

Ajuntament de Benissa

Informació pública de la modificació puntual del pla general d'ordenació urbana-1982 per a l'adaptació de la regulació del règim de fora d'ordenació. [2015/7598]

El Ple de l'ajuntament, en sessió celebrada el 9 de setembre de 2015, va acordar sotmetre a informació pública la modificació puntual del pla general d'ordenació urbana de Benissa (PGOU-1982), relativa a l'adaptació de la regulació del règim de fora d'ordenació.

Durant el termini de 45 dies, a comptar de la publicació d'este anunci en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, es podrà consultar l'esmentada modificació en les dependències del Departament d'Urbanisme, en la pàgina oficial de l'Ajuntament de Benissa i en la seu electrònica i presentar, en el mateix termini, les alegacions i els suggeriments que s'estimen convenients.

Benissa, 15 de setembre de 2015.— El regidor delegat d'Urbanisme i Medi Ambient: Arturo Poquet Ribes.

Ayuntamiento de Benissa

Información pública de la modificación puntual del plan general de ordenación urbana-1982 para la adaptación de la regulación del régimen de fuera de ordenación. [2015/7598]

El Pleno del ayuntamiento, en sesión celebrada el 9 de septiembre de 2015, acordó someter a información pública la modificación puntual del plan general de ordenación urbana de Benissa (PGOU-1982), relativa a la adaptación de la regulación del régimen de fuera de ordenación.

Durante el plazo de 45 días, a contar desde la publicación de este anuncio en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, se podrá consultar la citada modificación en las dependencias de Departamento de Urbanismo, en la página oficial del Ayuntamiento de Benissa y en la sede electrónica y presentar, en igual plazo, cuantas alegaciones y sugerencias se estimen convenientes.

Benissa, 15 de septiembre de 2015.— El concejal delegado de Urbanismo y Medio Ambiente: Arturo Poquet Ribes.

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BENISSA.
ADAPTACION DE LA REGULACIÓN DEL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.
PGOU-82**

Agosto de 2015.

BERNARDINO FERRANDO SISCAR (1 de 1)
ARQUITECTO MUNICIPAL
Fecha Firma: 31/08/2015
HASH: 0dc91c9f9e8a187ab4061a7abd5114a8



Ajuntament de Benissa



Cód. Validación: ASL3E7K2XN9GRPNNL39XQ5R83 | Verificación: <http://benissa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 6

Memoria informativa y justificativa.

1. Antecedentes.

El Plan General de Ordenación de Benissa que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 14 de abril de 2003 (PGO-2003), contenía la regulación del régimen aplicable a las edificaciones que no se ajustasen al planeamiento. Dicha regulación, al amparo de lo previsto en el entonces vigente Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana de 1998, establecía básicamente las siguientes determinaciones:

- a. Se definía como “edificios fuera de ordenación” a aquellos que ocupasen suelo de destino público, y como “edificios no ajustados a planeamiento” a aquellos que no se ajustasen a otras determinaciones del Plan.
- b. Respecto de los “edificios fuera de ordenación” se adoptaba un régimen muy restrictivo de actuaciones. En cambio, recurriendo a la nueva reglamentación, en los “edificios no ajustados a planeamiento” se autorizaban obras de consolidación, reforma y ampliación, que no supusieran el aumento de circunstancias que motivasen su desajuste con el planeamiento.

Esta regulación novedosa, posibilitó una amplia gama de intervenciones en el patrimonio construido –anteriormente no autorizadas– que permitió una evidente mejora de la calidad, modernidad y tamaño del parque de viviendas, especialmente, las de la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

Así mismo, esa regulación permitió amortiguar el efecto negativo que habría podido tener la consecución de otros objetivos de evidente interés público, como fue y es la ampliación generalizada del viario público y la mejora de las condiciones exigidas para su urbanización. De ese modo; aunque se hubiese ampliado un vial mediante la ejecución de una acera, y una vivienda existente ya no cumpliera el parámetro de retranqueo mínimo a ese vial; dicha vivienda sería susceptible de ser reformada ó ampliada, sin necesidad de demoler la zona que no cumpliera el retranqueo mínimo.

También, la reducción de superficie de las parcelas existentes debida al aumento de la sección viaria, no impidió sus posibilidades edificatorias puesto que el parámetro de superficie mínima se circunscribía a regular las parcelaciones y su posible incumplimiento dejaba de impedir la edificación. Del mismo modo, resultaba autorizable la reforma y ampliación de las edificaciones en parcelas de superficie inferior a la mínima, lo cual tuvo especial incidencia en la mejora del parque de vivienda tradicional situada en el medio rural.

Dicha normativa se aplicó pacíficamente por plazo de 10 años, hasta la publicación de la sentencia del Tribunal Supremo que supuso la nulidad del PGO-2003. En virtud de dicha sentencia, la situación urbanística quedaba retrotraída al momento en que estaba vigente el Plan General de Ordenación Urbana de Benissa (PGOU-82) que había sido aprobado definitivamente el 26 de julio de 1982, por lo que ese documento resulta ahora nuevamente de aplicación.

2. Plan General vigente.

La regulación del régimen aplicable a las edificaciones no ajustadas al Plan se contiene en la Norma 1-15 de las Normas Urbanísticas del PGOU-82.

Es la siguiente:



1-15

OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

- 1.- De acuerdo con lo determinado en el artículo 60 de la L.S., en los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de Ordenación, y no podrán realizar en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.
- 2.- A estos efectos se considerarán obras de consolidación, - - - aquéllas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.
- 3.- Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados, cuando no sobrepasen el 10% de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta, siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta, evacuación de aguas; repaso de instalaciones, reparación de galerías, tabiques, sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes; revocos y obras de adecentamiento.
- 4.- Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca, en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.
- 5.- Aquellas instalaciones industriales que a resultas de aplicación de estas Normas, resultaren calificadas como edificios o instalaciones fuera de Ordenación, se permitirá la ampliación hasta de un 100% de lo construido, siempre que no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca, en el plazo de quince años.

Todo ello con independencia de la Norma Complementaria que redactará el Ayuntamiento referente a las obras menores.



Se constata que la regulación contenida en el vigente PGOU-82, en relación con la antiquísima Ley del Suelo de 1976 (LS-76), no tipifica diferentes situaciones de fuera de ordenación atendiendo al motivo que las origina, autorizándose únicamente en todas ellas las “pequeñas reparaciones” que se definen en el apartado 3 de dicha Norma.

Por otro lado, incluye dos circunstancias singulares:

- a. Las obras de consolidación de edificios fuera de ordenación podrán ser autorizables en “casos excepcionales”, sin que se aclare cuales son esos “casos excepcionales”, lo cual la convierte en un norma inaplicable.
- b. Las obras de ampliación de edificios fuera de ordenación son autorizables si se trata de instalaciones industriales cuya expropiación ó demolición no está prevista en un plazo mínimo de quince años; lo cual convertía dicha norma en contraria a la antigua LS-76.

3. La Ley 5/2014 de la Generalitat.

La vigente Ley 5/2014 de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP) regula, con carácter subsidiario a las determinaciones del Plan, qué edificios están en situación de “fuera de ordenación” y que obras se autorizan en ellos y en aquellos que no se ajusten al planeamiento.

Es la siguiente:

Artículo 192. Fuera de ordenación.

1. Los planes expresarán qué construcciones erigidas con anterioridad a ellos han de quedar en situación de fuera de ordenación, por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones, en las que solo se autorizarán obras de mera conservación.

2. En defecto de previsión expresa del plan, se entenderán fuera de ordenación las edificaciones que presenten alguna de estas características:

a) Ocupar el viario público previsto por el plan.

b) Ocupar los espacios libres previstos por el plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y solo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

3. Asimismo, los planes deben establecer el régimen transitorio para la realización de obras y actividades en edificios que, aun no quedando en situación de fuera de ordenación, no sean plenamente compatibles con sus determinaciones. Se pueden admitir obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

El exceso de construcción sobre el aprovechamiento objetivo previsto por el plan, que, por ser transitoriamente compatible con sus previsiones, pueda mantenerse hasta su reedificación, no se computará como aprovechamiento adjudicado a su titular al determinar las cesiones o costes de urbanización que a este correspondan, ni se tendrá en cuenta al calcular los estándares dotacionales exigibles o la edificabilidad consumida respecto a la total asignada a la zona o sector en que esté situada la construcción.



4. Adaptación del Plan a la Ley 5/2014 de la Generalitat.

Sin duda, la voluntad de la actual legislación es la de diferenciar la situación de aquellos inmuebles que impiden la ejecución material del Plan, de la de aquellos cuya inadecuación al Plan no produce afección a las infraestructuras de servicio ni menoscabo de las dotaciones públicas.

Por tanto, se deduce que la regulación sobre dicha materia subsistente en el PGOU-82 resulta perjudicial por anacrónica y obsoleta, y que procede adaptar el Plan a la reciente legislación, lo cual redundaría en mantener la coherencia con la actuación desplegada por el Ayuntamiento de Benissa en el otorgamiento de licencias urbanísticas en el parque construido existente.

Para ello, resulta procedente modificar la Norma 1-15 del siguiente modo:

- a. Dar una nueva redacción al apartado 1, de modo que defina qué edificaciones están en “situación de fuera de ordenación” y qué obras se autorizan en ella, de modo coherente con lo establecido en los punto 1 y 2 del citado artículo 192 de la LOTUP.
- b. Suprimir los apartados 2 y 3 de la Norma 1-15, que contienen definiciones innecesarias.
- c. Dar una nueva redacción al apartado 4, renombrándolo como apartado2, al objeto de referirlo a la concreción de las obras autorizables en edificios que, aunque no se ajusten al planeamiento, no queden en “situación de fuera de ordenación”.
- d. Suprimir el apartado 5 de la Norma 1-15, por que resultaría innecesario con la nueva redacción del apartado anterior.



Normas Urbanísticas.

La propuesta de nueva redacción de la Norma 1-15 es la siguiente:

1-15 OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN Y EN LOS NO AJUSTADOS AL PLAN.

1. Están en situación de “fuera de ordenación” aquellos edificios que ocupen viario público previsto por el plan ó que ocupen otros espacios libres previstos por el plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción no superior al 5% de su superficie.
En dichos edificios sólo se autorizará obras de mera conservación.
2. En los edificios que no sean plenamente compatibles con las determinaciones del Plan, pero que no queden en situación “fuera de ordenación”, se autorizan todas las obras de consolidación, cambio de uso, reforma y ampliación, que no supongan la reestructuración total del edificio ni el agravamiento de las circunstancias que motivan su desacuerdo con el planeamiento.

Por los Servicios Técnicos Municipales, el Redactor,

Bernardino Ferrando Siscar, Arquitecto Municipal.

