



**Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística**

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

**Municipio:** Orihuela

**Asunto:** Consulta sobre aplicabilidad art. 76,2 del Plan Gral en Sector PAU -2 Villamartin Sur

**AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA**

C/ MARQUES DE ARNEVA. 1

CP 03300 ORIHUELA

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Con fecha 23 de febrero de 2021 tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante la solicitud remitida por el Ayuntamiento de Orihuela instando a esta administración un pronunciamiento acerca de determinados aspectos urbanísticos relativos a la regulación del sector PAU-2 "Villamartín sur".

**Segundo.-** Según indica el Ayuntamiento, el sector PAU-2 "Villamartín sur" cuenta con una homologación y plan parcial aprobados por resolución del conseller competente en urbanismo de 18 de diciembre de 2002. En estos instrumentos, se determinó como uso global del ámbito el residencial, y como uso compatible el terciario, de modo que se establece una edificabilidad terciaria máxima del 12,50 % de la edificabilidad bruta. Además, se asignó a cada una de las manzanas que conforman el ámbito una edificabilidad residencial y una edificabilidad terciaria.

Por otro lado, las normas urbanísticas del Plan General, en su artículo 76.2, establecen la posibilidad de que los usos establecidos para las distintas zonas con el carácter de admisibles y compatibles se puedan desarrollar de forma simultánea o alternativa.

Con estos antecedentes, la consulta formulada por el Ayuntamiento se concreta del siguiente modo:

*"Si podría utilizarse esa edificabilidad residencial como terciaria en virtud del apartado 2 del artículo 76 del P.G.M.O.U. de Orihuela, entendiendo como uso admisible el uso característico Residencial y el uso compatible el Terciario, pudiendo según dice este apartado desarrollarse de forma simultánea o alternativa o si se debe proceder a una modificación puntual de planeamiento del sector."*



## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**Primero.-** El Plan General de Orihuela fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 25 de julio de 1990 en las determinaciones relativas a los suelos urbano y no urbanizable, y por resolución del conseller competente en urbanismo de 27 de julio de 1994 en las determinaciones relativas al suelo urbanizable.

Las normas urbanísticas del Plan General regulan en su artículo 76 el régimen de usos, tal como señala el Ayuntamiento en su consulta.

El sector PAU-2 es un ámbito de suelo urbanizable que fue homologado a la ley 6/1994, reguladora de la actividad urbanística (LRAU) a través de la homologación aprobada el 18 de diciembre de 2002, y ordenado pormenorizadamente a través del plan parcial aprobado simultáneamente.

Por tanto, para responder la consulta formulada por el Ayuntamiento habrá que analizar la aplicabilidad de la regulación del artículo 76.2 de las normas urbanísticas del Plan General.

Ciertamente, este último artículo establece la posibilidad de desarrollar de forma simultánea o alternativa los usos admisibles y compatibles. Por otro lado, tanto la ficha de planeamiento y gestión de la homologación como las normas urbanísticas del plan parcial establecen una limitación para el uso terciario; no solo con carácter global (para todo el ámbito) sino también para cada una de las manzanas que conforman el sector.

Así, la ficha de planeamiento y gestión establece un máximo de edificabilidad terciaria, y las normas urbanísticas del plan parcial establecen, por un lado, una edificabilidad residencial y otra terciaria (artículo 1.2.8) y por otro una asignación a las diferentes manzanas de edificabilidad residencial y terciaria (artículo 1.5.1)

La homologación, según señala su memoria justificativa, tenía por objeto, además de fijar la ordenación estructural, *“la adaptación del planeamiento previsto por el P.G.M.O.U. de Orihuela, y por ende, del planeamiento de desarrollo derivado de aquel, adecuando su ordenación, gestión y ejecución a toda esa nueva y vigente legislación”*. De ese concepto, y del propio carácter de la homologación, resulta que la misma viene a sustituir las determinaciones del plan general en lo que se opongan a ella.

Téngase en consideración que tres son los criterios tradicionales que la doctrina y la jurisprudencia han empleado para la resolución de antinomias o conflictos normativos en el ordenamiento jurídico: el cronológico, el jerárquico y el de especialidad. Pues bien, aplicando cualquiera de ellos se debe concluir que en el presente supuesto es de aplicación la limitación del uso terciario establecida en la homologación y en el plan parcial dado que esta regulación es posterior, tiene el mismo rango normativo y es especial en este ámbito respecto al carácter general de la regulación del Plan General.

En consecuencia, si el Ayuntamiento desea incrementar el uso terciario en una de las manzanas del sector, deberá modificar el planeamiento vigente en el ámbito en ese aspecto.



**Segundo.-** En aras de la colaboración interadministrativa se considera procedente señalar que una modificación de esta naturaleza deberá verificar si se produce un incremento de valor urbanístico, aunque no se incremente la edificabilidad. Y en caso afirmativo, tener en consideración que se tratará de una actuación de dotación de las definidas en el artículo 7.1.b) de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y deberán cumplirse las determinaciones establecidas en los artículos 36 y 77 de la LOTUP. Igualmente deberá justificarse adecuadamente la satisfacción del interés público que se pretende a través de la modificación.

**Tercero.-** El artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, estable entre las atribuciones de esta Dirección General, "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**".

**EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO**