



Referència:	<b>4253/2020</b>
Procediment:	<b>Modificaciones del Plan General</b>
Interessat:	
Representant:	
<b>SECRETARIA (MALOPEZ)</b>	

## PROPOSTA AL PLE ADOPCIÓ CRITERI INTERPRETATIU ART 27 DEL PGOU

**JUAN BAUTISTA RENART MOLTÓ**, Secretari General de l'Excm. Ajuntament de la Vila Joiosa,

**CERTIFIQUE:** Que el Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària celebrada el dia 21-05-2020, va adoptar, entre altres, el següent acord:

### ANTECEDENTES:

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

<p><b>EXPEDIENT: 4253/2020</b></p> <p><b>ASSUMPTE: PROPOSTA AL PLE ADOPCIÓ CRITERI INTERPRETATIU.</b></p> <p><b>PROPOSADA D'ACORD</b></p> <p>En relació amb l'aplicació del nivell de compatibilitat d'ús b (Nivell b) de l'art. 27 de la normativa del PGOU, s'ha emés informe tècnic jurídic en data 8.5.2020 que, disposa literalment: "...</p> <p>L'aplicació pràctica de la normativa del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) vigent ha posat de manifest una aparent discrepància entre la definició del Nivell b tal com es defineix en l'art. 27 de la Normativa i la seua descripció en les fitxes de planejament i gestió dels sectors de sòl urbanitzable. Si fins ara aquesta dificultat interpretativa havia passat relativament desapercebuda i la seua rellevància havia sigut pràcticament nul·la l'aparició de nous tipus d'activitats de naturalesa turística introduïts en normatives de caràcter sectorial l'ha posada de rellevància. Es considera per tant imprescindible escometre una unificació de criteri sobre com ha</p>	<p><b>EXPEDIENTE: 4253/2020</b></p> <p><b>ASUNTO: PROPUESTA AL PLENO ADOPCIÓN CRITERIO INTERPRETATIVO.</b></p> <p><b>PROPUESTA DE ACUERDO</b></p> <p>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: "...</p> <p>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</p>
--	--



d'interpretar-se aquesta aparent discrepància amb l'objectiu de facilitar la labor dels tècnics encarregats de verificar el compliment i aplicació de la normativa.

Com s'ha indicat, l'art. 27 de la normativa del PGOU estableix:

*“Art. 27.- Implantació dels usos en les edificacions.*

Els usos de l'edificació es disposaran, bàsicament en cinc nivells de compatibilitat d'usos, per la qual cosa per a altres combinacions caldrà, a més de complir les condicions generals de compatibilitat, la redacció d'un Estudi de Detall previ on s'arbitren les mesures urbanístiques correctores per a no produir disfuncions en el seu entorn. Els usos dotacionals públics s'admeten en qualsevol situació, i els dotacionals privats prèvia tramitació d'un Estudi de Detall que justifiqui el seu emplaçament, accessibilitat i dotació d'aparcaments.

Nivell a (...)

Nivell b: Es destinen les plantes de pis a ús residencial o turístic, i la baixa a ús terciari i activitats classificades 1 i 2, sent compatible ampliar aquest ús a la planta primera, o inversament el residencial o turístic situar-lo en planta baixa. En el primer cas tindran accés exclusiu directe i immediat des de la via pública, inclusivament els locals que es prologuen més enllà de la profunditat edificable ocupant l'espai interior de les mançanes. (...)

Aquesta regulació no ha plantejat problemes d'interpretació en sòl urbà.

No obstant això en algunes fitxes de planejament i gestió dels sectors de sòl urbanitzable en les quals es detallen els usos admissibles a nivell d'ordenació detallada es troba una descripció que si bé no contradiu la de l'art. 27 sí òbvia algunes de les seues condicions, podent induir a confusió sobre si regeixen o no les mateixes en cada cas concret. Un exemple d'això el tenim en la fitxa de planejament i gestió de sector PP-14:

Usos: Nivell b Turístic o Residencial en planta pisos.

