

## **Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística**

**Expediente:** C-50/2022

**Municipio:** GANDIA

**Asunto:** Consulta varias cuestiones sobre modificación del PG

### **AJUNTAMENT DE GANDÍA**

PL MAJOR, 1

46701 GANDÍA

El 20 de julio de 2022, entra en el Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística, la consulta planteada por el Ayuntamiento de Gandía, en relación con varias cuestiones relacionadas con una modificación puntual del Plan General que consiste en la redacción de una normativa hotelera para incentivar esta actividad en casi todo el término municipal. Atendiendo al texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobada por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante TRLOTUP), se informa lo siguiente:

### **1. Planteamiento**

La modificación puntual del Plan General de Gandía tiene por objeto permitir aumentar en dos las alturas de edificios hoteleros que cumplan determinados requisitos. La modificación establece los mecanismos para mantener el estándar dotacional global (EDG), a tal fin, determina que mantener el EDG es una actuación de dotación y que para poder acogerse al incentivo regulado en la modificación de Plan deberá tramitarse el correspondiente Plan de ReformaInterior.

En relación con los mecanismos para mantener el EDG, a la vista del artículo 36 del TRLOTUP, se plantean las cuestiones que se tratan a continuación.

### **2. Informe**

2.1 Obligación de adscribir red primaria al ámbito de la actuación que se acoja a la medida objeto de esta modificación puntual.

Señala el Ayuntamiento al plantear esta cuestión que el TRLOTUP no obliga a adscribir red primaria al ámbito de la actuación, surgiendo la cuestión de si la modificación puntual del Plan General puede introducir esta obligación y, en concreto, para hacer reserva de parque público. A los efectos del cómputo de esta cesión, se cuestiona cómo calcular los habitantes en un uso hotelero y si, a estos efectos, se podría considerar una ocupación media del hotel como referencia.

La cesión de red primaria a que se refiere la cuestión viene como consecuencia de la obligación que establece el artículo 67.3 del TRLOTUP:

“3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido.”

Por otra parte el punto 8.2 del anexo IV del TRLOTUP establece:

“8.2. Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior a la ordenación vigente, referido al ámbito de la modificación...”

El apartado 8.3 del propio anexo IV se refiere a este incremento de cesión dotacional en los casos en los que la modificación puntual de la que trae causa incrementa la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente. En este caso:

“deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga un exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria”.

De acuerdo con los preceptos señalados, cabe concluir:

1) Que la modificación puntual puede establecer la cesión de parque público o de otro elemento de la ordenación estructural o de la ordenación secundaria, ya que en la definición del EDG que se establece en el apartado III.1.1 del Anexo IV del TRLOTUP se considera la superficie de las dotaciones públicas (sin distinguir entre red primaria o secundaria o entre diferentes usos de las dotaciones públicas). Será el Ayuntamiento, como administración urbanística más cercana, el que determine lo que más se ajuste al interés general.

2) Que, de acuerdo con el punto anterior, la modificación del plan puede obligar a la cesión de parque público de la red primaria para mantener el equilibrio del EDG. Teniendo en cuenta que la ordenación modificada puede tener un EDG igual o superior a la ordenación vigente.

3) Respecto de la cuantía de la cesión de parque público (m<sup>2</sup> de suelo), en el caso de las modificaciones puntuales, esta no viene determinada por el incremento de la población derivada de la modificación, como en el caso de la redacción de un nuevo plan general o de su revisión, sino por la exigencia de mantener el equilibrio entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo. Si hay incremento de población, conjuntamente con el apartado 8.2 del anexo IV, debe aplicarse la regla del apartado 8.3 del anexo IV del TRLOTUP antes transcrito. No obstante, el incremento de la edificabilidad terciaria hotelera no se considera que comporte un incremento de población a los efectos de los estándares dotacionales.

## 2.2 Criterio para determinar el área de reparto de las actuaciones de dotación.

Se plantea por el ayuntamiento la posibilidad de inventariar determinadas parcelas ya calificadas como red primaria a adscribir a los futuros PRI, de manera que el proyecto actual se tramite como ordenación estructural y los PRI como ordenación pormenorizada, dado que adscriben parcelas previamente inventariadas.

Se pueden adscribir a los futuros PRI parcelas de la red primaria existente y no gestionada, pero estas parcelas no pueden computar para alcanzar el mantenimiento del EDG, pues, en ese caso, el aprovechamiento urbanístico sería superior que el anterior, pero el suelo dotacional público sería el mismo, rompiéndose la proporción o equilibrio existente

No obstante, si se establece el criterio de incorporar determinadas parcelas que se califiquen como nueva red primaria en la modificación puntual, indicando que en el instrumento de desarrollo que corresponda se adscribirán a una futura área de reparto del correspondiente plan de reforma interior, se consideraría que la modificación puntual que establece el criterio contiene la ordenación estructural y el planeamiento de desarrollo (plan de reforma interior) que incluiría la adscripción de los terrenos al área de reparto contiene la ordenación pormenorizada.

### 3. Posibilidad de adscribir red primaria ya definida en el Plan General.

La consulta se refiere a la posibilidad de adscribir suelos que ya están calificados como red primaria, pero no están gestionados urbanísticamente o adquiridos por el Ayuntamiento, a los nuevos ámbitos de reforma interior, para que computen a los efectos de mantenimiento del EDG. Nada impide que se pueda realizar esta adscripción, salvo la viabilidad económica de la actuación urbanística, dado que, tal y como se ha indicado en el apartado anterior, esta propuesta no cumpliría con el requisito del art. 63.7 del TRLOTUP de mantener el EDG, pues el plan estaría atribuyendo más aprovechamiento pero no estaría ordenando más suelo dotacional que el previsto, rompiendo la regla de un EDG mayor o igual que el existente, y precisaría de nuevo suelo dotacional.

En el caso de monetarización de la cesión, debe entenderse que el importe percibido por el Ayuntamiento debería destinarse a obtener mayor superficie de suelo dotacional y no a adquirir el que ya está contemplado en plan, por el mismo motivo que el referido en el apartado anterior.

Por otra parte, como se ha indicado, la calificación del nuevo suelo dotacional público debe ser la que más se adecúe al interés general. La superficie que se reserve podrá destinarse a cualquier uso público, reserva escolar o sanitaria, viario, administrativo, zona verde, ...

### 4. Modificación de la ordenación estructural o de la ordenación detallada

En función del contenido de la modificación tendrá una naturaleza u otra. En los apartados anteriores se han dado indicaciones para cuándo considerar que la modificación es estructural y cuándo pormenorizada.

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, establece, entre las atribuciones de esta Dirección General, la de "evacuar (previos los informes técnicos o, incluso, dictamen del órgano urbanístico o territorial de la Generalitat que se considere oportuno) las consultas que, en cuestiones de planificación o legislación urbanística y de ordenación del territorio, o su aplicación, le formulen los ayuntamientos o entidades del sector público de la Comunitat Valenciana. **Las consultas, en ningún caso, tendrán carácter vinculante**".

Por otro lado, se le informa de que, con el fin de que sean accesibles por cualquier persona y sirvan de ayuda a los municipios en su labor de aplicación de la legislación urbanística, las contestaciones de la Dirección General de Urbanismo a consultas efectuadas por Ayuntamientos a partir del año 2020, se publican en la web de la Conselleria en la siguiente dirección:

<http://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

**EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO**