

Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística

Expediente: C 65/2022 – SOLCON 2773758

Municipio: SANT VICENT DEL RASPEIG

Asunto: POSIBILIDAD ANTICIPAR LICENCIA OBRA A LA AMBIENTAL

**AYUNTAMIENTO SANT VICENT DEL RASPEIG
PL COMUNITAT VALENCIANA, 1
03690 SANT VICENT DEL RASPEIG**

PRIMERO. - Con fecha 19 de julio de 2022 tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante la solicitud remitida por el Ayuntamiento de Sant Vicent del Raspeig instando a esta administración un pronunciamiento acerca de determinados aspectos relativos a la regulación en su Plan General de la tipología de edificación abierta.

SEGUNDO. - De los antecedentes expuestos por el Ayuntamiento, y consultados los archivos obrantes en este Servicio Territorial, resultan relevantes las siguientes cuestiones:

El Plan General de Sant Vicent del Raspeig, aprobado definitivamente en 1990, contiene un documento denominado "Reglamentación urbanística particular" (RUP) en el que se establecen las ordenanzas del suelo y la edificación en suelo urbano. En particular, la denominada sección 5 regula la tipología de edificación abierta (EA). En la documentación aprobada en 1990, la tipología EA tenía 3 grados, y la ocupación de parcela se establecía del siguiente modo: "La ocupación de la parcela no excederá de la tercera parte de su superficie".

La Modificación Puntual nº 9 del Plan General fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 30 de enero de 1998. Entre otros, tuvo por objeto modificar los parámetros reguladores de la edificación (ocupación, altura y retranqueos), sin alteración del aprovechamiento y edificabilidad, en los enclaves calificados como EA3 recayentes a la calle Jávea e/o incluidos en la UA/5, a fin de reducir la altura máxima edificable en ellos, de 8 a 5 plantas. Para ello, se da una nueva redacción al artículo 14 de la RUP, de modo que la ocupación de parcela se establece del siguiente modo: "La ocupación de la parcela no excederá de la mitad de su superficie, en grado 4, del 60% en grado 5 y de la tercera parte en los restantes". Es decir, se introducen dos nuevos grados en la tipología EA, y se asigna a los mismos una ocupación de parcela diferente a la establecida con carácter general.



La Modificación Puntual nº 20 del Plan General fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 3 de agosto de 2005. Esta modificación, entre otras cuestiones, tenía por objeto introducir un nuevo grado 2' en la tipología de edificación abierta, en el que la ocupación de parcela fuera del 50% en lugar de la tercera parte. Para ello, se da una nueva redacción al artículo 14 de la RUP, de modo que la ocupación de parcela se establece del siguiente modo: "La ocupación de la parcela no excederá de: grados 4 y 2', 60%, grado 2, 50%, otros grados: un tercio sobre la superficie de ésta."

La Modificación Puntual nº 23 del Plan General fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 1 de marzo de 2007. Esta modificación, entre otras cuestiones, tenía por objeto introducir un nuevo grado 6 en la tipología de edificación abierta, con una edificabilidad más reducida. Para ello, se da una nueva redacción al artículo 14 de la RUP, de modo que la ocupación de parcela se establece del siguiente modo: "La ocupación de la parcela no excederá de: grados 6, 4 y 2', 60%, grado 2, 50%, otros grados: un tercio sobre la superficie de ésta."

Entiende el Ayuntamiento que las modificaciones 20 y 23 no tuvieron en consideración el contenido de la modificación puntual nº 9 en lo que respecta a la ocupación en grado 5, y contienen una redacción que implica una ocupación inferior a la derivada de la modificación puntual nº 9, siendo que no fue objeto de esas modificaciones alterar la tipología EA-5. La consecuencia de entender que la ocupación en esa tipología es de un tercio, en lugar del 60%, es la imposibilidad de materializar la edificabilidad asignada por el plan.

TERCERO. - A la vista de los antecedentes expuestos, la consulta formulada por el Ayuntamiento se concreta como sigue:

"Se consulta a la Dirección General de Urbanismo si, teniendo en cuenta los antecedentes anteriores, y dado que ni el Ayuntamiento ni la Consellería han modificado la regulación de la Ordenanza EA grado 5, es posible otorgar licencia de obras en solares de EA con este grado, conforme a las condiciones de la regulación aprobada en el Plan General (modificación puntual nº 9) que, además, constan en la parcelación y en el Registro de la Propiedad.

En su caso las alternativas que procedan."

CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS

PRIMERA. – De los antecedentes expuestos resulta que el punto 1.2 "Ocupación" del artículo 14 de la RUP ha resultado modificado en diferentes ocasiones: de la redacción original, en la que se asignaba a todos los grados una ocupación de un tercio, se ha pasado a una regulación más pormenorizada, en la que se ha modificado este criterio general al hilo

de la introducción de diferentes grados.

Además de las modificaciones señaladas en la consulta del Ayuntamiento, también se ha visto alterada por la modificación 11, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 7 de abril de 1999, que modificó el artículo 120.1 de las normas urbanísticas indicando que en la tipología ES2 la ocupación sería del 50%.

La tabla siguiente pretende sintetizar las modificaciones acaecidas en este aspecto:

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

Se advierte, por tanto, que la modificación 20, cuyo objeto fue introducir el grado 2', también modificó la ocupación en los grados 4 y 5, y modificó la redacción de la RUP en consonancia con la modificación operada en el artículo 120.1 de las normas urbanísticas. Esta redacción se mantuvo en la modificación 23.

Ciertamente no era objeto de la modificación 20 alterar el parámetro de ocupación de los grados 4 y 5, pero esa fue la redacción del artículo 14 del RUT que aprobó provisionalmente el Pleno del Ayuntamiento en fecha 29 de junio de 2005, y definitivamente la Comisión Territorial de Urbanismo el 3 de agosto de 2005.

SEGUNDA.- El artículo 1.3 de las normas urbanísticas del Plan General establece lo siguiente:

“La interpretación del Plan General corresponde, sin perjuicio de las competencias de la Comisión Territorial de Urbanismo y de otros órganos de la Generalitat Valenciana, al Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran.”

TERCERA.- La determinación de la ocupación máxima de parcela en suelo urbano pertenece a la ordenación pormenorizada, al incidir en las ordenanzas particulares de edificación de las subzonas, tal como establece el artículo 35.1.c) del texto refundido de la



Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP). La competencia para la aprobación de la ordenación pormenorizada corresponde a los Ayuntamientos, a tenor de lo establecido en el artículo 44.6 del TRLOTUP.

CUARTA. – De lo expuesto en las consideraciones anteriores se desprende que existe una discordancia entre los diferentes documentos que regulan la ocupación de parcela en la tipología EA, y que la interpretación de la misma no afecta a las competencias autonómicas.

En consecuencia, procede que el Ayuntamiento, en ejercicio de su potestad de interpretación del Plan General, adopte los acuerdos necesarios para fijar la correcta interpretación de la norma en lo relativo a la ocupación, en grado 4 como en grado 5. En aras a la seguridad jurídica, resulta conveniente que los indicados acuerdos sean publicados en el boletín oficial de la provincia de Alicante, para general conocimiento de los administrados.

Respecto de la contestación de esta consulta, 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, 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