



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO VILLAJOYOSA

3865 *EDICTO POR EL QUE SE HACE PÚBLICO EL ACUERDO DE PLENO PARA LA ADOPCIÓN DEL CRITERIO INTERPRETATIVO DEL ARTÍCULO 27 DEL PGOU DE VILLAJOYOSA*

Por medio del presente se hace público, que el Pleno del Ayuntamiento celebrado en sesión ordinaria el 21 de mayo de 2020, ha acordado entre otros el siguiente acuerdo, que expresa literalmente:

ANTECEDENTES:

1º.-08-05-2020.- Propuesta del concejal de urbanismo del siguiente tenor literal:
EXPEDIENTE: 4253/2020

ASUNTO: PROPUESTA AL PLENO PROPUESTA DE ACUERDO

En relación con la aplicación del nivel de compatibilidad de uso b (Nivel b) del art. 27 de la normativa del PGOU, se ha emitido informe técnico jurídico en fecha 8.5. 2020 que, dispone literalmente: “...

La aplicación práctica de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente ha puesto de manifiesto una aparente discrepancia entre la definición del Nivel b tal y como se define en el art. 27 de la Normativa y su descripción en las fichas de planeamiento y gestión de los sectores de suelo urbanizable. Si hasta ahora esta dificultad interpretativa había pasado relativamente desapercibida y su relevancia había sido prácticamente nula la aparición de nuevos tipos de actividades de naturaleza turística introducidos en normativas de carácter sectorial la ha puesto de relevancia. Se considera por tanto imprescindible acometer una unificación de criterio sobre cómo debe interpretarse dicha aparente discrepancia con el objetivo de facilitar la labor de los técnicos encargados de verificar el cumplimiento y aplicación de la normativa.

Como se ha indicado, el art. 27 de la normativa del PGOU establece:

“



Art. 27.- Implantación de los usos en las edificaciones.

Los usos de la edificación se dispondrán, básicamente en cinco niveles de compatibilidad de usos, por lo que para otras combinaciones será preciso, además de cumplir las condiciones generales de compatibilidad, la redacción de un Estudio de Detalle previo donde se arbitren las medidas urbanísticas correctoras para no producir disfunciones en su entorno. Los usos dotacionales públicos se admiten en cualquier situación, y los dotacionales privados previa tramitación de un Estudio de Detalle que justifique su emplazamiento, accesibilidad y dotación de aparcamientos.

Nivel a (...)

Nivel b: *Se destinan las plantas de piso a uso residencial o turístico, y la baja a uso terciario y actividades clasificadas 1 y 2, siendo compatible ampliar este uso a la planta primera, o inversamente el residencial o turístico ubicarlo en planta baja. En el primer caso tendrán acceso exclusivo directo e inmediato desde la vía pública, inclusive los locales que se prologuen más allá de la profundidad edificable ocupando el espacio interior de las manzanas.*

(...)"

Esta regulación no ha planteado problemas de interpretación en suelo urbano.

Sin embargo en algunas fichas de planeamiento y gestión de los sectores de suelo urbanizable en las que se detallan los usos admisibles a nivel de ordenación pormenorizada se encuentra una descripción que si bien no contradice la del art. 27 sí obvia algunas de sus condiciones, pudiendo inducir a confusión sobre si rigen o no las mismas en cada caso concreto. Un ejemplo de ello lo tenemos en la ficha de planeamiento y gestión de sector PP-14:

Usos: Nivel b Turístico o Residencial en planta pisos.

Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.

(...)



Considerando lo establecido en el art. 1 de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana:

“En caso de discrepancia entre las determinaciones contenidas en los distintos documentos del Plan General se resolverán teniendo en cuenta el cumplimiento de los objetivos perseguidos por éste plasmados en la Memoria Justificativa y las Fichas de Planeamiento.

(...)

Si pese a los criterios indicados subsistieran imprecisiones o contradicciones en las determinaciones del Plan General, prevalecerá aquella interpretación más favorable al interés público, adoptada por acuerdo o resolución del órgano competente del Ayuntamiento (...).”

Considerando los Objetivos Territoriales Prioritarios de la ordenación urbanística de carácter general para todo el territorio contenidos en la Memoria justificativa del Plan General de Ordenación Urbana, y en concreto los números 6, 8 y 14:

“6. Permitir el desarrollo de cualquier sector económico, excepto la industria pesada o contaminante, en los suelos ordenados.

8. Incentivar los usos Terciario-Turísticos como respuesta natural al desarrollo comarcal, en el contexto de las tendencias futuras del Arco Mediterraneo cara al siglo XXI.

14. Simplificar la carga normativa, y por ende, la gestión del Plan (...).”

Considerando los Objetivos de la Revisión del Plan contenidos en la Memoria justificativa del Plan General de Ordenación Urbana en relación con los usos turísticos, y en concreto los números 5 y 6:

5.- Incentivar los usos turísticos medio ambientalmente compatibles, como garantía de conservación de los recursos territoriales, frente a la depredación del uso residencial temporalmente discontinuo (segundas residencias).



Como ya se ha expuesto exhaustivamente en la IU, la utilización discontinua de los tejidos urbanos es la mayor garantía para su degeneración a medio plazo. Por tanto el consumo de un suelo escaso (cercano al mar) por usos involutivos a largo plazo debe ser evitado, propugnando los usos turísticos estables, dinamizadores de la economía a largo plazo.

6.- Incentivar las implantaciones hoteleras, apartamentos turísticos y multipropiedad.

El denominado turismo residencial, de largo duración, por residentes temporales, implantados en otras zonas de la Comunidad Valenciana, no es un modelo deseable para la Vila Joiosa, ya que genera las mismas problemáticas para el Municipio que el uso residencial propiamente dicho, pues requiere las mismas dotaciones y equipamientos docentes, sanitarios, por ejemplo, pero no dinamiza la economía generando empleo en otros sectores como los servicios, nada más que de manera puntual, desestabilizando mercados como el del suelo o la construcción.

Sin embargo las implantaciones hoteleras, apartamentos turísticos y la multipropiedad, tienen la característica, si se desestacionaliza suficientemente el destino, de producir una rotación constante del usuario, generando empleo directo en sus instalaciones e indirecto en todo el sector servicios, optimizando la ocupación del territorio a largo plazo.

Parece obvio que uno de los objetivos fundamentales de la regulación es la implantación de establecimientos o actividades turísticas incardinadas en el tejido urbano en convivencia de usos, reafirmando el modelo de ciudad mediterránea ya existente en Villajoyosa. Una forma de favorecer este enfoque es la implantación de establecimientos que en su concepción arquitectónica son básicamente viviendas, pero que promueven una rotación constante del usuario. En definitiva, integrar la actividad turística en el seno de la ciudad como modelo de turismo sostenible e integrado frente a la segregación de usos característica del modelo turístico extensivo.

Frente a la aparente contradicción en la regulación de usos señalada en este informe la interpretación tendente a limitar la implantación del uso turístico en aquellos sectores en los que la regulación pormenorizada introduce el grado b (que recordemos, sí lo permite según la normativa) se considera contraria a las Directrices contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana, siendo además una interpretación de la normativa restrictiva de derechos sin justificación suficiente.

Es necesario por tanto aclarar a todos los efectos que la redacción dada por el art. 27 del PGOU al Nivel b de compatibilidad de usos es única, por lo que si se asigna este nivel a una determinada zona de ordenación de usos se debe aplicar únicamente la redacción contenida en este artículo, sin más restricciones.



En consecuencia se propone adoptar el siguiente criterio interpretativo en relación con la aplicación del nivel de compatibilidad de uso b (Nivel b) del art. 27 de la normativa del PGOU en todas las zonas de ordenación, suelos urbanos y urbanizables:

“El nivel de compatibilidad de uso b (Nivel b), definido en el art. 27 de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana es de aplicación tal y como está redactado en dicho artículo en cualquier zona de ordenación donde se establezca este nivel de compatibilidad de usos. En consecuencia el uso turístico es compatible en las mismas condiciones que el uso residencial en el nivel de compatibilidad de uso b, salvo prohibición específica y expresa contenida en la normativa de la ordenación pormenorizada de dicha zona establecida por instrumento de planeamiento de desarrollo en vigor. “

PROPONGO AL PLENO DE LA CORPORACIÓN:

PRIMERO.- Adoptar el siguiente criterio interpretativo en relación con la aplicación del nivel de compatibilidad de uso b (Nivel b) del art. 27 de la normativa del PGOU en todas las zonas de ordenación, suelos urbanos y urbanizables:

“El nivel de compatibilidad de uso b (Nivel b), definido en el art. 27 de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana es de aplicación tal y como está redactado en dicho artículo en cualquier zona de ordenación donde se establezca este nivel de compatibilidad de usos. En consecuencia el uso turístico es compatible en las mismas condiciones que el uso residencial en el nivel de compatibilidad de uso b, salvo prohibición específica y expresa contenida en la normativa de la ordenación pormenorizada de dicha zona establecida por instrumento de planeamiento de desarrollo en vigor. “

SEGUNDO.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín oficial que corresponda, para su efectividad y entrada en vigor.

Por todo ello, SE ACUERDA POR:

Unanimidad de Partido Socialista Obrero Español (Andrés Verdú Reos, Marta Sellés Senabre, Isabel Vicenta Perona Alitte, Francisco Carreres Llorente, Vicente José Sebastia López, M^a Asunción Lloret Ortigosa, José Ramón Uclés Jiménez, Aina Santamaría Durá), **Gent per la Vila** (Pedro Alemany Pérez), **Compromís** (José



Carlos Gil Piñar, Josep A. Castiñeira Cots), **Ciudadanos** (Francisco Pérez Buigues, Valentín Alcalá Ortiz, Carolina José Pérez Agudo), **Partido Popular** (Jaime Lloret Lloret, M^a del Rosario Escrig Llinares, Pedro Ramis Soriano, Mariana Elisa Cervera Llorca, Jaime Santamaría Baldó, Ana María Alcazar Cabanillas).

PRIMERO.- Adoptar el siguiente criterio interpretativo en relación con la aplicación del nivel de compatibilidad de uso b (Nivel b) del art. 27 de la normativa del PGOU en todas las zonas de ordenación, suelos urbanos y urbanizables:

“El nivel de compatibilidad de uso b (Nivel b), definido en el art. 27 de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana es de aplicación tal y como está redactado en dicho artículo en cualquier zona de ordenación donde se establezca este nivel de compatibilidad de usos. En consecuencia el uso turístico es compatible en las mismas condiciones que el uso residencial en el nivel de compatibilidad de uso b, salvo prohibición específica y expresa contenida en la normativa de la ordenación pormenorizada de dicha zona establecida por instrumento de planeamiento de desarrollo en vigor. “

SEGUNDO.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín oficial que corresponda, para su efectividad y entrada en vigor.

Contra el presente acuerdo podrá interponer recurso potestativo de reposición ante este órgano en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la fecha de la inserción del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, o bien recurso Contencioso – administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Alicante en el plazo de dos meses, contados igualmente desde el día siguiente a la fecha de la inserción del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante.

Durante el mes de agosto no correrá el plazo para interponer recurso Contencioso – Administrativo.

Ello sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que estime procedente.