



D. VICENT FERRER MAS, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa,

CERTIFICO: Que Pleno del Ayuntamiento, en sesión Ordinaria celebrada el día 20 de marzo de 2014, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

SECRETARIA, 000203/2014-GENSEC

2.- PROPOSTA AL PLE DE LA CORPORACIÓ PER A LA MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 68 REFERENT A L'ANNEX I I CRITERI INTERPRETATIU RESPECTE DEL CONCEPT DE FORMACIÓ DE NUCLI DE POBLACIÓ URBÀ.

Nº Expediente : 000203/2014-GENSEC

ANTECEDENTES:

1º.-04-03-2014.- Propuesta del concejal delegado de Fomento económico y sostenible del siguiente tenor literal:

JERONIMO LLORET SELLÉS, CONCEJAL DELEGADO DE FOMENTO ECONOMICO Y SOSTENIBLE,

CONSIDERANT, l'informe subscrit per l'Enginyer de camins, canals i ports municipal i el Tècnic Urbanista de data de 24 de febrer de 2014, que estableix literalment:

"...La redacció de l'art. 68 de la normativa del Pla General d'Ordenació urbana es transcriu a continuació de forma literal:

"art. 68: Concepte de formació de nucli de població urbà.

S'entén que existix un nucli urbà en sòl no urbanitzable quan es verifiqui qualsevol de les següents circumstàncies:

- Que existix una parcel·lació urbanística.
- Que existix més d'un immoble destinat a habitatge familiar a una distància inferior a 100 metres, mesura des de qualsevol punt de l'edificació pretesa, de manera que generi l'aparició d'elements propis de vida en nucli, com a prestació d'elements conjunts, manifestacions culturals, socials, etc."

L'art. 21 de la Llei 10/2004 de 9 de desembre, del sòl no urbanitzable, estableix:

CONSIDERANDO, el informe suscrito por el Ingeniero de caminos, canales y puertos municipal y el Técnico Urbanista de fecha de 24 de febrero de 2014, que establece literalmente:

"...La redacción del art. 68 de la normativa del Plan General de Ordenación urbana se transcribe a continuación de forma literal:

"art. 68: Concepto de formación de núcleo de población urbano.

Se entiende que existe un núcleo urbano en suelo no urbanizable cuando se verifique cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Que exista una parcelación urbanística.
- Que exista más de un inmueble destinado a vivienda familiar a una distancia inferior a 100 metros, medida desde cualquier punto de la edificación pretendida, de forma que genere la aparición de elementos propios de vida en núcleo, como prestación de elementos conjuntos, manifestaciones culturales, sociales, etc."

El art. 21 de la Ley 10/2004 de 9 de diciembre, del



"(...) f) La construcció no formarà nucli de població conforme a l'establert en el Pla General corresponent."

És a dir, al marge de la resta de condicions que la Llei 10/2004 de la Generalitat estableix en el seu art. 21 per a la construcció en sòl no urbanitzable comú d'habitatges unifamiliars, i que inclouen aspectes tan rellevants com la necessitat de comptar amb la parcel·la mínima corresponent (actualment 10.000 m²) i no ocupar masses d'arbrat existents o zones de vessament, es fa referència expressa a la condició de no formar nucli de població, en la forma en què el Pla General corresponent estableix.

Es ve observant que la redacció de l'art. 68 del Pla General no acaba de ser prou clara. Mentre en el seu títol es fa referència a la formació de nuclis de població urbà, en el cos del mateix parla únicament de nucli urbà. Si bé el títol de l'article és concepte de formació de nucli de població urbà, el cos del mateix en cap moment defineix o estableix quan s'entén que s'està formant un nucli de població. Al contrari, la qual cosa en realitat fa és establir les condicions per determinar quan existeix un nucli urbà (entengui's de població).

Adicionalment s'observa la incorporació de determinacions aspectes de valoració molt subjectiva com la suposada aparició d'elements propis de vida en nucli, manifestacions culturals, socials, etc, que no fan sinó complicar la interpretació del precepte.

