

Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística

Expedient: C-50/2022

Municipi: GANDIA

Assumpte: Consulta de diverses qüestions sobre modificació del PG.

AJUNTAMENT DE GANDIA

PL. MAJOR, 1
46701 GANDIA

El 20 de juliol de 2022, entra en el Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística la consulta plantejada per l'Ajuntament de Gandia, en relació amb diverses qüestions relacionades amb una modificació puntual del Pla General que consisteix en la redacció d'una normativa hotelera per a incentivar aquesta activitat en quasi tot el terme municipal. Atés el text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovada pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell (d'ara endavant TRLOTUP), s'informa el següent:

1. Plantejament

La modificació puntual del Pla General de Gandia té per objecte permetre augmentar en dos les altures d'edificis hotelers que complisquen determinats requisits. La modificació estableix els mecanismes per a mantindre l'estàndard dotacional global (EDG), a tal fi, determina que mantindre l'EDG és una actuació de dotació i que per a poder acollir-se a l'incentiu regulat en la modificació de pla haurà de tramitar-se el corresponent Pla de Reforma Interior.

En relació amb els mecanismes per a mantindre l'EDG, a la vista de l'article 36 del TRLOTUP, es plantegen les qüestions que es tracten a continuació.

2. Informe

2.1. Obligació d'adscriure xarxa primària a l'àmbit de l'actuació que s'aculla a la mesura objecte d'aquesta modificació puntual.

Assenyala l'ajuntament en plantejar aquesta qüestió que el TRLOTUP no obliga a adscriure xarxa primària a l'àmbit de l'actuació, i sorgeix la qüestió de si la modificació puntual del Pla General pot introduir aquesta obligació i, en concret, per a fer reserva de parc públic. A l'efecte del còmput d'aquesta cessió, es qüestiona com calcular els habitants en un ús hotelier i si, a l'efecte, es podria considerar una ocupació mitjana de l'hotel com a referència.

La cessió de xarxa primària a què es refereix la qüestió ve a conseqüència de l'obligació que estableix l'article 67.3 del TRLOTUP:

“3. Les noves solucions proposades hauran de mantindre l'equilibri del planejament vigent entre les dotacions públiques i l'aprofitament lucratiu, suplementant, si fa el cas, la xarxa primària i la secundària de dotacions, de manera que complisquen amb els criteris de qualitat, capacitat i idoneïtat exigits segons l'annex IV d'aquest text refós.”

D'altra banda el punt 8.2 de l'annex IV del TRLOTUP estableix:

“8.2. Com a regla general, l'ordenació modificada tindrà un estàndard dotacional global igual o superior a l'ordenació vigent, referit a l'àmbit de la modificació...”

L'apartat 8.3 del propi annex IV es refereix a aquest increment de cessió dotacional, en els casos en què la modificació puntual de la qual porta causa incremente la capacitat poblacional respecte del planejament vigent. En aquest cas:

“Haurà de suplementar la dotació de parc públic de xarxa primària, sempre que el planejament vigent no tinga un excés sobre la dotació mínima de parcs de xarxa primària”.

D'acord amb els preceptes assenyalats, cal concloure:

1) Que la modificació puntual pot establir la cessió de parc públic o d'un altre element de l'ordenació estructural o de l'ordenació secundària, ja que en la definició de l'EDG que s'estableix en l'apartat III.1.1 de l'annex IV del TRLOTUP es considera la superfície de les dotacions públiques (sense distingir entre xarxa primària o secundària o entre diferents usos de les dotacions públiques). Serà l'ajuntament, com a administració urbanística més pròxima, el que determine el que més s'ajuste a l'interés general.

2) Que, d'acord amb el punt anterior, la modificació del pla pot obligar a la cessió de parc públic de la xarxa primària per a mantindre l'equilibri de l'EDG. Tenint en compte que l'ordenació modificada pot tindre un EDG igual o superior a l'ordenació vigent.

