

SERVICIO DE ASESORAMIENTO MUNICIPAL E INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

Expte: C-46/2023-SOLCON 3242455

Municipio: EL Puig de Santa María

Asunto: Consulta sobre incidencia PATIVEL en ámbito UE-2 del área P-4 MAR PLATA.

Ref: OL.

AJUNTAMENT DEL PUIG DE SANTA MARIA

En referencia a la consulta urbanística formulada por el Ayuntamiento del Puig de Santa Maria, relativa a la situación urbanística de la UE-2 del Área de Ordenanza P-4: Mar Plata, se emite informe con las consideraciones siguientes.

En síntesis, la cuestión sometida a consulta es la situación urbanística en la que se encuentra el ámbito de la unidad de ejecución UE-2, de la cita área de ordenanza, en suelo urbano, que fue calificada y ordenada en el vigente planeamiento general del municipio (Homologación global aprobada por la CTU en sesión de 21/12/1999), y que, con motivo de la aprobación del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana y el Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana, aprobados por el Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell (en adelante, PATIVEL), ha resultado afectada por dicho plan territorial.

El PATIVEL incide en el extremo sur de la UE-2, al calificar una parte de la UE-2 como 'suelo no urbanizable de protección litoral'. La ordenación pormenorizada de la UE-2 definía un bloque de edificación en la parte sur de su ámbito (bloque de 56 x 20 m), y viario y espacios libres de edificación en el resto del ámbito.

En concreto, las cuestiones que formula el Ayuntamiento del Puig de Santa Maria son:

"1.- ¿Debemos entender que la unidad de ejecución UE-2 quedaría redelimitada a consecuencia del PATIVEL limitándose a la zona clasificada como urbana?"

"2.-¿Las conexiones necesarias para dotarla de condición de solar se podrían ejecutar a través de un vial en el límite entre la afección del PATIVEL y el suelo urbano consolidado?"

A efectos de responder a las cuestiones planteadas, se debe comenzar por recordar lo previsto, tanto en el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP), como en el PATIVEL, respecto a la relación entre el planeamiento municipal y el planeamiento territorial. Los apartados 4.b) y 4.c) del art. 16 del TRLOTUP determinan lo siguiente:

"Estos planes [los planes de acción territorial] podrán:

(...)

b) Reservar terrenos para dotaciones de interés supramunicipal, zonificar y clasificar terrenos directamente y articular la ordenación urbanística de centros, ejes o entornos de amplia influencia supramunicipal.

c) Modificar las determinaciones de la ordenación estructural de los planes de ámbito municipal, (...)”.

Por su parte, el art. 1.3 de la Normativa del PATIVEL establece lo siguiente:

“3. Las determinaciones del presente plan prevalecen frente a las de los planes urbanísticos municipales.

No cabe duda, pues, de que la ordenación establecida en la Homologación global del PGOU del Puig de Santa Maria en el ámbito de la UE-2 ha sido modificada por el PATIVEL en el extremo sur de su ámbito, al calificarla zona como una zona de protección del litoral, con la calificación concreta de ‘suelo no urbanizable de protección litoral’. Esta clasificación y calificación está regulada en el art. 9 de la Normativa del PATIVEL; entre otras determinaciones, se establece que estos terrenos se clasifican como suelo no urbanizable, que deberán permanecer en situación básica de suelo rural y que se prohíben nuevas edificaciones. Por tanto, el bloque de edificación que estaba previsto en la parte sur de la UE-2 ya no puede desarrollarse.

Lo anterior no impide que, tras la afectación derivada de la aprobación del PATIVEL, el municipio del Puig de Santa Maria promueva una modificación de la ordenación urbanística que ha quedado afectada por la aprobación de dicho plan territorial. Se trata de la adaptación del planeamiento municipal al planeamiento territorial aprobado, sin que concurra en este supuesto la circunstancia de que el plan municipal fuera más restrictivo en cuanto a la protección del litoral; no procede, por tanto, el procedimiento de adaptación del planeamiento municipal regulado en el art. 16.4.c) del TRLOTUP. Así, procede tramitar una modificación de la ordenación urbanística, con el procedimiento convencional de la tramitación de modificaciones de planeamiento, según el art. 67 del TRLOTUP, en la que se concreten los parámetros urbanísticos de la UE-2 redelimitada.

En el marco de esa modificación del planeamiento municipal, y tratándose de un ámbito de suelo urbano, el Ayuntamiento del Puig de Santa Maria es competente para formular una nueva ordenación en el ámbito de la UE-2 que mantiene su clasificación como suelo urbano, para disponer edificabilidad en este nuevo ámbito. En principio, se considera que es una modificación de ordenación pormenorizada, puesto que se mantiene la clasificación como suelo urbano y se trata de definir la ordenación de esta parcela, en cuanto a parámetros urbanísticos y, en su caso, a dotaciones públicas de la red secundaria.

Respecto a las cuestiones concretas que formula el Ayuntamiento, se considera lo siguiente:

1. El PATIVEL clasifica los terrenos incluidos en el ‘suelo no urbanizable de protección litoral’, tal como su propia denominación indica, como suelos no urbanizables. Ello en virtud de los arts. 8 y 9 de la Normativa del PATIVEL. Por otra parte, ya se ha referido que los planes de acción territorial pueden clasificar terrenos directamente [art. 16.4.b) del TRLOTUP]. Por tanto, la parte sur del ámbito de la UE-2, que en los planos de ordenación del PATIVEL ha sido clasificada como ‘suelo no urbanizable de protección litoral’, identificada en el plano con el dígito ‘1’, ha sido clasificada como suelo no urbanizable por efecto directo de la aprobación del PATIVEL. Y, como consecuencia de ello, la UE-2 ha quedado *de facto* redelimitada, pues no puede incluirse en una unidad de ejecución terrenos que son suelo no urbanizable.
2. La condición de suelo urbano requiere la disposición de un acceso viario dotado con los correspondientes servicios urbanísticos exigibles a esta clase de suelo. Dada la situación actual de la zona, en la que parece ser que el único acceso a la UE-2 redelimitada solo podría darse por el borde sudoeste de la parcela identificada como ‘EQA-3’ en el plano que se aporta en la consulta, se considera que, tal como plantea el Ayuntamiento, el acceso se debería resolver en ese espacio entre el ámbito EQA-3 y el ‘suelo no urbanizable de

protección litoral'. En este punto, conviene recordar que el PATIVEL es un plan de acción territorial de toda la franja litoral de la Comunitat Valenciana y, por lo tanto, no está analizado a escala de detalle; de hecho, en el art. 2.1.c) de su Normativa se indica que los planos de ordenación están expresados a escala 1:20.000. Evidentemente, esta escala no permite analizar la posición exacta de los límites de los suelos de protección del litoral, de modo que un análisis a mayor escala del ámbito (a la escala 1:2.000, o menor, que es la propia de la ordenación pormenorizada), permite mantener un vial entre la zona 'EQA-3 y la zona de protección litoral, con características que podrían ser similares a las recogidas en el planeamiento municipal, con la finalidad de asegurar el acceso al suelo urbano de la UE-2 redelimitada, que no tiene, en principio, otra posibilidad de acceso viario que dote a ese ámbito de la condición de suelo urbano.

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