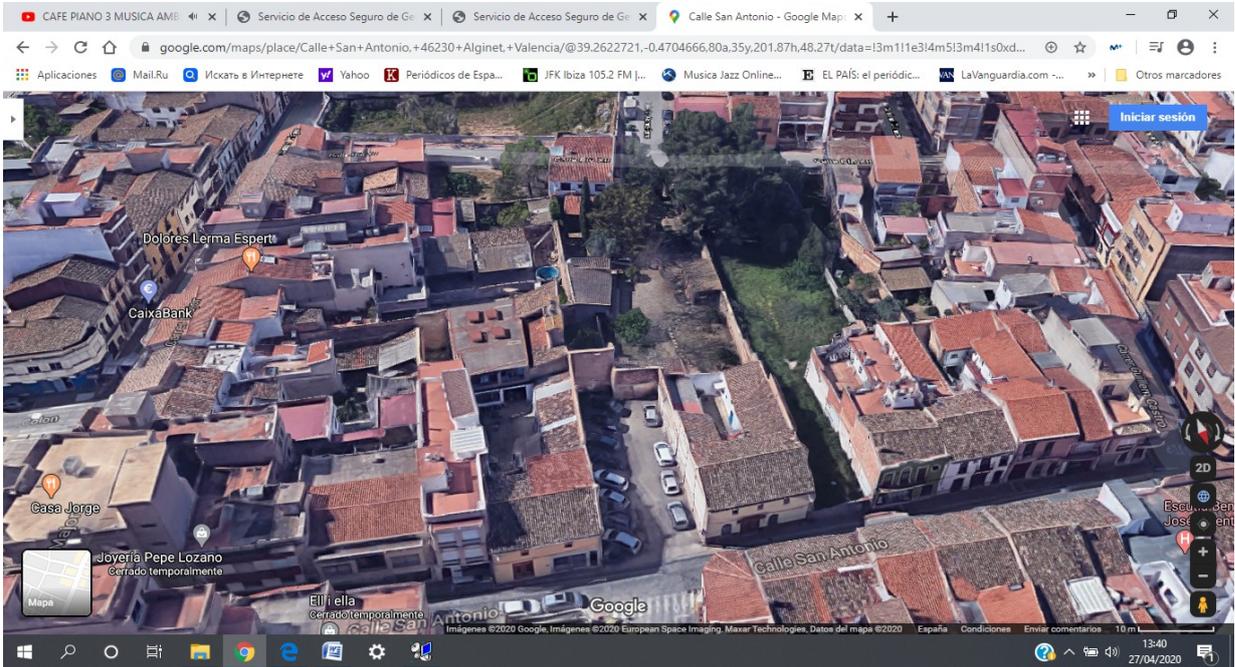
ANTECEDENTES DE HECHO

1. Se tienen por reproducidos los que constan en el escrito de consulta presentado por el ayuntamiento de Alginet.
2. Alginet cuenta con PG en vigor, aprobado mediante acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia (CTUA), de **26/06/1999**. Ordena pormenorizadamente el casco urbano grafiando, en las planos correspondientes, las alienaciones que definen la trama urbana de la ciudad. En concreto, para el supuesto objeto de consulta **prevé la apertura de una nueva calle**, entre las de San Antonio y Pío XII, como prolongación de la calle Gómez Ferrer hasta enlazar con la Calle Cooperativa Eléctrica.
3. Al no incorporar el PG mecanismo de gestión alguno para la apertura de la citada calle, el ayuntamiento tramitó y **aprobó una iniciativa de programación**, presentada por propietarios afectados, acompañada de un Plan de Reforma Interior (PRI) que incluía la delimitación de una Unidad de Ejecución (UE) para gestionar la apertura de la calle. Mediante acuerdo plenario de **25/04/2014**, el ayuntamiento **aprobó el PRI¹** junto con el PAI presentado por determinados propietarios, a los que se designó Urbanizador. Los terrenos incluidos en la UE están clasificados como **Suelo Urbano Residencial CEH** (centro histórico) y **ENS** (ensanche).
4. Por acuerdo plenario, de **30/07/2014**, se modificó el contenido del Programa conforme a la propuesta realizada por el Urbanizador **para viabilizar el mantenimiento de las edificaciones de la C/ San Antoni nº 7 y 13**. Todo ello, en contra de diversos informes jurídicos y técnicos realizados por el personal de Ayuntamiento y, se da continuidad a la gestión. En fecha **23/07/2018**, tras la preceptiva tramitación y resolución de alegaciones, se redactó una Modificación del Texto refundido del **proyecto de reparcelación** para su aprobación definitiva, quedando la problemática de las alineaciones, arrastrada de la aprobación del PRI **con informes técnicos en contra**.
5. En fecha **02/04/2020** el ayuntamiento de Alginet presentó escrito formulando **consulta** a la DGU en relación con las cuestiones que figuran al final de dicho escrito, transcrito íntegramente *ut supra*.
6. Para mejor comprensión del supuesto objeto de consulta siguen **ortofotos y planos del PRI**, identificativos del trazado de la calle y de la situación actual de las edificaciones afectadas.