Terciari en planta baixa i primer pis. Plantes baixes destinades a ús terciari.

critério 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*



<p>(...)</p> <p>Considerant el que s'estableix en l'art. 1 de la normativa del Pla General d'Ordenació Urbana:</p> <p>“En cas de discrepància entre les determinacions contingudes en els diferents documents del Pla General es resoldran tenint en compte el compliment dels objectius perseguits per aquest plasmats en la Memòria Justificativa i les Fitxes de Planejament. (...) Si malgrat els criteris indicats subsistiren imprecisions o contradiccions en les determinacions del Pla General, prevaldrà aquella interpretació més favorable a l'interès públic, adoptada per acord o resolució de l'òrgan competent de l'Ajuntament (...)”</p> <p>Considerant els Objectius Territorials Prioritaris de l'ordenació urbanística de caràcter general per a tot el territori continguts en la Memòria justificativa del Pla General d'Ordenació Urbana, i en concret els números 6, 8 i 14:</p> <p>“6. Permetre el desenvolupament de qualsevol sector econòmic, excepte la indústria pesant o contaminant, en els sòls ordenats.</p> <p>8. Incentivar els usos Terciari-Turístics com a resposta natural al desenvolupament comarcal, en el context de les tendències futures de l'Arc *Mediterraneo cara al segle XXI.</p> <p>14. Simplificar la càrrega normativa, i per tant, la gestió del Pla (...)”</p> <p>Considerant els Objectius de la Revisió del Pla continguts en la Memòria justificativa del Pla General d'Ordenació Urbana en relació amb els usos turístics, i en concret els números 5 i 6:</p> <p><u>5.- Incentivar els usos turístics mitjà ambientalment compatibles, com a garantia de conservació dels recursos territorials, enfront de la depredació de l'ús residencial temporalment discontinu (segones residències).</u></p> <p>Com ja s'ha exposat exhaustivament en l'IU, la utilització discontinua dels teixits urbans és la major garantia per a la seua degeneració a mitjà termini. Per tant el consum d'un sòl escàs (pròxim a la mar) per usos involutius a llarg termini ha de ser evitat, propugnant els usos turístics estables, dinamitzadors de l'economia</p>	<p><i>planta pisos.</i></p> <p><i>Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.(...)</i></p> <p>Considerando lo establecido en el art. 1 de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana:</p> <p><i>“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.(...)</i></p> <p><i>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 (...)”</i></p> <p>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:</p> <p><i>“6. Permitir el desarrollo de cualquier sector económico, excepto la industria pesada o contaminante, en los suelos ordenados.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>14. Simplificar la carga normativa, y por ende, la gestión del Plan (...)”</i></p> <p>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:</p> <p><u><i>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).</i></u></p> <p><i>Como ya se ha expuesto exhaustivamente en la IU, la utilización discontinua de los tejidos urbanos es la mayor garantía para su</i></p>
--	---



a llarg termini.

6.- Incentivar les implantacions hoteleres, apartaments turístics i multipropietat.

El denominat turisme residencial, de llarg duració, per residents temporals, implantats en altres zones de la Comunitat Valenciana, no és un model desitjable per a la Vila Joiosa, ja que genera les mateixes problemàtiques per al Municipi que l'ús residencial pròpiament dit, perquè requereix les mateixes dotacions i equipaments docents, sanitaris, per exemple, però no dinamitza l'economia generant ocupació en altres sectors com els serveis, res més que de manera puntual, desestabilitzant mercats com el del sòl o la construcció. No obstant això les implantacions hoteleres, apartaments turístics i la multipropietat, tenen la característica, si es desestacionalitza prou la destinació, de produir una rotació constant de l'usuari, generant ocupació directa en les seues instal·lacions i indirecte en tot el sector serveis, optimitzant l'ocupació del territori a llarg termini.

Sembla obvi que un dels objectius fonamentals de la regulació és la implantació d'establiments o activitats turístiques incardinades en el teixit urbà en convivència d'usos, reafirmant el model de ciutat mediterrània ja existent a la Vila Joiosa. Una manera d'afavorir aquest enfocament és la implantació d'establiments que en la seua concepció arquitectònica són bàsicament habitatges, però que promouen una rotació constant de l'usuari. En definitiva, integrar l'activitat turística en el si de la ciutat com a model de turisme sostenible i integrat enfront de la segregació d'usos característica del model turístic extensiu.

Enfront de l'aparent contradicció en la regulació d'usos assenyalada en aquest informe la interpretació tendent a limitar la implantació de l'ús turístic en aquells sectors en els quals la regulació detallada introdueix el grau b (que recordem, sí que ho permet segons la normativa) es considera contrària a les Directrius contingudes en el Pla General d'Ordenació Urbana, sent a més una interpretació de la normativa restrictiva de drets sense justificació suficient.

És necessari per tant aclarir amb caràcter general que la redacció donada per l'art. 27 del PGOU al Nivell b de compatibilitat d'usos és

*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



única, per la qual cosa si s'assigna aquest nivell a una determinada zona d'ordenació d'usos s'ha d'aplicar únicament la redacció continguda en aquest article, sense més restriccions.

En conseqüència es proposa adoptar el següent criteri interpretatiu en relació amb l'aplicació del nivell de compatibilitat d'ús b (Nivell b) de l'art. 27 de la normativa del PGOU en totes les zones d'ordenació, sòls urbans i urbanitzables:

“El nivell de compatibilitat d'ús b (Nivell b), definit en l'art. 27 de la Normativa del Pla General d'Ordenació Urbana és aplicable tal com està redactat en aquest article en qualsevol zona d'ordenació on s'establisca aquest nivell de compatibilitat d'usos. En conseqüència l'ús turístic és compatible en les mateixes condicions que l'ús residencial en el nivell de compatibilitat d'ús b, excepte prohibició específica i expressa continguda en la normativa de l'ordenació detallada d'aquesta zona establida per instrument de planejament de desenvolupament en vigor. “

## **PROPOSE AL PLE DE LA CORPORACIÓ:**

**PRIMER.-** Adoptar el següent criteri interpretatiu en relació amb l'aplicació del nivell de compatibilitat d'ús b (Nivell b) de l'art. 27 de la normativa del PGOU en totes les zones d'ordenació, sòls urbans i urbanitzables:

“El nivell de compatibilitat d'ús b (Nivell b), definit en l'art. 27 de la Normativa del Pla General d'Ordenació Urbana és aplicable tal com està redactat en aquest article en qualsevol zona d'ordenació on s'establisca aquest nivell de compatibilitat d'usos. A conseqüència l'ús turístic és compatible en les mateixes condicions que l'ús residencial en el nivell de compatibilitat d'ús b, excepte prohibició específica i expressa continguda en la normativa de l'ordenació detallada d'aquesta zona establida per instrument de planejament de desenvolupament en vigor. “

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 CORPORACIÓ:**

**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



**SEGON.-** Publicar el present acord en el Butlletí oficial que corresponga, per a la seua efectivitat i entrada en vigor.

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 efectivitat y entrada en vigor.

2º.14-05-2020.- Dictamen de la Comisión informativa de urbanismo.

/.../

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 Sebastián López, M<sup>a</sup> 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<sup>a</sup> del Rosario Escrig Llinares, Pedro Ramis Soriano, Mariana Elisa Cervera Llorca, Jaime Santamaría Baldó, Ana María Alcazar Cabanillas).

**PRIMER.-** Adoptar el següent criteri interpretatiu en relació amb l'aplicació del nivell de compatibilitat d'ús b (Nivell b) de l'art. 27 de la normativa del PGOU en totes les zones d'ordenació, sòls urbans i urbanitzables:

“El nivell de compatibilitat d'ús b (Nivell b), definit en l'art. 27 de la Normativa del Pla General d'Ordenació Urbana és aplicable tal com està redactat en aquest article en qualsevol zona d'ordenació on s'establisca aquest nivell de compatibilitat d'usos. A conseqüència l'ús turístic és compatible en les mateixes condicions que l'ús residencial en el nivell de compatibilitat d'ús b, excepte prohibició específica i expresa continguda en la normativa de l'ordenació detallada d'aquesta zona establida per instrument de planejament de desenvolupament en vigor. “

**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 efectivitat y entrada en vigor.



<b>SEGON.-</b> Publicar el present acord en el Butlletí oficial que corresponga, per a la seua efectivitat i entrada en vigor	
---	--

I perquè conste expedisc la present d'ordre del Sr. Alcalde i amb el seu vistiplau, amb l'advertiment del que disposa l'art. 206 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals.