



**Comunicación interna**

**De** Cristina Muñoz-Zafrilla

Sección de urbanismo

**A** Concejal de Urbanismo

**Fecha** 19 de febrero de 2007

A principios de este mes me llamó el Alcalde para tratar, junto con el Secretario, el asunto de la unidad de actuación 40-b del plan general y el incremento de la edificabilidad que se había reconocido al terreno de esa unidad mediante decreto de fecha 21 de abril de 2001.

En la reunión el Secretario manifestó su opinión de que se rectificase el decreto mediante otro decreto. Por mi parte expuse que al tratarse de la revisión de un acto nulo que declara derechos, se tendría que seguir el procedimiento establecido en el artículo 102 de la Ley de Procedimiento Administrativo (ley 30/92), este procedimiento exige previo dictamen favorable del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana.

El Alcalde manifestó que era preciso dar solución a este asunto lo más rápidamente posible, por lo que se siguió el criterio del Secretario y la Junta de Gobierno Local, en la sesión del 5 de febrero de 2007 acordó subsanar el error material y modificar el decreto de la Alcaldía de 21 de abril de 2006 y denegó la licencia que ya había solicitado el adquirente del terreno.

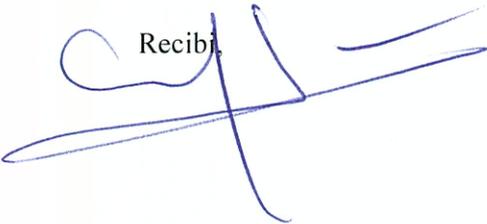
Los interesados en construir han manifestado a este Ayuntamiento la necesidad de llegar a un acuerdo o se verán en la necesidad de plantear un recurso.

Tal como se ha planteado la rectificación, si recurren van a tenerlo fácil, el concepto de error material lo ha elaborado claramente la jurisprudencia y establece que no puede calificarse como error material (aritmético o numérico) de un acto administrativo, cuando la rectificación del mismo implique un juicio valorativo o cuando represente claramente una alteración del sentido del acto, de tal modo que si la rectificación implica en realidad, un sentido contrario o diferente del acto originario, modificando su contenido en la descripción y valoración de datos, la rectificación se convierte en realidad en revocación de oficio, si el acto no es declarativo de derechos o en revisión de acto nulo si el acto declara derechos. (En este sentido la sentencia del TS de 15 de febrero de 2006, Ar. 1754).

En el supuesto de la 40 b) se habría rectificado el decreto sin seguir el procedimiento de revisión de actos nulos declarativos de derechos (ya que la tesis del error material no prosperaría) lo que hace nulo el acuerdo de la Junta de Gobierno y no sería difícil obtener esta nulidad ante los Tribunales.

Lo que le comunico para su conocimiento.

Recibi





Por la presente se le comunica que la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día cinco de Febrero de dos mil siete, adoptó el siguiente acuerdo:

### **3. INFORME DE SECRETARÍA SOBRE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 40 DEL P.G.O.U.**

Por el Secretario se procede a dar lectura del siguiente informe sobre desarrollo de la Unidad de Actuación nº 40 del PGOU:

1. El P.G.O.U. prevé la Unidad de Actuación nº 40, con una superficie de 1.898 m<sup>2</sup> de los que correspondían a cesión para espacios públicos el 58'90% equivalente a 1.118 m<sup>2</sup> y a suelo de aprovechamiento privado el 41'10% restantes, equivalente a 780 m<sup>2</sup>, con las siguientes condiciones de edificación privada:

- Techo máximo edificable: 3.606'2 m<sup>2</sup> lo que suponía un coeficiente de edificabilidad de 1'9 m<sup>2</sup> t / m<sup>2</sup> s.
- Número máximo de plantas: B + 3 + ático.
- Número máximo de viviendas: 30.

2. Por problemas surgidos para la ejecución de la U.A. nº 40 como única actuación, se solicitó por la mercantil GLISANDO S.L. la modificación del Plan General en el sentido de dividir la actuación en dos Unidades, denominadas 40-A y 40-B. El Pleno municipal, en sesión celebrada el día 27 Enero 1.989 aprobó definitivamente la división de la U.A. 40 en dos unidades y diversas modificaciones de lo establecido en el P.G.O.U., que quedaban conformadas del modo siguiente:

#### **Nº 40 – A**

- Superficie: 1.142 m<sup>2</sup>.