¹ Según consta en el propio escrito de consulta remitido por el ayuntamiento.



Nota. Capturas de pantalla donde puede observarse el trazado de la nueva calle y las fincas catastrales afectadas, así como (imagen segunda) detalle de la incidencia de la apertura sobre los inmuebles nº 9 y 13 de la C/ San Antoni.



Nota. Arriba ortofotos donde se aprecia el trazado de la nueva C/ que conectará la de Pio XII con la de San Antoni, así como de la embocadura ya existente en la C/ Sant Antoni. Abajo detalle de los inmuebles nº 9 y 13, contiguos a la embocadura de la nueva C/ desde la Sant Antoni.



A los antecedentes de hecho relacionados resulta de aplicación las siguientes

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PREVIA. Aún cuando no consta con la claridad suficiente, del escrito de consulta formulado por el ayuntamiento resultan las siguientes **premisas** a partir de las que el presente informe aborda la respuesta a los interrogantes planteados en la consulta:

- Que existe **PRI aprobado**, válido y eficaz².
- Que existe **proyecto de reparcelación (PR)** presentado, sin que conste su aprobación.
- Que el **ayuntamiento modificó el contenido del Programa**, mediante acuerdo plenario de **30/07/2014**, en el sentido que consta en el escrito de consulta³.

² Aún cuando el ayuntamiento afirma, en el escrito de consulta, que el PRI está aprobado, no ha aportado publicación DOCV de la aprobación de dicho instrumento de planeamiento; lo que sí ha hecho respecto de las Bases de Programación (que incluían la redacción del PRI). En la página web del ayuntamiento no figura la aprobación del PRI. Tampoco en la Memoria Informativa del PGE en tramitación donde -epígrafe 1.2 "Desarrollo del Planemiento"- únicamente consta (página 9): "Plan de Reforma de la Calle 45. En tramitación".

³ Véase antecedente de hecho nº 4.

Dichas premisas deben completarse -conforme a la narración de hechos y documentación complementaria aportada por el ayuntamiento (Memoria del PRI y parte del PR)- asumiendo que el **Urbanizador ha iniciado el desarrollo del Programa** mediante la presentación de los documentos de gestión (proyecto de urbanización (PU) + PR) exigidos en las bases de programación, pero que no se han iniciado las obras de urbanización de la calle al quedar pendientes de la eventual alteración de las fases de desarrollo del Programa por cuya legalidad ha consultado el ayuntamiento a la DGU.

Es a partir de tales presupuestos que conviene acotar el **objeto** de la consulta: lo constituye dar adecuada respuesta a los dos interrogantes que seguidamente se transcriben

- a) Posibilidad de **alterar las fases previstas en el programa** para la apertura de la nueva calle, en el sentido de ejecutar las obras de urbanización primero y **postergar las demoliciones** de las edificaciones fuera de ordenación (inmuebles nº 9 y 13 de la C/ de Sant Antoni).
- b) Como opción alternativa, el ayuntamiento plantea la siguiente:

Otra de las opciones que se plantea para la viabilidad del PAI es la posibilidad de **dotar de transitoriedad a las alineaciones** mediante un convenio con unos plazos rígidos establecidos para su demolición, que conceda un **tiempo prudencial a los propietarios de dichas viviendas**.

Pues bien, de los dos interrogantes planteados, el presente informe se ocupa, en exclusiva, de responder el primero de ellos; sin que entre a examinar el segundo tanto por la excesiva inconcreción con que se plantea como por la dificultad de entender el concepto de alineaciones transitorias (o de transitoriedad de las alineaciones), concepto de dudosísimo encaje legal.

PRIMERA. Corresponde, en relación a la primera de las cuestiones planteadas por el ayuntamiento, empezar por proclamar determinadas **axiomas normativos** inherentes al planeamiento (PRI) y programación (PAI) aprobados, cuya secuenciación o fases de ejecución pretende alterar el ayuntamiento:

1ª. Que el supuesto objeto de consulta dispone de **ordenación pormenorizada ejecutiva**, al tener el PRI aprobado naturaleza de instrumentos de planeamiento con capacidad para establecerla, conforme a lo dispuesto en el artículo 14.2.b).2º LOTUP⁴.

2ª. Que, en aplicación de lo establecido en el artículo 67 LOTUP, salvo que en ellos se disponga otra cosa, los planes **vinculan tanto a la administración como a los particulares**. También, en este sentido, el artículo 132.1 LOTUP:

1. Los programas de actuación integrada **deberán ejecutarse⁵ de acuerdo con el contenido de sus documentos** (...).

⁴ Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

⁵ Precepto que efectúa referencia no sólo a la exigibilidad de dicha obligación tanto al Urbanizador como a la administración actuante.

3ª. Que el artículo 72.5 LOTUP establece la obligación de urbanizar y edificar; **obligación que incumbe directamente a la administración actuante** y que, como más adelante se fundamentará legalmente, debe efectuarse tanto del modo como en los plazos previstos al aprobar el instrumento de programación.

4ª. Que constituye objeto del Programa de Actuación (artículo 108.d LOTUP):

d) Planificar la cronología y etapas para el desarrollo de las obras y actuaciones reparcelatorias.

Y que son objetivos legales del Programa de Actuación (artículo 110 b y h LOTUP):

b) **Urbanizar completamente** las unidades de ejecución o parcelas que comprenda (...).

h) **Garantizar el derecho al realojo** de las personas residentes afectadas por una actuación (...)

5ª. Que el régimen jurídico por el que deben regirse los Programas de Actuación es el establecido en el artículo 131 LOTUP:

Artículo 131. Régimen jurídico de los programas de actuación integrada.

La ejecución y efectos de los programas de actuación integrada **se regirán por las previsiones del propio programa, por las bases de programación, por lo establecido en la presente ley y las normas que la desarrollan** y, en lo no previsto en ellas, por lo dispuesto en la legislación sobre contratos del sector público.

6ª. Que corresponde a la administración actuante la potestad de interpretar y modificar los Programas de Actuación conforme a lo establecido en el artículo 134 LOTUP:

Artículo 134. Prerrogativas de la administración.

Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la presente ley, la administración actuante ostenta la prerrogativa de **interpretar** los programas de actuación integrada, **resolver las dudas** que ofrezca su cumplimiento, **modificarlos por razones de interés público**, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta.

De la legislación transcrita resulta constatada la naturaleza de los Programas de Actuación como **instrumentos de naturaleza pública**, cuyo objeto es desarrollar –mediante la gestión urbanística- las determinaciones de ordenación pormenorizada previstas en planeamiento previamente aprobado (artículo 68.3 LOTUP):

3. Toda actividad de transformación o gestión urbanística **deberá estar legitimada por un planeamiento aprobado y vigente** (...).

Por descontado el carácter de instrumento público, inherente al Programa de Actuación, trasciende la mera naturaleza contractual del mismo (entendida como conjunto de derechos y obligaciones pactados entre dos partes: administración actuante o ayuntamiento y contratista ejecutor o Urbanizador) al incluir derivaciones para terceros (propietarios afectados o terceros no propietarios que, también, puedan resultar afectados) y, sobre todo, para el **interés público** que, en sí mismo, impregna todo lo que el Programa es en cuanto instrumento mediante el que la administración materializa o hace efectiva la **potestad pública de urbanizar** que le atribuye el artículo 2.1 LOTUP. De este modo, es pertinente al interés público su desarrollo y ejecución; y lo es conforme al modo y a los tiempos fijados por el propio Programa, **por lo que la alteración de las previsiones originales del mismo -con ocasión, por ejemplo, de su modificación- deberá estar fundada en el interés público**, tal como exige el transcrito artículo 134 LOTUP.

De ahí que, visto lo dicho, no resulte admisible -en términos legales- cualquier modificación del Programa de naturaleza **reduccionista**; es decir, que atienda, única y exclusivamente, a los intereses de las partes contratantes sin examinar y tener en cuenta las variables que de ello deriven para el interés público o, de contrario, la **indemnidad** de la modificación a dichos efectos. Todo ello, por supuesto, **deberá justificarse tanto técnica como jurídicamente**, dejando de ello **fehaciente constancia** en el expediente de su razón. En las Consideraciones siguientes se examinará la concurrencia de tales presupuestos en el supuesto planteado por el ayuntamiento de Alginet.

SEGUNDA. Pese a ser la apertura de la nueva calle una determinación prevista por el vigente PG de Alginet, éste no incluía técnica de gestión alguna para hacerla efectiva. De ahí que el ayuntamiento, con ocasión de la programación exigiese, en las bases reguladoras aprobadas al efecto, la delimitación de una UE (Base V y Base VI) a efectos de la gestión y una propuesta de planeamiento (PRI) que incluyese los parámetros urbanísticos indispensables para ello. Lo hizo en los términos siguientes:

Base VI. Criterios y objetivos urbanísticos y territoriales de las propuestas de planeamiento a formular (...).

El plan de reforma interior (PRI) **delimitará la unidad de ejecución** propuesta para el desarrollo de la actuación integrada (...)

El plan **identificará las edificaciones existentes en su ámbito, dándoles el tratamiento que estime más adecuado, sin que ello pueda constituir merma alguna del interés público** ni de la racional estructura de la ordenación.

Y, en relación con las viviendas a demoler para abrir la calle, exigía (Base IV, Objetivo Complementario nº 5) que **se garantizase el realojo** de los ocupantes de la viviendas a demoler. Lo hacía en los términos siguientes:

5. Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales⁶ que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente, en caso de que sea necesario.

Por consiguiente el adjudicatario de la condición de agente Urbanizador venía obligado, con cargo al Programa, a incluir en las cargas de urbanización a fijar en los documentos de gestión (PU + PR) la valoración del coste del realojo; exigencia no sólo prevista en las Bases de Programación sino, también, consagrada en el artículo 110.h) LOTUP anteriormente aludido:

⁶ Téngase en cuenta que la exigencia de realojo incluida en las Bases de Programación es anterior a la LOTUP y se publicaron (BOP 25/09/2012) vigente la LUV (Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana) que estuvo vigente hasta la entrada en vigor de aquella (agosto 2014). Los artículos 117 y 124 LUV, al definir el contenido del Programa, nada exigían respecto al eventual realojo de los ocupantes de viviendas afectadas por la programación; únicamente el artículo 126.i) se limitaba a exigir una "Inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización". No fue hasta la LOTUP (artículo 110.h) que el realojo pasó a ser una determinación obligatoria a incluir en los Programas con supuestos que lo demandasen; circunstancia a la que se anticiparon las Bases publicadas por el ayuntamiento de Alginet.

h) Para **garantizar el derecho al realojo de las personas residentes afectadas por una actuación**, el promotor de la actuación urbanística está obligado a ofrecer una vivienda de sustitución que tenga las condiciones de habitabilidad propias de una vivienda de protección oficial. La vivienda de sustitución deberá estar situada preferentemente en el mismo barrio, excepto acuerdo explícito entre la persona afectada y el promotor o justificación de la imposibilidad de cumplir este requisito, según los términos que se establezcan reglamentariamente. En este último caso la vivienda de sustitución deberá estar situada en el lugar más próximo posible a la residencia afectada.