És per això que **es proposa la incorporació del següent text, com a annex i criteri interpretatiu del mateix:**

"Es considerarà que un habitatge unifamiliar aïllat forma nucli de població, en referència al disposat en l'art. 21 de la Llei 10/2004 de 9 de desembre del Sòl no Urbanitzable, quan es tracte d'un habitatge de nova planta i es pretengui la seva edificació a una distància (mesura des de qualsevol punt de l'edificació pretesa) inferior a 100 m d'almenys dues edificacions destinades a habitatge familiar ja existents o que es troben en fase d'execució."

Amb la inclusió d'aquest text, considerat com un criteri interpretatiu sense modificació de l'establert en el PGOU, s'ajusten els termes utilitzats a la Llei vigent de sòl no urbanitzable i s'aclareixen les condicions a l'hora de determinar si un habitatge en sòl no urbanitzable forma o no, en l'acte de la seva edificació, nucli de població. La redacció de l'art. 68 del PGOU quedaria doncs de la manera següent:

"art. 68: Concepte de formació de nuclis de població urbà.

S'entén que existeix un nucli urbà en sòl no

suelo no urbanizable, establece:

"(...) f) La construcció no formarà núcleo de población conforme a lo establecido en el Plan General correspondiente."

Es decir, al margen del resto de condiciones que la Ley 10/2004 de la Generalitat establece en su art. 21 para la construcción en suelo no urbanizable común de viviendas unifamiliares, y que incluyen aspectos tan relevantes como la necesidad de contar con la parcela mínima correspondiente (actualmente 10.000 m²) y no ocupar masas de arbolado existentes o zonas de escorrentía, se hace referencia expresa a la condición de **no formar núcleo de población**, en la forma en que el Plan General correspondiente establezca.

Se viene observando que la redacción del art. 68 del Plan General no acaba de ser lo suficiente clara. Mientras en su título se hace referencia a la formación de núcleo de población urbano, en el cuerpo del mismo habla únicamente de núcleo urbano. Si bien el título del artículo es *concepto de formación de núcleo de población urbano*, el cuerpo del mismo en ningún momento define o establece **cuándo** se entiende que se está formando un núcleo de población. Al contrario, lo que en realidad hace es establecer las condiciones para determinar cuando **existe** un núcleo urbano (entiéndase de población).

Adicionalmente se observa la incorporación de determinaciones aspectos de valoración muy subjetiva como la supuesta aparición de elementos propios de vida en núcleo, manifestaciones culturales, sociales, etc, que no hacen sino complicar la interpretación del precepto.

Es por ello que **se propone la incorporación del siguiente texto, como anejo y criterio interpretativo del mismo:**

"Se considerará que una vivienda unifamiliar aislada forma núcleo de población, en referencia a lo dispuesto en el art. 21 de la Ley 10/2004 de 9 de diciembre del Suelo no Urbanizable, cuando se trate de una vivienda de nueva planta y se pretenda su edificación a una distancia (medida desde cualquier punto de la edificación pretendida) inferior a 100 m de al menos dos edificaciones destinadas a vivienda familiar ya existentes o que se encuentren en fase de ejecución."

Con la inclusión de este texto, considerado como un criterio interpretativo sin modificación de lo establecido en el PGOU, se ajustan los términos utilizados a la Ley vigente de suelo no urbanizable y se clarifican las condiciones a la hora de determinar



urbanitzable quan es verifiqui qualsevol de les següents circumstàncies:

- Que existix una parcel·lació urbanística.
- Que existix més d'un immoble destinat a habitatge familiar a una distància inferior a 100 metres, mesura des de qualsevol punt de l'edificació pretesa, de manera que generi l'aparició d'elements propis de vida en nucli, com a prestació d'elements conjunts, manifestacions culturals, socials, etc.

Sobre la base del criteri interpretatiu aprovat en Ple de data _____, es considerarà que un habitatge unifamiliar aïllat forma nucli de població, en referència al disposat en l'art. 21 de la Llei 10/2004 de 9 de desembre del Sòl no Urbanitzable, quan es tracti d'un habitatge de nova planta i es pretengui la seva edificació a una distància (mesura des de qualsevol punt de l'edificació pretesa) inferior a 100 m d'almenys dues edificacions destinades a habitatge familiar ja existents o que es troben en fase d'execució."...

PEL QUE VINC A PROPOSAR AI PLE DE LA CORPORACIÓN

UNICO: Modificar la redacció de l'article 68 amb el següent text, com a annex i criteri interpretatiu:

"...art. 68: Concepte de formació de nucli de població urbà.

S'entén que existeix un nucli urbà en sòl no urbanitzable quan es verifiqui qualsevol de les següents circumstàncies:

- Que existix una parcel·lació urbanística.
- Que existix més d'un immoble destinat a habitatge familiar a una distància inferior a 100 metres, mesura des de qualsevol punt de l'edificació pretesa, de manera que genere l'aparició d'elements propis de vida en nucli, com a prestació d'elements conjunts, manifestacions culturals, socials, etc.

Sobre la base del criteri interpretatiu aprovat en Ple de data _____, es considerarà que un habitatge unifamiliar aïllat forma nucli de població, en referència al disposat en l'art. 21 de la Llei 10/2004 de 9 de desembre del Sòl no Urbanitzable, quan es tracti d'un habitatge de nova planta i es pretengui la seva edificació a una distància (mesura des de qualsevol punt de l'edificació pretesa) inferior a 100 m d'almenys

si una vivienda en suelo no urbanizable forma o no, en el acto de su edificación, núcleo de población.

La redacción del art. 68 del PGOU quedaría pues del modo siguiente:

"art. 68: Concepto de formación de núcleo de población urbano.

Se entiende que existe un núcleo urbano en suelo no urbanizable cuando se verifique cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Que exista una parcelación urbanística.
- Que exista más de un inmueble destinado a vivienda familiar a una distancia inferior a 100 metros, medida desde cualquier punto de la edificación pretendida, de forma que genere la aparición de elementos propios de vida en núcleo, como prestación de elementos conjuntos, manifestaciones culturales, sociales, etc.

En base al criterio interpretativo aprobado en Pleno de fecha _____, se considerará que una vivienda unifamiliar aislada forma núcleo de población, en referencia a lo dispuesto en el art. 21 de la Ley 10/2004 de 9 de diciembre del Suelo no Urbanizable, cuando se trate de una vivienda de nueva planta y se pretenda su edificación a una distancia (medida desde cualquier punto de la edificación pretendida) inferior a 100 m de al menos dos edificaciones destinadas a vivienda familiar ya existentes o que se encuentren en fase de ejecución."...

POR LO QUE VENGO A PROPONER AL PLENO DE LA CORPORACIÓN

UNICO: Modificar la redacción del artículo 68 con el siguiente texto, como anejo y criterio interpretativo:

"...art. 68: Concepto de formación de núcleo de población urbano.

Se entiende que existe un núcleo urbano en suelo no urbanizable cuando se verifique cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Que exista una parcelación urbanística.
- Que exista más de un inmueble destinado a vivienda familiar a una distancia inferior a 100 metros, medida desde cualquier punto de la edificación pretendida, de forma que genere la aparición de elementos propios de vida en núcleo, como prestación de



dues edificacions destinades a habitatge familiar ja existents o que es troben en fase d'execució."..."

elementos conjuntos, manifestaciones culturales, sociales, etc.

En base al criterio interpretativo aprobado en Pleno de fecha _____, se considerará que una vivienda unifamiliar aislada forma núcleo de población, en referencia a lo dispuesto en el art. 21 de la Ley 10/2004 de 9 de diciembre del Suelo no Urbanizable, cuando se trate de una vivienda de nueva planta y se pretenda su edificación a una distancia (medida desde cualquier punto de la edificación pretendida) inferior a 100 m de al menos dos edificaciones destinadas a vivienda familiar ya existentes o que se encuentren en fase de ejecución."..."

2.- 13-03-2014.- Dictamen de la Comisión informativa de Casco Histórico, infraestructuras, fomento económico y sostenible, vías públicas, vivienda, limpieza urbana, deportes, transporte, nuevas tecnologías y modernización.

/.../

Por todo ello, SE ACUERDA POR:

11 votos a favor de **Partido Popular** (D. Jaime Lloret Lloret, D. Jerónimo Lloret Sellés, Dña. M^a del Rosario Escrig Llinares, D. Pedro Ramis Soriano, Dña. Sandra Fernández Núñez, D. José Lloret Martínez, Dña. Josefa María Arlandiz Pérez, D. Francisco Manuel Pérez Melero, Dña. Beatriz Adela Llinares Izquierdo, D. Pascual Pastor Roca, Dña. Dolores Such Nogueroles) y 10 abstenciones de **Partido Socialista Obrero Español** (D. Gaspar Lloret Valenzuela, D. José Ramón Arribas Méndez, Dña. Miriam Santamaría Durá, D. Jaime Ramis Galiana, Dña. María de los Angeles Gualde Orozco), **Esquerra Unida** (D. José Carlos Gil Piñar, Dña. Rosa María López Rodríguez, D. José Ambrosio Vila Sellés), **Gent per la Vila** (D. Pedro Alemany Pérez, D. Pascal Amigo de Vleeschauwer)

UNICO: Modificar la redacció de l'article 68 amb el següent text, com a annex i criteri interpretatiu:

"...art. 68: Concepte de formació de nucli de població urbà.

S'entén que existeix un nucli urbà en sòl no urbanitzable quan es verifiqui qualsevol de les següents circumstàncies:

- Que existix una parcel·lació urbanística.
- Que existix més d'un immoble destinat a habitatge familiar a una distància inferior a 100 metres, mesura des de qualsevol punt

UNICO: Modificar la redacción del artículo 68 con el siguiente texto, como anejo y criterio interpretativo:

"...art. 68: Concepto de formación de núcleo de población urbano.

Se entiende que existe un núcleo urbano en suelo no urbanizable cuando se verifique cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Que exista una parcelación urbanística.
- Que exista más de un inmueble destinado a vivienda familiar a una distancia inferior a 100 metros, medida



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

de l'edificació pretesa, de manera que genere l'aparició d'elements propis de vida en nucli, com a prestació d'elements conjunts, manifestacions culturals, socials, etc.

Sobre la base del criteri interpretatiu aprovat en Ple de data _____, es considerarà que un habitatge unifamiliar aïllat forma nucli de població, en referència al disposat en l'art. 21 de la Llei 10/2004 de 9 de desembre del Sòl no Urbanitzable, quan es tracti d'un habitatge de nova planta i es pretengui la seva edificació a una distància (mesura des de qualsevol punt de l'edificació pretesa) inferior a 100 m d'almenys dues edificacions destinades a habitatge familiar ja existents o que es troben en fase d'execució."..."

desde cualquier punto de la edificación pretendida, de forma que genere la aparición de elementos propios de vida en núcleo, como prestación de elementos conjuntos, manifestaciones culturales, sociales, etc.

En base al criterio interpretativo aprobado en Pleno de fecha _____, se considerará que una vivienda unifamiliar aislada forma núcleo de población, en referencia a lo dispuesto en el art. 21 de la Ley 10/2004 de 9 de diciembre del Suelo no Urbanizable, cuando se trate de una vivienda de nueva planta y se pretenda su edificación a una distancia (medida desde cualquier punto de la edificación pretendida) inferior a 100 m de al menos dos edificaciones destinadas a vivienda familiar ya existentes o que se encuentren en fase de ejecución."..."

Y para que conste expido la presente de orden del Sr. Alcalde y con su Vº Bº, con la advertencia de lo dispuesto en el art. 206 del Reglamento de Organización, funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en Villajoyosa a 21 de marzo de 2014.

Vº Bº

El Alcalde,



Fdo: Jaime Lloret Lloret

El Secretario,