- Actuación urbanística:

- 70'44% de cesión para espacios públicos, equivalente a 804'5 m<sup>2</sup>.
- 29'56% de suelo para aprovechamiento privado, equivalente a 337'5 m<sup>2</sup>.

- Condiciones de edificación:

- Techo máximo edificable: 2.169'8 m<sup>2</sup>, equivalente a un coeficiente de edificabilidad de 1'9 m<sup>2</sup> t / m<sup>2</sup> s.
- Número máximo de plantas: B + 7.
- Número de viviendas : 18.

#### **Nº 40 – B**

- Superficie: 756 m<sup>2</sup>.



- Actuación urbanística:

- 55'30% de cesión para espacios públicos, equivalente a 418'5 m<sup>2</sup>.
- 44'70% de suelo para aprovechamiento privado, equivalente a 337'5 m<sup>2</sup>.

- Condiciones de edificación:

- Techo máximo edificable: 1.436'4 m<sup>2</sup>, equivalente a un coeficiente de edificabilidad de 1'9 m<sup>2</sup> t / m<sup>2</sup> s.
- Número máximo de plantas: B + 5.
- Número máximo de viviendas: 12.

3. Se hace constar que la modificación del P.G.O.U. hace referencia a la división de la U.A. , al señalamiento de las plantas de construcción y a la distribución entre cesión para espacios públicos (que aumenta) y aprovechamiento privado (que disminuye), resultando lo siguiente:

- Superficie:  $1.142 + 756 = 1.898$  m<sup>2</sup>.
- Cesión para espacios libres:  $804'5 + 418'5 = 1.222'9$  m<sup>2</sup>.
- Suelo aprovechamiento privado:  $337'5 + 337'5 = 675$  m<sup>2</sup>.
- Techo máximo edificable:  $2.169'8 + 1.436'4 = 3.606'2$  m<sup>2</sup> t, lo que sigue suponiendo una edificabilidad de 1'9 m<sup>2</sup> t / m<sup>2</sup> s.
- Número máximo de viviendas:  $18 + 12 = 30$ .

4. Tras la tramitación del oportuno expediente, con fecha 20 Enero 2.003 el Pleno municipal aprobó el Programa presentado por la mercantil GLISANDO S.L. y se le designó Urbanizador de la U. A. nº 40-A.

5. Con fecha 26 Octubre 2.005 presenta escrito D. Jaime Segarra Cerdá manifestando que es propietario de la U.A. nº 40-B y que, habiendo detectado errores matemáticos en el cálculo de los metros edificables, así como el número de viviendas, solicita que se revisen dichos parámetros, otorgándosele la pertinente cédula de información urbanística.

6. Con fecha 2 Noviembre 2.005 se emite informe por el Arquitecto Técnico Municipal D. Santiago Carretero Ruiz según el cual en la modificación nº 52 del P.G.O.U. aparecen las fichas características de las zonas 40-A y 40-B, con el mismo contenido que el indicado anteriormente.

7. Con fecha 16 Febrero 2.006, D. Jaime Segarra vuelve a presentar un escrito (redactado a mano, al parecer, por el Arquitecto Municipal D. Manuel Guill Gran) manifestando que no corresponden los números matemáticamente de 337'5 m<sup>2</sup> x B + 5 (igual a 2.025 m<sup>2</sup> t) con lo que figura en el P.G.O.U. (1.436'4 m<sup>2</sup>) y solicitando se corrigiese el error.

8. Con fecha 21 marzo 2.006 se emite informe por el Arquitecto Municipal D. Manuel Guill Gran indicando la existencia de un error matemático en el



señalamiento de techo máximo edificable de 1.436'40 m<sup>2</sup> en el P.G.O.U. modificado, ya que lo correcto sería señalar un techo de 2.025 m<sup>2</sup>, que corresponde de multiplicar 337'5 m<sup>2</sup> x 6 plantas (Baja + 5), y que según la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 16/2005 de 30 Diciembre, de la Generalidad Valenciana (L.U.V.), cuando exista coeficiente limitativo de número máximo de viviendas y otro del número máximo de metros cuadrados de edificación, se aplicará exclusivamente éste último.

9. La Comisión Informativa de Urbanismo, en reunión celebrada el día 7 Abril 2.006, considerando que, según el artículo 105 de la Ley 30/1992 de 26 Noviembre, los errores materiales o de hecho podrán rectificarse en cualquier momento, informó favorablemente la rectificación propuesta por el Arquitecto Municipal.

10. En base a lo anterior, por Decreto de la Alcaldía de fecha 21 Abril 2.006 se aprobó la corrección de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. , correspondiente a la Unidad de Ejecución nº 40 - B en el sentido que expresa el informe del Arquitecto Municipal, estableciéndose el techo máximo edificable en 2.025 m<sup>2</sup> en lugar de 1.436'40 m<sup>2</sup> que por error figuran en las citadas Normas Urbanísticas.

11. Con fecha 28 Abril 2.006 se notifica al interesado el Decreto anterior.

12. Con fecha 5 Octubre 2.006 se emite nuevo informe por el Arquitecto Municipal D. Manuel Guill Gran manifestando que en su informe de fecha 21 marzo 2.006 se padeció un error, ya que no se tuvo en cuenta que, según la tipología de Unidades del P.G.O.U., a las Unidades 40-A y 40-B le corresponde una edificabilidad de 1'9 m<sup>2</sup> t /m<sup>2</sup> s y, en consecuencia el techo máximo edificable de la Unidad 40-B es 1.436'40 m<sup>2</sup>.

13. Con fecha 17 Noviembre 2.006 se presenta escrito, acompañado de proyecto, suscrito por la mercantil SAFIMAVI S.L. solicitando licencia municipal de obras para la construcción de 2 sótanos, planta baja y 5 plantas (18 viviendas) en la Unidad de Ejecución nº 40-B, figurando en el proyecto una edificabilidad de 2.024'58 m<sup>2</sup>.

14. En el presente asunto se aprecia la necesidad de contemplar tres aspectos:

- La rectificación de las Normas Urbanísticas aplicables a la U.E. nº 40-B.
- La situación urbanística actual de la U.A. 40-B.
- La petición de licencia de obras.

15. El establecimiento de tipos de Unidades de Actuación en el P.G.O.U., con señalamiento de coeficientes de edificabilidad distintos para diversas zonas respondía a la política urbanística que desarrollaba el propio Plan. Uno de los coeficientes señalados era el del 1'9 m<sup>2</sup> t / m<sup>2</sup> s aplicable a la zona 43. Este coeficiente era el que se aplicaba inicialmente a la Unidad de Actuación nº 40 y que se mantuvo cuando se dividió en dos U.A., la 40-A y la 40-B, y este coeficiente fue, lógicamente, el que se aplicó a la gestión de la U.A. 40-A cuando se aprobaron los instrumentos de



urbanización, se seleccionó al Urbanizador y se concedió licencia de obras a la mercantil GLISANDO S.L.

El propietario de los terrenos incluidos en la U.A. 40-B realizó diversas gestiones a fin de conseguir la posibilidad de un mayor aprovechamiento de los terrenos. El Arquitecto Municipal D. Manuel Guill Gran, movido quizás por un exceso de celo, llegó incluso a redactar una petición de dicho propietario, para que se aclarase la duda que surgió sobre si el techo de edificabilidad dependía de las plantas de construcción que se permitían o no. No hay que olvidar que cuando se modificó el P.G.O.U. para dividir la U.A. 40 en dos Unidades, se modificó el número de plantas que se permitían en la U.A. 40-B, que pasaba de B + 3 + Ático a B + 5. El Arquitecto Municipal, sin apercibirse de que en el Capítulo 6 de las Normas del Plan se establecían diversos coeficientes de edificabilidad (uno de los cuales era 1'9 para la zona 43), ya que en las normas existentes en el propio Plan para ejecución de la U.A. 40 (y posteriormente las 40-A y 40-B) no se especificaba que el techo máximo edificable se obtuviese mediante la aplicación del coeficiente 1'9 m<sup>2</sup> t/ m<sup>2</sup> s, entendió que en el señalamiento del techo máximo edificable que figuraba en el P.G.O.U. modificado para la U.A. 40-B de 1.436'4 m<sup>2</sup> era un error, porque no respondía al resultado de multiplicar la superficie del solar (337'5 m<sup>2</sup>) por el número de plantas permitidas (B + 5). El informe que emitió sirvió de base a un Decreto de la Alcaldía que se comunicó al interesado.

Posteriormente, diez meses después de su primer informe (hay que tener en cuenta que el Arquitecto Municipal estuvo dado de baja) comprobó que había cometido un error en su informe primero al examinar más detenidamente el contenido del P.G.O.U. y que según éste había que aplicar el coeficiente 1'9 para hallar el techo máximo edificable. En ese momento emitió un informe de rectificación con fecha 5 Octubre 2.006. Pero sin que se sepa la causa, este segundo informe no sirvió de base para un Decreto de rectificación, por lo que no existe constancia de que el propietario de los terrenos de la U.A. 40-B, el Sr. Segarra, tuviera conocimiento de él.

Entretanto, el Sr. Segarra debió realizar gestiones para la enajenación de su terreno incluyendo las condiciones de edificación que se comunicaron mediante el Decreto de la Alcaldía de fecha 21 Abril 2.006, ya que con fecha 17 Noviembre 2.006 la mercantil SAFIMAVI S.L. solicita licencia de obras para construir en la U.A. 40-B un edificio de 2 Sótanos, Planta baja y 5 Plantas altas (para 18 viviendas).

16. Actualmente, la situación urbanística de los terrenos comprendidos dentro de la U.A. 40-B, son la de zona que necesita la aprobación de un Programa de Actuación Aislada, con selección de Urbanizador y respeto a las normas que figuran en el P.G.O.U., es decir, 418'5 m<sup>2</sup> de cesión para espacios libres, 337'5 m<sup>2</sup> de suelo aprovechamiento privado, 1.436'5 m<sup>2</sup> de techo máximo edificable y número máximo de Planta Baja más 5 Plantas.

17. En consecuencia con lo anterior, debería aprobarse por la Alcaldía un Decreto recogiendo el segundo informe del Arquitecto Municipal, que supone modificar la Resolución de fecha 21 Abril 2.006, señalando las condiciones urbanísticas de la



U.A. 40-B establecidas en el P.G.O.U., notificándolo al primer propietario Sr. Segarra y al petionario de licencia de obras, la mercantil SAFIMAVI S.L.

18. Igualmente, por no haberse aprobado la Actuación Aislada de la U.A. 40-B y por no reunir los requisitos establecidos en el P.G.O.U., se debería denegar la petición de licencia municipal de obras formulada por la mercantil SAFIMAVI S.L.

A la vista del informe emitido, la Junta de Gobierno Local, con la abstención de D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Luisa Martínez Pardo y el voto a favor del resto de los Sres. Concejales, adoptó los siguientes acuerdos:

PRIMERO: Subsanan el error material padecido y, en consecuencia, modificar la resolución de la Alcaldía de fecha 21 Abril 2006, de conformidad con el informe emitido por el Arquitecto Municipal D. Manuel Guill Gran con fecha 5 Octubre 2006, en el sentido de que, la Unidad nº 40-B del PGOU tiene las siguientes condiciones de edificación privada:

**Nº 40 – B**

- Superficie: 756 m<sup>2</sup>.
- Actuación urbanística:
  - 55'30% de cesión para espacios públicos, equivalente a 418'5 m<sup>2</sup>.
  - 44'70% de suelo para aprovechamiento privado, equivalente a 337'5 m<sup>2</sup>.
- Condiciones de edificación:
  - Techo máximo edificable: 1.436'4 m<sup>2</sup>, equivalente a un coeficiente de edificabilidad de 1'9 m<sup>2</sup> t / m<sup>2</sup> s.
  - Número máximo de plantas: B + 5.
  - Número máximo de viviendas: 12.

SEGUNDO: Denegar la petición de licencia municipal de obras formulada por la mercantil SAFIMAVI S.L. para la construcción en la Unidad de Actuación 40-B por no haberse aprobado la correspondiente actuación aislada.

Elda, 5 Febrero 2.007  
EL SECRETARIO,

Fdo. Mateo Sánchez Solera.



*Oficina Técnica*  
**Excmo. Ayuntamiento**  
**ELDA**