De la documentación remitida por el ayuntamiento se constata que el PR **incluye valoración individualizada de las viviendas a demoler y de la indemnización equivalente al coste de realojo de sus ocupantes** (Epígrafe VI del PR); por lo que, *prima facie*, puede considerarse cumplimentada la exigencia del artículo 110.h) LOTUP aún cuando no se tiene constancia de la aprobación del PR. Por descontado es al ayuntamiento de Alginet a quien corresponde emitir pronunciamiento respecto de si, con el proyecto de reparcelación presentado por el Urbanizador, queda suficientemente garantizada la exigencia legal de realojo y satisfecho el derecho de los propietarios afectados en los términos en que éstos hayan formulado sus exigencias en relación a dicho realojo.

TERCERA. Pero, al margen de lo expuesto hasta el momento, lo cuestión que plantea el ayuntamiento es la relativa a la posibilidad de alterar las fases de ejecución del Programa aprobado (postergando el desalojo de las viviendas afectadas a la finalización de las obras de urbanización); interrogante que debe ser respondido positivamente en tanto, con dicha alteración, el ayuntamiento **pretende adecuar el desalojo a las específicas circunstancias de los propietarios afectados** (personas de avanzada edad),

Ninguna objeción puede efectuarse a la legítima aspiración municipal de ejecutar la programación atendiendo a las circunstancias expresadas, en tanto dicho objetivo encaja perfectamente con la exigencia del artículo 110.h) LOTUP. Sin embargo dicha alteración del Programa -si el ayuntamiento opta por perseverar en hacerla efectiva- debe llevarse a cabo respetando las siguientes **observaciones**:

a) Que la alteración de las fases de ejecución del Programa supone una modificación del mismo que, por exigencia de lo dispuesto en el artículo 134 LOTUP (transcrito *ut supra*) deberá **fundamentarse en el interés público**.

En este sentido, deberá el ayuntamiento incorporar al expediente informe técnico y jurídico que justifique la **indemnidad para el interés público** municipal de la modificación que se pretende. Dicho de otro modo: que el hecho de postergar el desalojo no comporta efectos nocivos ni para la ejecución, en tiempo y forma, de las obras de urbanización, ni incremento de costes para los propietarios afectados, ni para el interés público en general.

b) Que la modificación deberá tramitarse amparándose en lo previsto en la **habilitación** establecida en el artículo 135 LOTUP, pero sin que ello exima de la obligación de fundamentar las razones de interés público -tal como exige el artículo 135.1 LOTUP- que justifican la modificación o la **indemnidad** para aquél a la que se ha efectuado referencia en el ordinal anterior. A dicho efecto corresponderá al informe jurídico a incorporar al expediente verificar, en relación a las bases de programación, que el supuesto objeto de consulta encaja con las previsiones de dichas Bases o, de contrario, el encaje del mismo en alguno de los supuestos previstos en el artículo 135.2 LOTUP, con pronunciamiento expreso en relación a la aludida indemnidad y, también, que no ha lugar -caso de ser así- a la adopción de las medidas del artículo 135.5 LOTUP.

c) Que el **procedimiento a seguir para tramitar la modificación** será el establecido en el artículo 136, debiendo el ayuntamiento observar estrictamente las previsiones exigidas en el punto 2 de dicho artículo; particularmente la audiencia al Urbanizador (artículo 136.2.a) y la incorporación de los informes técnico y jurídico mencionados en el anterior ordinal a); así como dar cumplimiento a la exigencia de formalización en documento administrativo -una vez tramitado el correspondiente procedimiento- conforme a lo demandado en el artículo 136.4 LOTUP.

Finalmente corresponder advertir al ayuntamiento que las observaciones reflejadas en los ordinales anteriores constituyen **presupuesto de validez** de la modificación de la programación, en tanto responden a exigencias normativas de inexcusable cumplimiento.

CONCLUSIONES

ÚNICA. El ayuntamiento de Alginet ostenta facultades para modificar el PAI aprobado objeto de consulta; modificación que podrá iniciar siempre que justifique su pertinencia para el interés público o, de contrario, la indemnidad de la modificación respecto de dicho interés; todo ello en los términos expuestos en las Consideraciones Primera y Segunda del presente informe. La modificación deberá tramitarse conforme a lo advertido en la Consideración Tercera.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO