

Referència:	4446/2023
Procediment:	Expedientes urbanismo
Interessat:	
Representant:	
SECRETARIA (CMIVORRA)	

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 20 d'abril de 2023, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

6. URBANISMO.

Expediente: 4446/2023.

URBANISME. PROPOSTA AL PLE DE CORRECCIÓ D'ERROR MATERIAL I CRITERI INTERPRETATIU

ANTECEDENTES:

1º.- 4.04.2023.- Propuesta del Concejal de Urbanismo, del siguiente tenor literal:

EXPEDIENT: (TAO 4446/2023)
CORRECCIÓ ERROR I CRITERI
INTERPRETATIU AV. FINESTRAT

ASSUMPTE: PROPOSTA AL PLE

Pedro Alemany Pérez, REGIDOR
D'URBANISME, eleva al Ple de la
corporació la següent

PROPOSTA D'ACORD

CONSIDERANT l'informe conjunt emés
pel Cap del servei d'urbanisme i per
l'adjunt al cap del Servei d'urbanisme de
data de 3 d'abril de 2023, que estableix
literalment:

"...Amb motiu de la sol·licitud de llicència

EXPEDIENTE: (TAO 4446/2023)
CORRECCIÓN ERROR Y CRITERIO
INTERPRETATIVO AVDA. FINESTRAT.

ASUNTO: PROPUESTA PLENO.

Pedro Alemany Pérez, CONCEJAL DE
URBANISMO, tiene a bien elevar al
Pleno de la Corporación la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO

CONSIDERANDO, el informe conjunto
emitido por el Jefe del servicio de
urbanismo y por el adjunto al jefe del
Servicio de urbanismo de fecha de 3 de
abril de 2023, que establece literalmente:

*"...Con motivo de la solicitud de licencia
de obra para la construcción de una*

d'obra per a la construcció d'un habitatge unifamiliar en presentada per R.G.C. i S.RD s'ha posat de manifest una discrepància o error material en la determinació gràfica de l'alineació oficial que estableix el PGOU per a l'av. de Finestrat.

En la pràctica totalitat del sòl urbà qualificat com ARH en el PGOU vigent el criteri seguit ha sigut la delimitació de les pomes d'ús privat de manera coincident amb l'edificació consolidada de manera que les edificacions existents siguem, en general, coincidents amb les alineacions oficials. Els solars vacants poden ser edificats d'acord amb els edificis existents mantenint per tant la geometria dels vials públics i evitant l'aparició de quiebros entre els volums. L'espai públic no es redueix respecte a l'existent sinó que on és possible el criteri del PGOU és, en general, ampliar l'amplària dels carrers si les edificacions existents ho permeten.

Evidentment aquest ajust no és exacte en tots els casos sinó que es produeixen lleugers desajustaments entre els edificis existents i l'alineació oficial, la qual cosa s'esmena proporcionant als promotors de les edificacions un pla d'alineacions i rasants que a una escala molt més precisa corregeix aquests xicotets desajustaments entre el planejament i la realitat física.

vivienda unifamiliar en presentada por R.G.C. y S.R.D. se ha puesto de manifiesto una discrepancia u error material en la determinación gráfica de la alineación oficial que establece el PGOU para la avda. de Finestrat.

En la práctica totalidad del suelo urbano calificado como ARH en el PGOU vigente el criterio seguido ha sido la delimitación de las manzanas de uso privado de forma coincidente con la edificación consolidada de forma que las edificaciones existentes sean, en general, coincidentes con las alineaciones oficiales. Los solares vacantes pueden ser edificados en consonancia con los edificios existentes manteniendo por tanto la geometría de los viales públicos y evitando la aparición de quiebros entre los volúmenes. El espacio público no se reduce respecto al existente sino que donde es posible el criterio del PGOU es, en general, ampliar la anchura de las calles si las edificaciones existentes lo permiten.

Evidentemente este ajuste no es exacto en todos los casos sino que se producen ligeros desajustes entre los edificios existentes y la alineación oficial, lo que se subsana proporcionando a los promotores de las edificaciones un plano de alineaciones y rasantes que a una escala mucho más precisa corrige estos pequeños desajustes entre el planeamiento y la realidad física.

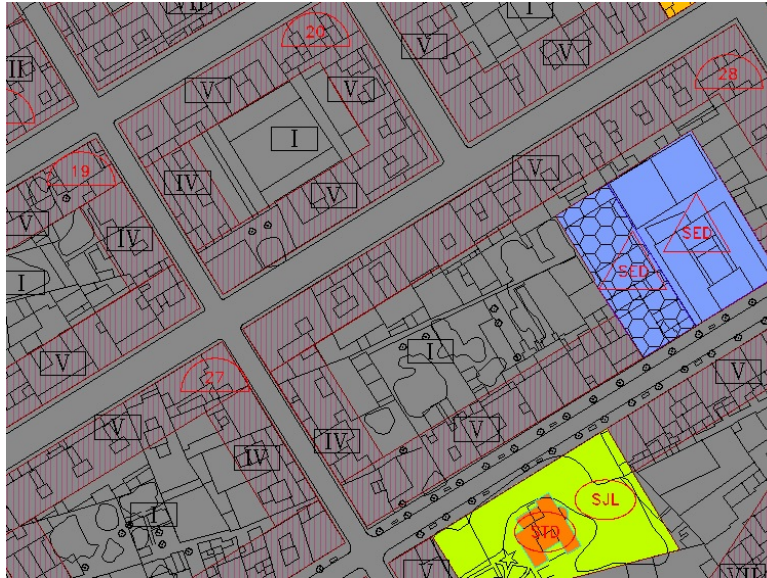


Fig 1: Ejemplo de zona urbana ARH consolidada. Se pueda observar como las alineaciones son coincidentes con las edificaciones preexistentes.

En l'av. de Finestrat, no obstant això, es defineix un vial que tal com està representat gràficament en el pla suposa un canvi total de criteri i la seua configuració és, en opinió de qui subscriu, un error de grafisme que introdueix disfuncions greus per al desenvolupament de la zona i contràries a l'interés general. En concret:

- El PGOU defineix un vial de 10 metres d'amplària per al que actualment és l'av. de Finestrat. Es correspondria aquest ample amb el de vials de poc trànsit i únic sentit de circulació integrats en el centre urbà. Considerant que aquest vial era de titularitat autonòmica i té una calçada de 6 metres la disponibilitat de sòl públic hauria de correspondre's amb aquesta calçada més les franges de domini públic per a una plataforma de 12 metres d'amplària en total. És a dir, no sols no es defineix com a vial públic l'espai ja disponible sinó que es redueix.

En la avda. de Finestrat, sin embargo, se define un vial que tal y como está grafiado en el plan supone un cambio total de criterio y su configuración es, en opinión de quien suscribe, un error de grafismo que introduce disfunciones graves para el desarrollo de la zona y contrarias al interés general. En concreto:

-El PGOU define un vial de 10 metros de anchura para lo que actualmente es la avda. de Finestrat. Se correspondería este ancho con el de viales de poco tráfico y único sentido de circulación integrados en el centro urbano. Considerando que este vial era de titularidad autonómica y tiene una calzada de 6 metros la disponibilidad de suelo público debería corresponderse con esta calzada más las franjas de dominio público para una plataforma de 12 metros de anchura en total. Es decir, no solo no se define como vial público el espacio ya disponible sino que se reduce.



Fig 2: Ordenació de la avda. Finestrat en el PGOU.

- Aquest canvi de criteri per part del PGOU en aquesta zona concreta pot explicar-se com un error induït per la cartografia utilitzada. En la fase de delineació, és molt plausible que els patis existents en el costat nord de l'avinguda es confongueren amb les façanes de les edificacions existents i el redactor, davant la disjuntiva de deixar en situació de fora d'ordenació el que aparentaven ser edificacions en altura (patis en realitat), va optar per ajustar-se a aqueixa línia formada pels diferents patis oberts que existeixen en la zona.

- L'alineació oficial se situa aproximadament sobre l'aresta exterior de la calçada. És a dir, la façana de l'edificació se situaria a escassos centímetres de la calçada actual, no quedant espai per a una vorera transitable i podent els balcons volar sobre la zona de trànsit, la qual cosa no és en absolut recomanable. A més, s'observa que se situa

-Este cambio de criterio por parte del PGOU en esta zona concreta puede explicarse como un error inducido por la cartografía utilizada. En la fase de delineación, es muy plausible que los patios existentes en el lado norte de la avenida se confundieran con las fachadas de las edificaciones existentes y el redactor, ante la disyuntiva de dejar en situación de fuera de ordenación lo que aparentaban ser edificaciones en altura (patios en realidad), optó por ajustarse a esa línea formada por los distintos patios abiertos que existen en la zona.

-La alineación oficial se sitúa aproximadamente sobre la arista exterior de la calzada. Es decir, la fachada de la edificación se situaría a escasos centímetros de la calzada actual, no quedando espacio para una acera transitable y pudiendo los balcones volar sobre la zona de tráfico, lo que no es en absoluto recomendable. Además, se observa que se sitúa incluso más allá de la

fins i tot més enllà de la separació públic-privada que representa gràficament el cadastre immobiliari, convertint sòl públic en sòl afecte a edificació privada.

- L'enllumenat públic, les conduccions d'aigua potable i la xarxa de sanejament quedarien situats en parcel·la privada edificable el que suposa la necessitat d'acometre obres de remodelació de la zona per a possibilitar la seua edificació. Això dificultaria enormement l'edificació dels solars vacants pel seu cost i obligaria, en la pràctica, a la reurbanització integral de la zona per a desplaçar la calçada i encaixar una vorera de mínimes dimensions en compliment de la regulació en matèria d'accessibilitat i que poguera albergar els serveis públics, afectant també propietats de tercers. I aquest procés donaria com a resultat una ordenació deficient en sobreixir un dels edificis del carrer 7 metres respecte a la resta i un vial de dimensions insuficients per a la seua funció actual. Aquesta circumstància per si sola impossibilita a efectes pràctics l'edificació dels dos únics solars vacants que queden en la poma Núm. 4.

S'inclouen a continuació una sèrie de models gràfics que venen a representar la problemàtica indicada de manera visual:

separación público-privada que grafía el catastro inmobiliario, convirtiendo suelo público en suelo afecto a edificación privada.

-El alumbrado público, las conducciones de agua potable y la red de saneamiento quedarían situados en parcela privada edificable lo que supone la necesidad de acometer obras de remodelación de la zona para posibilitar su edificación. Esto dificultaría enormemente la edificación de los solares vacantes por su coste y obligaría, en la práctica, a la reurbanización integral de la zona para desplazar la calzada y encajar una acera de mínimas dimensiones en cumplimiento de la regulación en materia de accesibilidad y que pudiera albergar los servicios públicos, afectando también a propiedades de terceros. Y este proceso daría como resultado una ordenación deficiente al sobresalir uno de los edificios de la calle 7 metros respecto al resto y un vial de dimensiones insuficientes para su función actual. Esta circunstancia por sí sola impossibilita a efectos prácticos la edificación de los dos únicos solares vacantes que quedan en la manzana N° 4.

Se incluyen a continuación una serie de modelos gráficos que vienen a representar la problemática indicada de forma visual:



Fig 3: Situación actual avda. Finestrat. Se observa la alineación de las edificaciones existentes.



Fig 4: Volumen resultant de la aplicació de la alineació oficial del PGOU.



Fig 5: Volumen resultant propuesto en este informe.

En opinió de qui subscriu existeix una discrepància evident entre l'alineació oficial establida pel PGOU, de caràcter gràfic, i l'alineació de l'edificació preexistent a l'aprovació del PGOU i els objectius de desenvolupament del pla.

Manca de tota lògica modificar l'alineació de l'edificació d'una poma de sòl urbà consolidat en la qual només queden dos solars vacants

En opinión de quien suscribe existe una discrepancia evidente entre la alineación oficial establecida por el PGOU, de carácter gráfico, y la alineación de la edificación preexistente a la aprobación del PGOU y los objetivos de desarrollo del plan.

Carece de toda lógica modificar la alineación de la edificación de una manzana de suelo urbano consolidado en la que solo quedan

sense obtindre un vial de major amplària que l'existent sinó menor, és a dir, sense perseguir cap objectiu que millore l'espai urbà ni que responga a l'interés general. Si aquests dos solars s'edificaren conforme a l'alineació oficial es crearien dos volums desalineats amb les edificacions preexistents mostrant les seues parets mitgeres, creant una ruptura visual, afectant les vistes i l'assolellament de les propietats confrontants i generant un espai urbà desordenat i poc funcional. Aquesta situació es mantindria durant dècades ja que les edificacions preexistents podrien mantindre's en la seua configuració actual per temps indefinit segons s'estableix l'art. 5 del PGOU.

Aquests raonaments venen a posar de manifest que el grafisme del pla d'ordenació en aquesta zona concreta és erroni i entra en contradicció amb les directrius definides en la memòria justificativa del pla, que per als sòls urbans “comprén els terrenys que el pla manté incorporats al desenvolupament urbanístic, ordenats detalladament (...) i l'execució del qual normalment de xicoteta magnitud urbanitzadora es realitzarà mitjançant les denominada actuacions aïllades”.

Considerant el que s'estableix en l'art. 1 de la normativa del Pla General d'Ordenació Urbana:

“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'interés públic, adoptada per acord o resolució de l'òrgan competent de l'Ajuntament (...)

Es PROPOSA adoptar el següent acord de correcció d'error material i criteri interpretatiu:

1.- A l'efecte de concessió de llicència d'edificació de la parcel·la cadastral 1566815YH4616N0001OP l'alineació de l'edificació coincidirà amb l'alineació de les

dos solares vacantes sin obtener un vial de mayor anchura que el existente sino menor, es decir, sin perseguir ningún objetivo que mejore el espacio urbano ni que responda al interés general. Si estos dos solares se edificaran conforme a la alineación oficial se crearían dos volúmenes desalineados con las edificaciones preexistentes mostrando sus paredes medianeras, creando una ruptura visual, afectando a las vistas y el soleamiento de las propiedades colindantes y generando un espacio urbano desordenado y poco funcional. Esta situación se mantendría durante décadas ya que las edificaciones preexistentes podrían mantenerse en su configuración actual por tiempo indefinido según se establece el art. 5 del PGOU.

Estos razonamientos vienen a poner de manifiesto que el grafismo del plano de ordenación en esta zona concreta es erróneo y entra en contradicción con las directrices definidas en la memoria justificativa del plan, que para los suelos urbanos “comprende los terrenos que el plan mantiene incorporados al desarrollo urbanístico, ordenados pormenorizadamente (...) y cuya ejecución normalmente de pequeña magnitud urbanizadora se realizará mediante las denominada actuaciones aisladas”.

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 (...)

Se PROPONE adoptar el siguiente acuerdo de corrección de error material y criterio interpretativo:

1.- A los efectos de concesión de licencia de edificación de la parcela catastral 1566815YH4616N0001OP la alineación de la edificación coincidirá con la alineación de las

edificacions en altura existents en la poma Núm. 4 del sector ARH-9.

2.- *A l'efecte de concessió de llicència d'edificació de la parcel·la cadastral 1566815YH4616N0001OP l'alineació oficial de separació entre el sòl públic i el privat serà l'equidistant a 12 metres mesurats des de la línia sud d'aquest vial segons es representa gràficament en el PGOU.*

3.- *El sòl que queda vacant entre l'alineació oficial i l'alineació de l'edificació en la parcel·la cadastral 1566815YH4616N0001OP tindrà la consideració de sòl privat com a pati de poma pel que no serà edificable en altura.*

4.- *Procedeix la tramitació d'una modificació puntual del PGOU, o estudi de detall, que vinga a esmenar l'error detectat i represente i regule de manera correcta les alineacions del PGOU en l'av. de Finestrat.*

El que s'informa els efectes oportuns a La Vila Joiosa..."

RESOLC:

PRIMER: Adoptar el següent acord de correcció d'error material i criteri interpretatiu:

1.- *A l'efecte de concessió de llicència d'edificació de la parcel·la cadastral 1566815YH4616N0001OP l'alineació de l'edificació coincidirà amb l'alineació de les edificacions en altura existents en la poma Núm. 4 del sector *ARH-9.*

2.- *A l'efecte de concessió de llicència d'edificació de la parcel·la cadastral 1566815YH4616N0001OP l'alineació oficial de separació entre el sòl públic i el privat serà l'equidistant a 12 metres mesurats des de la línia sud d'aquest vial segons es representa gràficament en el PGOU.*

3.- *A l'efecte de que el sòl que queda vacant entre l'alineació oficial i l'alineació de l'edificació en la parcel·la cadastral 1566815YH4616N0001OP tindrà la consideració de sòl privat com a pati de poma pel que no serà edificable en altura.*

SEGON: Tramitar una modificació puntual del PGOU, o estudi de detall, que vinga a esmenar l'error detectat i represente i regule

edificaciones en altura existentes en la manzana N° 4 del sector ARH-9.

2.- *A los efectos de concesión de licencia de edificación de la parcela catastral 1566815YH4616N0001OP la alineación oficial de separación entre el suelo público y el privado será la equidistante a 12 metros medidos desde la línea sur de dicho vial según se grafía en el PGOU.*

3.- *El suelo que queda vacante entre la alineación oficial y la alineación de la edificación en la parcela catastral 1566815YH4616N0001OP tendrá la consideración de suelo privado como patio de manzana por lo que no será edificable en altura.*

4.- *Procede la tramitación de una modificación puntual del PGOU, o estudio de detalle, que venga a subsanar el error detectado y represente y regule de forma correcta las alineaciones del PGOU en la avda. de Finestrat.*

Lo que se informa a los efectos oportunos en La Vila Joiosa..."

RESUELVO:

PRIMERO: Adoptar el siguiente acuerdo de corrección de error material y criterio interpretativo:

1.- *A los efectos de concesión de licencia de edificación de la parcela catastral 1566815YH4616N0001OP la alineación de la edificación coincidirá con la alineación de las edificaciones en altura existentes en la manzana N° 4 del sector ARH-9.*

2.- *A los efectos de concesión de licencia de edificación de la parcela catastral 1566815YH4616N0001OP la alineación oficial de separación entre el suelo público y el privado será la equidistante a 12 metros medidos desde la línea sur de dicho vial según se grafía en el PGOU.*

3.- *A los efectos de que el suelo que queda vacante entre la alineación oficial y la alineación de la edificación en la parcela catastral 1566815YH4616N0001OP tendrá la consideración de suelo privado como patio de manzana por lo que no será edificable en altura.*

SEGUNDO: Tramitar una modificación puntual del PGOU, o estudio de detalle, que venga a subsanar el error detectado y

de manera correcta les alineacions del PGOU en l'av. de Finestrat.

represente y regule de forma correcta las alineaciones del PGOU en la avda. de Finestrat.

2º.- 13.04.2023, dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo.

Por todo ello, SE ACUERDA POR:

Unanimitat de Partido Socialista Obrero Español (Andrés Verdú Reos, Isabel Vicenta Perona Alitte, Francisco Carreres Llorente, Vicente José Sebastiá López, M^a Asunción Lloret Ortigosa, José Ramón Uclés Jiménez, Agustín Muñoz López), Gent per la Vila (Pedro Alemany Pérez), Compromís (José Carlos Gil Piñar, Marta Ronda Marced) Ciudadanos-Partido de la Ciudadanía (Valentín Alcalá Ortiz), Partido Popular (Jaime Lloret Lloret, M^a del Rosario Escrig Llinares, Pedro Ramis Soriano, Mariana Elisa Cervera Llorca, Jaime Santamaría Baldó, Ana María Alcázar Cabanillas), Concejales no adscritos (Francisco Pérez Buigues, Carolina José Pérez Agudo)

PRIMER: Adoptar el següent acord de correcció d'error material i criteri interpretatiu:

1.- A l'efecte de concessió de llicència d'edificació de la parcel·la cadastral 1566815YH4616N0001OP l'alineació de l'edificació coincidirà amb l'alineació de les edificacions en altura existents en la poma Núm. 4 del sector *ARH-9.

2.- A l'efecte de concessió de llicència d'edificació de la parcel·la cadastral 1566815YH4616N0001OP l'alineació oficial de separació entre el sòl públic i el privat serà l'equidistant a 12 metres mesurats des de la línia sud d'aquest vial segons es representa gràficament en el PGOU.

3.- A l'efecte de que el sòl que queda vacant entre l'alineació oficial i l'alineació de l'edificació en la parcel·la cadastral 1566815YH4616N0001OP tindrà la consideració de sòl privat com a pati de poma pel que no serà edificable en altura.

SEGON: Tramitar una modificació puntual del PGOU, o estudi de detall, que vinga a esmenar l'error detectat i represente i regule de manera correcta les alineacions del PGOU en l'av. de Finestrat.

PRIMERO: Adoptar el siguiente acuerdo de corrección de error material y criterio interpretativo:

1.- A los efectos de concesión de licencia de edificación de la parcela catastral 1566815YH4616N0001OP la alineación de la edificación coincidirá con la alineación de las edificaciones en altura existentes en la manzana N° 4 del sector ARH-9.

2.- A los efectos de concesión de licencia de edificación de la parcela catastral 1566815YH4616N0001OP la alineación oficial de separación entre el suelo público y el privado será la equidistante a 12 metros medidos desde la línea sur de dicho vial según se grafía en el PGOU.

3.- A los efectos de que el suelo que queda vacante entre la alineación oficial y la alineación de la edificación en la parcela catastral 1566815YH4616N0001OP tendrá la consideración de suelo privado como patio de manzana por lo que no será edificable en altura.

SEGUNDO: Tramitar una modificación puntual del PGOU, o estudio de detalle, que venga a subsanar el error detectado y represente y regule de forma correcta las alineaciones del PGOU en la avda. de Finestrat.

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.

Vist i plau