



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Direcció General d' Urbanisme, Paisatge i
Avaluació Ambiental
CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE Torre 1
C/ de la Democràcia, 77- 46018 VALÈNCIA - Tel.
012

**ANY
SOROLLA**

SERVEI D'ASSESSORAMENT MUNICIPAL I INTERVENCIÓ URBANÍSTICA

Exp.: C-46/2023-SOLCON 3242455

Municipi: El Puig de Santa Maria

Assumpte: Consulta sobre la incidència PATIVEL en àmbit UE-2 de l'àrea P-4 MAR PLATA.

Ref: OL.

AJUNTAMENT DEL PUIG DE SANTA MARIA

En referència a la consulta urbanística formulada per l'Ajuntament del Puig de Santa Maria, relativa a la situació urbanística de la UE-2 de l'àrea d'ordenança P-4: Mar Plata, s'emet un informe amb les consideracions següents.

En síntesi, la qüestió sotmesa a consulta és la situació urbanística en la qual es troba l'àmbit de la unitat d'execució UE-2, l'àrea d'ordenança esmentada, en sòl urbà, que va ser qualificada i ordenada en el planejament general vigent del municipi (Homologació global aprovada per la CTU en la sessió de 21/12/1999), i que, amb motiu de l'aprovació del Pla d'acció territorial de la infraestructura verda del litoral de la Comunitat Valenciana i el Catàleg de platges de la Comunitat Valenciana, aprovats pel Decret 58/2018, de 4 de maig, del Consell (d'ara en avant, PATIVEL), ha resultat afectada per aquest pla territorial.

El PATIVEL incideix en l'extrem sud de la UE-2, en qualificar una part de la UE-2 de 'sòl no urbanitzable de protecció litoral'. L'ordenació detallada de la UE-2 definia un bloc d'edificació en la part sud del àmbit (bloc de 56 x 20 m), i viari i espais lliures d'edificació en la resta de l'àmbit.

En concret, les qüestions que formula l'Ajuntament del Puig de Santa Maria són:

1.- Hem d'entendre que la unitat d'execució UE-2 quedaria redelimitada a conseqüència del PATIVEL i es limitaria a la zona classificada com a urbana?

2.-Les connexions necessàries per a dotar-la de condició de solar es podrien executar a través d'un vial en el límit entre l'afecció del PATIVEL i el sòl urbà consolidat?

A fi de respondre a les qüestions plantejades, s'ha de començar per recordar el que s'estableixu, tant en el text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell (d'ara en avant, TRLOTUP), com en el PATIVEL, respecte a la relació entre el planejament municipal i el planejament territorial. Els apartats 4.b) i 4.c) de l'art. 16 del TRLOTUP determinen el següent:

"Aquests plans [els plans d'acció territorial] podran:

(...)

b) Reservar terrenys per a dotacions d'interés supramunicipal, zonificar i classificar terrenys directament i articular l'ordenació urbanística de centres, eixos o entorns d'àmplia influència supramunicipal.

c) Modificar les determinacions de l'ordenació estructural dels plans d'àmbit municipal, (...)".

D'altra banda, l'article 1.3 de la normativa del PATIVEL estableix el següent:

"3. Les determinacions del present pla prevalen enfront de les dels plans urbanístics municipals.

No hi ha dubte, doncs, que l'ordenació establida en l'homologació global del PGOU del Puig de Santa Maria en l'àmbit de la UE-2 ha sigut modificada pel PATIVEL en l'extrem sud de l'àmbit, en qualificar-la zona de zona de protecció del litoral, amb la qualificació concreta de 'sòl no urbanitzable de protecció litoral'. Aquesta classificació i qualificació està regulada en l'article 9 de la normativa del PATIVEL; entre altres determinacions, s'estableix que aquests terrenys es classifiquen com a sòl no urbanitzable, que hauran de romandre en situació bàsica de sòl rural i que es prohibeixen noves edificacions. Per tant, el bloc d'edificació que estava previst en la part sud de la UE-2 ja no pot desenvolupar-se.

L'anterior no impedeix que, després de l'afectació derivada de l'aprovació del PATIVEL, el municipi del Puig de Santa Maria promoga una modificació de l'ordenació urbanística que ha quedat afectada per l'aprovació d'aquest pla territorial. Es tracta de l'adaptació del planejament municipal al planejament territorial aprovat, sense que concórrega en aquest supòsit la circumstància que el pla municipal siga més restrictiu quant a la protecció del litoral; no escau, per tant, el procediment d'adaptació del planejament municipal regulat en l'article 16.4.c) del TRLOTUP. Així, escau tramitar una modificació de l'ordenació urbanística, amb el procediment convencional de la tramitació de modificacions de planejament, segons l'article 67 del TRLOTUP, en la qual es concreten els paràmetres urbanístics de la UE-2 redelimitada.

En el marc d'aquesta modificació del planejament municipal, i per tractar-se d'un àmbit de sòl urbà, l'Ajuntament del Puig de Santa Maria és competent per a formular una nova ordenació en l'àmbit de la UE-2 que manté la classificació com a sòl urbà, per a disposar edificabilitat en aquest nou àmbit. En principi, es considera que és una modificació d'ordenació detallada, ja que es manté la classificació com a sòl urbà i es tracta de definir l'ordenació d'aquesta parcel·la, quant a paràmetres urbanístics i, si és el cas, a dotacions públiques de la xarxa secundària.

Respecte a les qüestions concretes que formula l'Ajuntament, es considera el següent:

1. El PATIVEL classifica els terrenys inclosos en el 'sòl no urbanitzable de protecció litoral', tal com la seua mateixa denominació indica, com a sòls no urbanitzables. Això en virtut dels articles 8 i 9 de la normativa del PATIVEL. D'altra banda, ja s'ha referit que els plans d'acció territorial poden classificar terrenys directament [art. 16.4.b) del TRLOTUP]. Per tant, la part sud de l'àmbit de la UE-2, que en els plans d'ordenació del PATIVEL ha sigut classificada com a 'sòl no urbanitzable de protecció litoral', identificada en el pla amb el dígit '1', ha sigut classificada com a sòl no urbanitzable per efecte directe de l'aprovació del PATIVEL. I, a conseqüència d'això, la UE-2 ha quedat *de facto* redelimitada, perquè no pot incloure's en una unitat d'execució terrenys que són sòl no urbanitzable.
2. La condició de sòl urbà requereix la disposició d'un accés viari dotat amb els serveis urbanístics corresponents exigibles a aquesta classe de sòl. Atesa la situació actual de la zona, en la qual sembla que l'únic accés a la UE-2 redelimitada només podria donar-se pel bord sud-oest de la parcel·la identificada com 'EQA-3' en el plànol que s'aporta en la



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Direcció General d' Urbanisme, Paisatge i
Avaluació Ambiental
CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE Torre 1
C/ de la Democràcia, 77- 46018 VALÈNCIA - Tel.
012

**ANY
SOROLLA**

consulta, es considera que, tal com planteja l'Ajuntament, l'accés s'hauria de resoldre en aquest espai entre l'àmbit EQA-3 i el 'sòl no urbanitzable de protecció litoral'. En aquest punt, convé recordar que el PATIVEL és un pla d'acció territorial de tota la franja litoral de la Comunitat València i, per tant, no està analitzat a escala de detall; de fet, en l'article 2.1.c) de la seua normativa s'indica que els plans d'ordenació estan expressats a escala 1:20.000. Evidentment, aquesta escala no permet analitzar la posició exacta dels límits dels sòls de protecció del litoral, de manera que una anàlisi a major escala de l'àmbit (a l'escala 1:2.000, o menor, que és la pròpia de l'ordenació detallada), permet mantindre un vial entre la zona 'EQA-3 i la zona de protecció litoral, amb característiques que podrien ser similars a les recollides en el planejament municipal, amb la finalitat d'assegurar l'accés al sòl urbà de la UE-2 redelimitada, que no té, en principi, una altra possibilitat d'accés viari que dote l'àmbit de la condició de sòl urbà.

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, el 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 l'aplicació d'aquestes, 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 a qualsevol persona i servisquen d'ajuda als municipis en la seua labor d'aplicació 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 el web de la Conselleria en la següent adreça:

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

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME, PAISATGE I AVALUACIÓ AMBIENTAL