

Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística

Expedient: C 65/2022 – SOLCON 2773758

Municipi: SANT VICENT DEL RASPEIG

Assumpte: POSSIBILITAT D'ANTICIPAR LLICÈNCIA D'OBRA A L'AMBIENTAL

**AJUNTAMENT SANT VICENT DEL RASPEIG
PL. COMUNITAT VALENCIANA, 1
03690 SANT VICENT DEL RASPEIG**

PRIMER. Amb data 19 de juliol de 2022 té entrada al Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant la sol·licitud remesa per l'Ajuntament de Sant Vicent del Raspeig, en la qual insta aquesta administració perquè es pronuncie sobre determinats aspectes relatius a la regulació en el seu Pla general de la tipologia d'edificació oberta.

SEGON. Dels antecedents exposats per l'Ajuntament, i consultats els arxius que obren en aquest servei territorial, resulten rellevants les qüestions següents:

El Pla general de Sant Vicent del Raspeig, aprovat definitivament en 1990, conté un document denominat "Reglamentació urbanística particular" (RUP), en el qual s'estableixen les ordenances del sòl i l'edificació en sòl urbà. En particular, la denominada secció 5 regula la tipologia d'edificació oberta (EA). En la documentació aprovada en 1990, la tipologia EA tenia 3 graus, i l'ocupació de parcel·la s'establia de la manera següent: "L'ocupació de la parcel·la no excedirà la tercera part de la seua superfície".

La Modificació puntual núm. 9, del Pla general, va ser aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme el 30 de gener de 1998. Entre altres, va tindre per objecte modificar els paràmetres reguladors de l'edificació (ocupació, alçària i reculades), sense alteració de l'aprofitament i edificabilitat, en els enclavaments qualificats com a EA3 que donen al carrer Xàbia i/o inclosos en la UA/5, a fi de reduir-hi l'alçària màxima edificable, de 8 a 5 plantes. Per a això, es dona una nova redacció a l'article 14 de l'RUP, de manera que l'ocupació de parcel·la s'estableix de la manera següent: "L'ocupació de la parcel·la no excedirà la meitat de la seua superfície, en grau 4, del 60 % en grau 5, i de la tercera part en els restants". És a dir, s'introdueixen dos nous graus en la tipologia EA, i s'hi assigna una ocupació de parcel·la diferent a l'establida amb caràcter general.



La Modificació puntual núm. 20, del Pla general, va ser aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme el 3 d'agost de 2005. Aquesta modificació, entre altres qüestions, tenia per objecte introduir un nou grau 2' en la tipologia d'edificació oberta, en el qual l'ocupació de parcel·la fora del 50 % en lloc de la tercera part. Per a això, es dona una nova redacció a l'article 14 de l'RUP, de manera que l'ocupació de parcel·la s'estableix de la manera següent: "L'ocupació de la parcel·la no excedirà els: graus 4 i 2', 60 %; grau 2, 50 %; altres graus, un terç sobre la superfície d'aquesta."

La Modificació puntual núm. 23, del Pla general, va ser aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme l'1 de març de 2007. Aquesta modificació, entre altres qüestions, tenia per objecte introduir un nou grau 6 en la tipologia d'edificació oberta, amb una edificabilitat més reduïda. Per a això, es dona una nova redacció a l'article 14 de l'RUP, de manera que l'ocupació de parcel·la s'estableix de la manera següent: "L'ocupació de la parcel·la no excedirà els: graus 6, 4 i 2', 60 %; grau 2, 50 %; altres graus, un terç sobre la superfície d'aquesta."

Entén l'Ajuntament que les modificacions 20 i 23 no van considerar el contingut de la modificació puntual núm. 9, pel que fa a l'ocupació en grau 5, i contenen una redacció que implica una ocupació inferior a la derivada de la modificació puntual núm. 9, sent que no va ser objecte d'aqueixes modificacions alterar la tipologia EA-5. La conseqüència d'entendre que l'ocupació en aqueixa tipologia és d'un terç, en lloc del 60 %, és la impossibilitat de materialitzar l'edificabilitat assignada pel pla.

TERCER. A la vista dels antecedents exposats, la consulta formulada per l'Ajuntament es concreta com segueix:

"Es consulta a la Direcció General d'Urbanisme si, tenint en compte els antecedents anteriors, i atés que ni l'Ajuntament ni la Conselleria han modificat la regulació de l'Ordenança EA grau 5, és possible atorgar llicència d'obres en solars d'EA amb aquest grau, conformement a les condicions de la regulació aprovada en el Pla general (modificació puntual núm. 9) que, a més, consten en la reparcel·lació i en el Registre de la Propietat.

Si és el cas, les alternatives que corresponguen."

CONSIDERACIONS TECNICOJURÍDIQUES

PRIMERA. Dels antecedents exposats resulta que el punt 1.2 "Ocupació" de l'article 14 de la RUP ha resultat modificat en diferents ocasions: de la redacció original, en la qual s'assignava a tots els graus una ocupació d'un terç, s'ha passat a una regulació més detallada, en la qual s'ha modificat aquest criteri general al fil de la introducció de diferents graus.

A més de les modificacions assenyalades en la consulta de l'Ajuntament, també s'ha vist alterada per la modificació 11, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme el 7 d'abril de 1999, que va modificar l'article 120.1 de les normes urbanístiques i indicava que en la tipologia ES2 l'ocupació seria del 50 %.

La taula següent pretén sintetitzar les modificacions esdevingudes en aquest aspecte:

	PG 1990	MP 9 1998	MP 11 1999	MP 20 2005	MP 23 2007
Grau 1	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3
Grau 2	1/3	1/3	50%	50%	50%
Grau 2'	-	-	-	60%	60%
Grau 3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3
Grau 4	-	50%	50%	60%	60%
Grau 5	-	60%	60%	1/3	1/3
Grau 6	-	-	-	-	60%

S'adverteix, per tant, que la modificació 20, l'objecte de la qual va ser introduir el grau 2', també va modificar l'ocupació en els graus 4 i 5, i va modificar la redacció de l'RUP d'acord amb la modificació operada en l'article 120.1 de les normes urbanístiques. Aquesta redacció es va mantindre en la modificació 23.

Certament no era objecte de la modificació 20 alterar el paràmetre d'ocupació dels graus 4 i 5, però aqueixa va ser la redacció de l'article 14 de l'RUT que va aprovar provisionalment el Ple de l'Ajuntament en data 29 de juny de 2005, i definitivament la Comissió Territorial d'Urbanisme el 3 d'agost de 2005.

SEGONA. L'article 1.3 de les normes urbanístiques del Pla general estableix el següent:

“La interpretació del Pla general correspon, sense perjudici de les competències de la Comissió Territorial d'Urbanisme i altres òrgans de la Generalitat Valenciana, a l'Ajuntament de Sant Vicent del Raspeig. Els acords, resolucions, dictàmens o informes que tinguen el caràcter de precedent a aquest efecte interpretatius hauran de sistematitzar-se i constituïran un document accessible a qualsevol administrat, sense perjudici de la preceptiva publicació en diaris oficials dels actes interpretatius que per la seua naturalesa i àmbit així ho requerisquen.”

TERCERA. La determinació de l'ocupació màxima de parcel·la en sòl urbà pertany a l'ordenació detallada, en incidir en les ordenances particulars d'edificació de les subzones, tal com estableix l'article 35.1.c) del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (TRLOTUP). La competència per a l'aprovació de l'ordenació detallada correspon als ajuntaments, segons el que s'ha fixat en l'article 44.6 del TRLOTUP.

QUARTA. De l'exposat en les consideracions anteriors es desprén que hi ha una discordança entre els diferents documents que regulen l'ocupació de parcel·la en la tipologia EA, i que la interpretació d'aquesta no afecta les competències autonòmiques.

En conseqüència, és procedent que l'Ajuntament, en exercici de la seua potestat d'interpretació del Pla general, adopte els acords necessaris per a fixar la correcta interpretació de la norma quant a l'ocupació, en grau 4 com en grau 5. En nom de la seguretat jurídica, resulta convenient que els indicats acords siguen publicats en el Butlletí Oficial de la Província d'Alacant, perquè en tinguen coneixement els administrats.

Respecte de la contestació d'aquesta consulta, l'article 5.7 del Decret 8/2016, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, estableix, entre les atribucions d'aquesta direcció general, la d'evacuar (amb els informes tècnics previs o, fins i tot, dictamen de l'òrgan urbanístic o territorial de la Generalitat que es considere oportú) les consultes que, en qüestions de planificació o legislació urbanística i d'ordenació del territori, o la seua aplicació, li formulen els ajuntaments o entitats del sector públic de la Comunitat Valenciana. **Les consultes, en cap cas, tindran caràcter vinculant**".

D'altra banda, se l'informa que, amb la finalitat que siguen accessibles per qualsevol persona i servisquen d'ajuda als municipis en la seua labor aplicable de la legislació urbanística, les contestacions de la Direcció General d'Urbanisme a consultes efectuades per ajuntaments a partir de l'any 2020 es publiquen en la web de la Conselleria en l'adreça següent:

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

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME