



## **Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística**

**Expedient:** C 7/2021 (COPL-2021/0070)

**Municipi:** Orihuela

**Assumpte:** Consulta sobre aplicabilitat art. 76.2 del Pla general en el sector PAU -2 Villamartín sur

**AJUNTAMENT D'ORIHUELA**

C/ MARQUÉS DE ARNEVA, 1

CP 03300 ORIHUELA

### **ANTECEDENTS DE FET**

*Primer.* Amb data 23 de febrer de 2021, té entrada en el Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant la sol·licitud remesa per l'Ajuntament d'Orihuela en què insta aquesta administració perquè es pronuncie sobre determinats aspectes urbanístics relatius a la regulació del sector PAU-2 Villamartín sur.

*Segon.* Segons indica l'Ajuntament, el sector PAU-2 Villamartín sur disposa d'una homologació i pla parcial aprovats per resolució del conseller competent en urbanisme de 18 de desembre de 2002. En aquests instruments, es va determinar com a ús global de l'àmbit el residencial, i com a ús compatible el terciari, de manera que s'estableix una edificabilitat terciària màxima del 12,50 % de l'edificabilitat bruta. A més, es va assignar a cadascuna de les illes que formen l'àmbit una edificabilitat residencial i una edificabilitat terciària.

D'altra banda, les normes urbanístiques del pla general, en l'article 76.2, estableixen la possibilitat que els usos establits per a les diferents zones amb el caràcter d'admissibles i compatibles es puguen desenvolupar de manera simultània o alternativa.

Amb aquests antecedents, la consulta formulada per l'Ajuntament es concreta de la manera següent:

*"Si podria utilitzar-se aqueixa edificabilitat residencial com a terciària en virtut de l'apartat 2 de l'article 76 del PGMOU d'Orihuela, entenent com a ús admissible l'ús característic residencial i l'ús compatible el terciari, i poder segons diu aquest apartat desenvolupar-se de manera simultània o alternativa o si s'ha de procedir a una modificació puntual de planejament del sector."*



## FONAMENTS DE DRET

*Primer.* El Pla general d'Orihuela va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme amb data 25 de juliol de 1990 en les determinacions relatives als sòls urbà i no urbanitzable, i per resolució del conseller competent en urbanisme de 27 de juliol de 1994 en les determinacions relatives al sòl urbanitzable.

Les normes urbanístiques del Pla general regulen en l'article 76 el règim d'usos, tal com assenyala l'Ajuntament en la seua consulta.

El sector PAU-2 és un àmbit de sòl urbanitzable que va ser homologat a la Llei 6/1994, reguladora de l'activitat urbanística (LRAU) a través de l'homologació aprovada el 18 de desembre de 2002, i ordenat detalladament a través del pla parcial aprovat simultàniament.

Per tant, per a respondre la consulta formulada per l'Ajuntament caldrà analitzar l'aplicabilitat de la regulació de l'article 76.2 de les normes urbanístiques del pla general.

Certament, aquest últim article estableix la possibilitat de desenvolupar de manera simultània o alternativa els usos admissibles i compatibles. D'altra banda, tant la fitxa de planejament i gestió de l'homologació com les normes urbanístiques del pla parcial estableixen una limitació per a l'ús terciari; no únicament amb caràcter global (per a tot l'àmbit) sinó també per a cadascuna de les illes que formen el sector.

Així, la fitxa de planejament i gestió estableix un màxim d'edificabilitat terciària, i les normes urbanístiques del pla parcial estableixen, d'una banda, una edificabilitat residencial i una altra terciària (article 1.2.8) i de l'altra, una assignació a les diferents illes d'edificabilitat residencial i terciària (article 1.5.1)

L'homologació, segons assenyala la seua memòria justificativa, tenia per objecte, a més de fixar l'ordenació estructural, "l'adaptació del planejament previst pel PGMOU d'Orihuela i, per tant, del planejament de desenvolupament derivat d'aquell, i adequar la seua ordenació, gestió i execució a tota aqueixa nova i vigent legislació". D'aqueix concepte, i del mateix caràcter de l'homologació, resulta que aquesta substituirà les determinacions del pla general en allò que s'oposen a aquesta.

Cal tindre en consideració que tres són els criteris tradicionals que la doctrina i la jurisprudència han utilitzat per a la resolució d'antinòmies o conflictes normatius en l'ordenament jurídic: el cronològic, el jeràrquic i el d'especialitat. Doncs bé, aplicant qualsevol d'aquests s'ha de concloure que en el present supòsit és aplicable la limitació de l'ús terciari establida en l'homologació i en el pla parcial atés que aquesta regulació és posterior, té el mateix rang normatiu i és especial en aquest àmbit respecte al caràcter general de la regulació del pla general.

En conseqüència, si l'Ajuntament vol incrementar l'ús terciari en una de les illes del sector, haurà de modificar el planejament vigent en l'àmbit en aqueix aspecte.

*Segon.* En nom de la col·laboració interadministrativa es considera procedent assenyalar que una modificació d'aquesta naturalesa haurà de verificar si es produeix un increment de valor urbanístic, encara que no s'incremente l'edificabilitat. I en cas afirmatiu, tindre en consideració que es tractarà



d'una actuació de dotació de les definides en l'article 7.1.b) de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, i hauran de complir-se les determinacions establides en els articles 36 i 77 de la LOTUP. Igualment haurà de justificar-se adequadament la satisfacció de l'interés públic que es pretén a través de la modificació.

*Tercer.* 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, "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**".

**EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME**