



BL

AJUNTAMENT DE LA POBLA DE VALLBONA

CIF P-46/20400 D • Avinguda de Colom, 93 • Telèfon 96 276 00 50 • Fax 96 276 00 26

SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA
 SECRETARIA GENERAL

- 7 DES. 2007

ENTRADA NÚM. 7978



AJUNTAMENT DE LA POBLA DE VALLBONA
 05 DIC. 2007

SINDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA
 C/ Pascual Blasco, 1.
 03001 ALICANTE

REGISTRE DE	
ENTRADES	EIXIDES
1	7.883

S/Ref. Queja nº 070514.
 Asunto: Recalificación equipamiento en Urbanización Vista Calderona.
 N/ Ref. Oficial Mayor, Urbanismo.

La Pobla de Vallbona, 30 de noviembre de 2007.

Ilma. Sra.:

Atendiendo al requerimiento formulado por esa Institución en relación con la QUEJA Nº 070514, formulada por _____, de la cual ya se les remitió información mediante escrito de fecha 7 de mayo de 2007, y ahora se nos requiere nuevamente para que remitamos a dicha Institución informe sobre la aceptación o no de la recomendación efectuada por la misma, adjunto se transcribe el informe emitido por el Oficial Mayor al respecto, cuyo contenido literal es del siguiente tenor:

"JOSE IGNACIO DEL SAZ SALAZAR, OFICIAL MAYOR DEL AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del R.D. 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, emite el informe que se deduce de los siguientes antecedentes y consideraciones jurídicas.

I. ANTECEDENTES.

I.1. Por el SINDIC DE GREUGES de la Cominitat Valenciana, se está tramitando el expediente relativo a la QUEJA Nº 070514, formulada por _____ en la que manifestaba su disconformidad con la presunta recalificación urbanística operada en la Urbanización Vista Calderota, la cual supondría la conversión de equipamiento público a privado y, a su juicio, "reduce las zonas comunes de la urbanización y permite la construcción de un apartotel que no beneficia a los futuros residentes de la urbanización".



I.2. Atendiendo al requerimiento formulado por el SINDIC DE GREUGES, relativo a la indicada queja, este Ayuntamiento, mediante escrito de fecha 7 de mayo de 2007, informó lo siguiente:

"PRIMERO. El Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 31 de marzo de 2005, adoptó acuerdo sobre aprobación definitiva y adjudicación a la mercantil FADESA, de la alternativa de Programa formulada por la misma, en relación con el Sector R.9, "Masía Jiménez", Suelo Urbanizable Residencial, comprensiva de la siguiente documentación:

- Memoria de Programa.
- Modificación Puntual del Plan Parcial Sector I-9.
- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de Reparcelación.

SEGUNDO. Desde la aprobación del citado Plan Parcial, **nunca, en el ámbito del indicado Sector, se ha aprobado una recalificación de un espacio dotacional público a dotacional privado.**

TERCERO. Por las consultas que han realizado los particulares en este Ayuntamiento, deducimos que la parcela que está generando dudas entre los afectados, es la parcela denominada "H" (Zona de Ordenanza H), que en el Plan Parcial se califica como EQUIPAMIENTO PRIVADO "CENTRO SOCIAL", con una superficie de 8.880,96 m² (se adjunta como **documentos 1 y 2**, copia de los planos 6 y 7 del Plan Parcial dónde se grafía la citada parcela).

De acuerdo con las Normas Urbanísticas del citado Plan Parcial, el régimen de usos de la citada parcela "H", es el siguiente:

"Hospedaje, Hostelería, Espectáculos y Actividades de Pública Concurrencia, Restauración, Oficinas, Turístico (art. 5.27), identificada en textos y planos como Zona de Ordenanza "H".

Se adjunta, como documento anexo III, copia de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, artículo 3, "Usos y Zonas de Ordenanza".

Sobre la citada parcela, y al amparo de lo establecido en el Decreto 153/1993, de 17 de agosto, de la Consellería de Industria, Comercio y Turismo, Regulator de los Establecimientos Hoteleros de la Comunidad Valenciana, la mercantil FADESA INMOBILIARIA, S.A., solicitó, con fecha 1 de diciembre de 2006, licencia urbanística de obra mayor, expediente 734/2006, para la construcción de 76 apartamentos turísticos y 83 plazas de garaje en la citada parcela "H".

Dicha licencia, se encuentra pendiente de concesión.



III. Mediante documento de fecha 26 de septiembre de 2007, reiterado por otro de fecha 8 de noviembre de 2007, el Síndic de Greuges, nos requiere para que remitamos a dicha Institución informe sobre la aceptación o no de la recomendación efectuada por la misma que es del siguiente tenor:

"Así las cosas, nos encontramos con una clara contradicción, puesto que, por un lado, como reconoce el propio Ayuntamiento, el Plan Parcial califica la parcela en cuestión como equipamiento privado "centro social", y por otro, le aplica la normativa urbanística correspondiente a la zona de ordenanza H, en la que no se contempla como uso o destino de la parcela la construcción de un centro social, sino usos muy diferentes como "hospedaje, hostelería, espectáculos y actividades de pública concurrencia, oficinas y turístico", por lo que esta Institución considera que no resultaría dable conceder la licencia de obras solicitada, puesto que se impediría la construcción del referido "centro social", vulnerándose de esta manera la calificación urbanística de la parcela como equipamiento privado "centro social".

"En vista de todo cuanto antecede, y atendiendo a las consideraciones expuesta... estimamos oportuno recomendar al Ayuntamiento de La Pobla de vallbona que, en cumplimiento de la calificación urbanística otorgada por el Plan Parcial del Sector R.9, se respete al uso dado a la parcela para la construcción de un equipamiento privado "centro social".

II. CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

II.1. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 68.1.b) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV), tendrán eficacia normativa los siguientes documentos de los Planes Parciales:

- Normas Urbanísticas.
- Planos de Ordenación.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

En su consecuencia dichos documentos tienen la consideración de ordenanzas municipales, ya se trate de textos (normas urbanísticas) o de documentación gráfica (planos), y su entrada en vigor se produce una vez transcurridos quince días desde su publicación íntegra en el boletín oficial de la provincia (artículo 107 LUV).

Por tanto, a la hora de determinar si un acto de edificación es conforme o no con el planeamiento urbanístico se debe analizar tanto la documentación gráfica (planos de ordenación) como las Normas Urbanísticas (ordenanzas), ya que dichos documentos se complementan entre sí, de tal manera que no se puede considerar tan solo uno de ellos para valorar una edificación proyecta, so pena de incurrir en un error.

Para comprobar la adecuación de un uso concreto al planeamiento vigente, la documentación gráfica, por sí sola, se muestra insuficiente, ya que ésta se limita a calificar una determinada parcela estableciendo un uso global, genérico; sin embargo, para concretar toda la serie de usos pormenorizados que se pueden realizar en una parcela, se debe acudir a las Ordenanzas Urbanísticas, ya que éstas, por su



carácter escrito, pueden contener todas las determinaciones –con la debida y precisa extensión – referentes al régimen de utilización de la parcela; sin embargo, en la documentación gráfica (planos), como es lógico, no se pueden reproducir los artículos de las Ordenanzas Urbanísticas referentes a cada zona, porque resultarían ilegibles e inoperantes.

II.2. PARCELA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO: REGIMEN DE USOS.

Siguiendo con el caso que nos ocupa, en los planos de ordenación (plano nº 6, "Ordenación pormenorizada propuesta") se califica la parcela en cuestión como EQUIPAMIENTO PRIVADO CENTRO SOCIAL; por tanto, del examen del Plano ya se puede determinar que se trata de una parcela de equipamiento privado, no de titularidad pública y, que su destino, a priori, es el de centro social; sin embargo, para determinar los usos concretos que se pueden realizar en la parcela se debe acudir a las Ordenanzas Urbanísticas, ya que éstas completan y desarrollan pormenorizadamente la documentación gráfica, definiendo los usos concretos que se pueden desarrollar; en este sentido, en el artículo 12 de las Normas Urbanísticas se definen dos Zonas de Ordenanza, una Zona Residencial Privada (artículo 12.2) que alberga la edificación de uso residencial; y "OTRAS ZONAS" (artículo 12.3) que, a su vez, se divide en tres "SUBZONAS":

- SUBZONA EQUIPAMIENTO PRIVADO "Ep".
- SUBZONA EQUIPAMIENTO PUBLICO "EQ".
- SUBZONA SERVICIOS PÚBLICOS "SP".

Por lo que se refiere a los usos que se pueden desarrollar en la SUBZONA EQUIPAMIENTO PRIVADO "Ep", las Normas Urbanísticas del Plan Parcial (artículo 12.2, párrafo 2) señalan que *"En la subzona de Equipamiento privado son posibles los usos citados como Zonas de Ordenanza CU, P, H y D que decida su propietario, cabiendo una posterior subdivisión en parcelas que cumplan la condición de parcela mínima y otros parámetros edificatorios de la subzona Ep..."*

El citado precepto, en cuanto al régimen de usos, se remite a los usos citados como Zonas de Ordenanza CU, P, H y D; dichos usos se definen en el artículo 3 "Usos y Zonas de Ordenanza" con el siguiente contenido:

- **Zona "CU":** Comercio, pequeño y medio, identificada en textos y planos como Zona de Ordenanza "CU".
- **Zona "P":** Estacionamiento de aparcamiento y garaje, identificada en textos y planos como Zona de Ordenanza "P".
- **Zona "H":** Hospedaje, Hostelería, Espectáculos y Actividades de Pública Concurrencia, Restauración, Oficinas y Turístico, identificada en textos y planos como Zona de Ordenanza "H".
- **Zona "D":** Dotacional Edificable, constituido por Usos Docente, Deportivo, Sanitario, Asistencial, Cultural, Mercado Administrativo y Religioso, identificada en textos y planos como Zona de Ordenanza "D".



Por tanto en la citada parcela, se puede realizar cualquiera de los usos comprendidos en las Zonas de Ordenanza CU, P, H y D y, dado su carácter de parcela titularidad privada y no pública, es su propietario quién decide sus destino, ya que así lo especifica el artículo 12.2, párrafo 2, de las NN.UU., que dice que *"En la subzona de Equipamiento privado son posibles los usos citados como Zonas de Ordenanza CU, P, H y D **que decida su propietario.**"*

Conviene recordar que el Plan Parcial cumple con la totalidad de estándares urbanísticos exigidos por la legislación vigente y que en el cómputo de los mismos no se incluyen la indicada parcela de equipamiento privado, por lo que el destino que se de a dicha parcela no menoscaba el interés público concretado en las cesiones obligatorias de suelo dotacional público (viario, zonas verdes y equipamientos) derivadas del cumplimiento de los citados estándares urbanísticos.

Por lo expuesto, la interpretación que de la norma hace esa Institución es incompleta, ya que tan solo tiene en cuenta la documentación gráfica para determinar los usos de la parcela de equipamiento privado, **obviando que la regulación concreta de usos se contiene en las Normas Urbanísticas, ya que éstas, sin alterar la calificación de dicha parcela, regulan pormenorizadamente los usos que en la misma se puede realizar.**

Por ello, y con el debido respeto, entendemos que es errónea la afirmación de esa Institución de que si se diera la licencia solicitada por FADESA INMOBILIARIA, S.A. para la construcción de un apartotel se vulneraría *"la calificación urbanística de la parcela como equipamiento privado "centro social"*, ya que el uso centro social, es tan solo, unos de los usos posibles que se pueden realizar en la indicada parcela, correspondiendo a sus titulares decidir, de entre los usos permitidos, cual de ellos quieren realizar.

A modo de resumen, cabe concluir que la documentación gráfica de un Plan nos indica la calificación de una determinada parcela y una primera aproximación en cuanto a su uso global (en el caso que nos ocupa, equipamiento privado); sin embargo, para determinar qué usos concretos caben dentro del uso global se debe acudir a las Normas Urbanísticas, ya que éstas tienen por objeto concretar los usos pormenorizados de cada zona de ordenanza.

Finalmente, **en caso de discordancia** entre la documentación Planos y Las Normas Urbanísticas, **prevalecerá el texto sobre el plano**, conforme dispone el artículo 13 de las NN.UU. del Plan Parcial, que dice:

"El Plan Parcial consta además de estas Normas Urbanísticas de Planos de Proyecto con eficacia normativa, que complementan el contenido del presente texto. Cualquier diferencia que entre ambos se produzca, se resolverá con el criterio que deduzca de la documentación del Plan sin eficacia normativa (esta Memoria, sus Cuadros estadísticos y los Planos de información) y solo en el caso que no sea posible establecerlo, prevalecerá el texto sobre el plano."

II.3. OTROS USOS SOLICITADOS EN LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO.

La mercantil FADESA INMOBILIARIA, S.A., sobre el resto de parcela destinada a equipamiento privado, no ocupada por el apartotel, ha solicitado, mediante documento con registro de entrada número 19365, de fecha 20 de noviembre de



2007, licencia de obras para la construcción de una piscina comunitaria y vestuarios, indicando igualmente en dicha solicitud, que también pretende construir un local, con una superficie de unos 40 m², adosado a los vestuarios de la piscina, con destino "centro social".

Es decir, la citada entidad, como propietaria de la parcela de equipamiento privado va concretando, de entre los usos permitidos por el Plan, aquellos que pretende desarrollar en dicha parcela, no teniendo este Ayuntamiento competencia para indicarle qué uso o usos debe realizar y con que grado de intensidad, ya que ello forma parte de la esfera civil.

II.4. CARÁCTER REGLADO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Finalmente y como sabe esa Institución, las licencias urbanísticas tienen carácter reglado, de tal manera que la concesión o denegación es una potestad absolutamente reglada, por lo cual mediante el acto administrativo se controla si la actividad proyectada por el solicitante de la licencia se ajusta o no al planeamiento, debiéndose otorgar o denegarse según que la actuación pretendida se adapte o no a la ordenación aplicable.

Así, el Tribunal Supremo, en sentencias, entre otras, de fecha 16 de marzo y 2 de abril de 1998, señala que la licencia tiene una naturaleza estrictamente reglada por lo que ha de otorgarse o denegarse preceptivamente según la actuación pretendida se ajuste o no a la ordenación aplicable, sin que el órgano competente al efecto pueda extenderse en otras consideraciones.

En base a cuanto antecede y puesto que el uso solicitado (apartotel) se ajusta a las determinaciones del Plan Parcial para la Subzona "Equipamiento Privado", este Ayuntamiento viene obligado *ope legis* a la concesión de la licencia instada por FADESA, no pudiendo extenderse en otras consideraciones (oportunidad, conveniencia, etc.) que no sean de contenido urbanístico.

Es cuanto tengo que informar, sometiendo este informe a cualquier otro mejor fundado en Derecho.

La Pobla de Vallbona, 29 de noviembre de 2007."

Lo que le traslado al objeto de tener por cumplimentado su requerimiento.

Atentamente,



LA ALCALDESA-PRESIDENTA,

M^o. Carmen Contelles Llopis.