3) Respecte de la quantia de la cessió de parc públic (m² de sòl), en el cas de les modificacions puntuals, aquesta no ve determinada per l'increment de la població derivada de la modificació, com en el cas de la redacció d'un nou pla general o de la seua revisió, sinó per l'exigència de mantindre l'equilibri entre les dotacions públiques i l'aprofitament lucratiu. Si hi ha increment de població, conjuntament amb l'apartat 8.2 de l'annex IV, ha d'aplicar-se la regla de l'apartat 8.3 de l'annex IV del TRLOTUP adés transcrit. No obstant això, l'increment de l'edificabilitat terciària hotelera no es considera que comporte un increment de població a l'efecte de els estàndards dotacionals.

2.2. Criteri per a determinar l'àrea de repartiment de les actuacions de dotació.

Es planteja per l'ajuntament la possibilitat d'inventariar determinades parcel·les ja qualificades com a xarxa primària a adscriure als futurs PRI, de manera que el projecte actual es tramite com a ordenació estructural i els PRI com a ordenació detallada, atés que adscriuen parcel·les prèviament inventariades.

Es poden adscriure als futurs PRI parcel·les de la xarxa primària existent i no gestionada, però aquestes parcel·les no poden computar per a aconseguir el manteniment de l'EDG, doncs, en aqueix cas, l'aprofitament urbanístic seria superior que l'anterior, però el sòl dotacional públic seria el mateix, trencant-se la proporció o equilibri existent.

No obstant això, si s'estableix el criteri d'incorporar determinades parcel·les que es qualifiquen com a nova xarxa primària en la modificació puntual, indicant que en l'instrument de desenvolupament que corresponga s'adscriuran a una futura àrea de repartiment del corresponent pla de reforma interior, es consideraria que la modificació puntual que estableix el criteri conté l'ordenació estructural i el planejament de desenvolupament (pla de reforma interior) que inclouria l'adscripció dels terrenys a l'àrea de repartiment, conté l'ordenació detallada.

3. Possibilitat d'adscriure xarxa primària ja definida en el Pla General.

La consulta es refereix a la possibilitat d'adscriure sòls que ja estan qualificats com a xarxa primària, però no són gestionats urbanísticament o adquirits per l'ajuntament, als nous àmbits de reforma interior, perquè computen a l'efecte de manteniment de l'EDG. Res impedeix que es pugui realitzar aquesta adscripció, excepte la viabilitat econòmica de l'actuació urbanística, atès que, tal com s'ha indicat en l'apartat anterior, aquesta proposta no compliria amb el requisit de l'art. 63.7 del TRLOTUP de mantindre l'EDG, perquè el pla estaria atribuït més aprofitament però no estaria ordenant més sòl dotacional que el previst, trencant la regla d'un EDG major o igual que l'existent, i precisaria de nou sòl dotacional.

En el cas de monetarització de la cessió, ha d'entendre's que l'import percebut per l'ajuntament hauria de destinar-se a obtenir major superfície de sòl dotacional i no a adquirir el que ja està contemplat en pla, pel mateix motiu que el referit en l'apartat anterior.

D'altra banda, com s'ha indicat, la qualificació del nou sòl dotacional públic ha de ser la que més s'adeqüe a l'interés general. La superfície que es reserve podrà destinar-se a qualsevol ús públic, reserva escolar o sanitària, viari, administratiu, zona verda, etc.

4. Modificació de l'ordenació estructural o de l'ordenació detallada

En funció del contingut de la modificació tindrà una naturalesa o una altra. En els apartats anteriors s'han donat indicacions per a quan considerar que la modificació és estructural i quan detallada.

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 (previs els informes tècnics 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, no tindran caràcter vinculant**".

D'altra banda, s'informa que, amb la finalitat que siguen accessibles per qualsevol persona i serviquen 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 l'adreça següent:

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

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME