

ACTA

Expediente nº:	Órgano Colegiado:
PLN/2023/1	El Pleno

DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN

Tipo Convocatoria	Ordinaria
Fecha	25 de enero de 2023
Duración	Desde las 12:10 hasta las 14:40 horas
Lugar	Salón de Plenos del Ayuntamiento
Presidida por	María Loreto Serrano Pomares
Secretario	Antonio Sánchez Cañedo
Interventor	Eduardo López Martínez

ASISTENCIA A LA SESIÓN

DNI	Nombre y Apellidos	Asiste
21462918P	Ana María Blasco Amorós	SÍ
74195746T	Ángel Piedecausa Amador	SÍ
74371844X	Alejandro Cebrián Agulló	SÍ
48364228N	Ana Antón Ruiz	SÍ
74362683A	Andrea Pérez Tortosa	SÍ
48378550M	Encarnación María Ramírez Baeza	SÍ
74012497S	Francisca García Cerdá	SÍ
74375327C	Julio Miguel Baeza Andreu	SÍ
33486152S	Jose Francisco López Sempere	SÍ
21423393C	José Pedro Martínez González	SÍ
48317445B	Lorenzo Andreu Cervera	SÍ





74190091A	María Manuela Baile Martínez	SÍ
33486060S	María Dolores Tomás López	SÍ
74182725C	María Loreto Serrano Pomares	SÍ
74359461R	María de los Ángeles Roche Noguera	SÍ
74011966J	Mireia Moya Lafuente	SÍ
21510691X	Oscar Pedro Valenzuela Acedo	SÍ
52772973W	Ruth Raquel López Pérez	SÍ
74363148P	Trinidad Ortiz Gómez	SÍ
74194754C	Yolanda Seva Ruiz	NO
48340731K	Ángela María Pérez Fuentes	SÍ
Excusas de asistencia presentadas: 1. Yolanda Seva Ruiz: «ASISTENCIA COMO DIPUTADA NACIONAL»		

Una vez verificada por el Secretario la válida constitución del órgano, el Presidente abre sesión, procediendo a la deliberación sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día

Antes de ello, se procedió a la lectura de la siguiente Declaración Institucional:

“DECLARACIÓN INSTITUCIONAL SOBRE LAS MOVILIZACIONES SOCIALES EN LA REPÚBLICA ISLÁMICA DE IRÁN

La República Islámica de Irán está viviendo una continuada ola de movilizaciones sociales a raíz de la muerte el pasado 16 de septiembre de Mahsa Amini, una joven que había sido detenida dos días antes por no cumplir con las estrictas normas de vestimenta impuestas a las mujeres.

La respuesta ciudadana como reacción a este hecho se ha mantenido hasta hoy y enfrentándose a un uso desproporcionado de la fuerza por las autoridades iraníes, lo que ha provocado numerosas muertes, lesiones y detenciones. Se desconoce el paradero de un grupo de personas detenidas en el desarrollo de las manifestaciones.

Entre las personas detenidas se han ejecutado dos penas de muerte de participantes en las protestas, Mohsen Shekari y Majid Reza Rahnava, después de procesos judiciales que no han contado con todas las garantías, en especial la posibilidad de un recurso de apelación tal y como contempla la propia legislación iraní.

Según datos publicados por Amnistía Internacional, al menos otras 18 personas corren peligro de ser ejecutadas por hechos relacionados con las protestas. Entre los condenados a muerte se encuentran Sahand Nourmohammad-Zadeh, Mahan Sedarat Madani, Manouchehr Mehman



Navaz, Mohammad Boroughani, Mohammad Ghobadlou, Saman Seydi, Hamid Ghare Hasanlou, Akbar Ghafarri, cuatro personas de apellido Alborz y otra de nombre desconocido.

Otras seis personas están siendo enjuiciadas y han sido acusadas de delitos que acarrearán la pena de muerte: Abolfazl Mehri Hossein Hajilou, Mohsen Rezazadeh Gharegholou, Saeed Shirazi, Ebrahim Rahimi, Majidreza Rahnavaard, Toomaj Salehi y el joven futbolista de 26 años Amir Nasr-Azdani.

El Ayuntamiento de Santa Pola insta al Congreso de los Diputados que apele a las autoridades de la República Islámica de Irán:

1. Al cese inmediato de las ejecuciones y del uso desproporcionado de la fuerza frente al ejercicio legítimo de los derechos de reunión y manifestación.
2. Al esclarecimiento del paradero de las personas que han sido detenidas y su situación procesal.
3. Al respeto de las garantías judiciales, el derecho a la defensa y el acceso a los recursos de revisión de sus condenas de todas las personas detenidas.
4. Apoyar y reivindicar los derechos de las mujeres en Irán. ”

Una vez leídas la Declaración Institucional se pasó a tratar los asuntos incluidos en el Orden del Día.

A) PARTE RESOLUTIVA

Aprobación del acta de la sesión anterior

Favorable

Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

Por el Sr. Secretario se indica que han estado a disposición de todos los miembros de la Corporación los borradores de las actas 13, 14, 15, 16, 17 y 18 del año 2022, para su aprobación.

Ante lo expuesto, el Ayuntamiento Pleno, con la abstención de los no asistentes a las sesiones, **ACORDÓ:**

Aprobar las siguientes actas de Sesiones del Ayuntamiento Pleno:

- Acta número 13 de la Sesión Ordinaria celebrada el 28 de septiembre de 2022.
- Acta número 14 de la Sesión Extraordinaria celebrada el 9 de octubre de 2022.
- Acta número 15 de la Sesión Extraordinaria-urgente celebrada el 19 de octubre de 2022.
- Acta número 16 de la Sesión Ordinaria celebrada el 26 de octubre de 2022.
- Acta número 17 de la Sesión Extraordinaria celebrada el 16 de noviembre de 2022.
- Acta número 18 de la Sesión Extraordinaria-urgente celebrada el 24 de noviembre de 2022.





Expediente 32446/2022. Organización de Actos Públicos. Hermanamiento Santa Pola-Alcantarilla

Favorable

Tipo de votación: Ordinaria

A favor: 12, En contra: 1, Abstenciones: 6, Ausentes: 1

Por Acuerdo de Pleno de fecha 19 de diciembre de 2022 se aprobó, por mayoría, declarar la voluntad de hermanamiento entre los municipios de Santa Pola y Alcantarilla e impulsar la colaboración mutua en proyectos comunes que puedan resultar de interés para ambas.

Estamos convencidos que el hermanamiento entre municipios es una de las maneras más importantes para potenciar la relación de amistad y cooperación.

De esta manera se debe seguir con los trámites para declarar a los municipios de Alcantarilla y Santa Pola ciudades hermanas.

Vista la propuesta de resolución PR/2023/137 de 16 de enero de 2023, sometida a votación con un voto en contra (compromís), seis votos de abstención (5 PSOE y 1 Vox) , y doce votos a favor (9 PP, 1 Ciudadanos y 2 Concejales no adscritos), el Ayuntamiento Pleno, por mayoría, ACORDÓ:

Primero. - Aprobar el documento anexo de Pacto de Hermandad entre los municipios de Santa Pola y Alcantarilla.

Segundo.- Facultar a la Alcaldesa para que suscriba los documentos que sean necesarios en orden a la ejecución de los precedentes acuerdos

Tercero. - Comunicar al Ayuntamiento de Alcantarilla la adopción de este acuerdo.

Es cuanto se informa para su conocimiento y efectos oportunos.

anexo pacto de hermandad entre los municipios de Alcantarilla y Santa Pola.

Reunidos en este Ayuntamiento, a las xxxxxxxx horas, D^a María Loreto Serranos Pomares y D.Joaquín Buendía Gómez, en condición de alcaldes de Santa Pola y Alcantarilla, y en nombre de nuestros respectivos Municipios, anunciamos:

EL hermanamiento de Santa Pola y Alcantarilla, convencidos de que el hermanamiento entre municipios es una de las maneras más importantes para potenciar la relación de amistad y cooperación entre los municipios de Santa Pola y de Alcantarilla.

ACORDAMOS

Primero. – Provocar y facilitar el recíproco conocimiento y el establecimiento de relaciones de amistad y colaboración entre los municipios de Santa Pola y Alcantarilla, desde hoy ciudades hermanas.

Segundo. – Declarar la decisión por parte de los dos municipios de mantener relaciones de cooperación y colaboración en áreas que resulten de interés para las partes.

Tercero. - Ambas ciudades potenciarán proyectos de interés común, que creen posibilidades de encuentro entre sus ciudadanos

Cuarto. - Redactar anualmente un programa de actividades para potenciar las relaciones entre ciudades hermanas.

Quinto. - Que el plazo de este hermanamiento es ilimitado y la vigencia será de acuerdo con la voluntad de los dos municipios unidos en la decisión de mantener relaciones fraternas.

Y en señal de conformidad, firmamos este documento en Santa Pola a





.....de.....de 2023.

Expediente 30301/2022. PARTICIPACIÓN EN CONVOCATORIA DEL CONCURSO EUROPEAN

Favorable

Tipo de votación: Ordinaria

A favor: 18, En contra: 1, Abstenciones: 0, Ausentes: 1

Se dio cuenta del siguiente Informe Propuesta favorablemente dictaminado en Comisión Informativa en relación con el **Plan Especial de Ordenación de Litoral Varadero-Cantera de Santa Pola:**

INFORME-PROPUESTA

Ámbito sujeto al estudio del planeamiento.

El Conjunto “Astilleros/Zona Verde/Cantera”, con el actual vial de conexión -vial de ronda- y el paseo del frente marítimo que pone en contacto las dos zonas constituye un área central y estratégica de la población que merece profundizar en el debate de ideas para su ordenación y desarrollo territorial.

Se trata de terrenos degradados: unos transformados por la actividad de una cantera próxima a la ribera del mar, cuyo arrendamiento ha finalizado recientemente y que actualmente se encuentran parcialmente ocupados por un vertedero de inertes. La propia normativa especial de minas demanda la regeneración del espacio, que, dadas las características de la explotación y su actual topografía presenta dificultades singulares.. La actuación también abarca los terrenos próximos, en los que se ubicaban un varadero y unos astilleros, recientemente desmantelados y el frente litoral urbano contiguo a ambos espacios, llamado a articularlos y darles continuidad y coherencia territorial.

El conjunto comprende: CANTERA (acceso, fosa y frente de cantera, terrenos de la fosa parcialmente ocupados por un vertedero de inertes); FRENTE LITORAL (zonas de playa degradadas, incluyendo la rampa de varado de otro astillero anterior, zonas ajardinadas y de aparcamiento en mal estado, paseo marítimo discontinuo y necesitado de reurbanización); ASTILLERO-VARADERO (Acceso, espacios en tierra de maniobra y varada, muelles y cubeta del carro de varada (travelift) del astillero, abra/fondeadero de espera y dársena de maniobra, espigón y escolera de defensa del conjunto de las instalaciones).

Ambas zonas próximas se encuentran en la actualidad conectadas mediante el ramal de acceso a un vial de ronda. El Ayuntamiento pretende generar, recibir y debatir propuestas de ordenación integral para la regeneración del espacio, el desarrollo de las actividades de ocio y servicio náutico, que son su vocación principal, el equipamiento cultural y deportivo y el parque público urbano.

La propuesta debería cuajar en un proyecto de Plan Especial que permita coordinar y comprometer al Ayuntamiento y a las distintas Administraciones implicadas en el desarrollo del área.





El Artículo 43.1 del Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consejo de Gobierno Valenciano, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de la Ley de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP_2021) , establece que:

*“Los planes especiales complementan a los demás planes y, en su caso, los modifican. Pueden formularse con la finalidad de **establecer la ordenación territorial y urbanística de actuaciones incluidas en otros instrumentos de ordenación**, la ordenación de proyectos de obras, servicios o actividades que sean de interés general, **actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación sobre el medio urbano** a que se refiere esta ley y la legislación del Estado en esta materia, o en los supuestos regulados en la legislación sectorial que resulte de aplicación.*

Asimismo, los planes especiales serán el instrumento para el análisis detallado del territorio y la ordenación urbanística cuando se trate de planes dirigidos a la minimización del impacto ambiental.

Los terrenos de la cantera son municipales y el régimen de uso de los del frente litoral se somete a la vigente legislación de costas, por lo que su uso y aprovechamiento está sujeto a autorización y, en su caso, a concesión administrativa. En cuanto al viario y zona verde se trata de dotaciones existentes, ya afectas a su destino. Por tanto, para la ejecución de la ordenación que finalmente se establezca, no se plantean, en principio, necesidades de gestión de suelo.

La situación en el conjunto de la ciudad se detalla en la documentación gráfica que acompaña a la presente propuesta.

Referencias al planeamiento de desarrollo en el Plan General respecto al ámbito en estudio.

1.A. Referencias en el Acuerdo de aprobación definitiva.

El Plan General de Santa Pola, fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de 16 de diciembre de 2008 (corrección de errores por acuerdo de la CTU de 23 de marzo de 2009, BOP nº 80, del 30 de abril de 2009 (págs.. 1-84).

Conforme al antecedente de hecho Cuarto de la Resolución, la Consellería de Medio Ambiente dictó el 7 de marzo de 2008 Declaración de Impacto Ambiental, cuyo dispositivo cuarto, en el particular relativo al caso, manifiesta:

“Estimar aceptable, a los efectos ambientales y sin perjuicio de la previa obtención de las autorizaciones sectoriales que le sea de aplicación, el resto de los Sectores del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Pola (Alican- te), siempre que el mismo se desarrolle de acuerdo con lo establecido en la documentación presentada y supeditado al cumplimiento de los siguientes condicionantes: (...)





2. Las edificaciones e instalaciones existentes en el borde litoral que ocupan zonas sobre las que recae la servidumbre de protección, incluso algunas de ellas se ubican en Dominio Público Marítimo-Terrestre, se deberán desarrollar, junto con la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, **los mecanismos urbanísticos necesarios que aseguren una sustancial transformación de las zonas más problemáticas del litoral del municipio.**

1.B. Referencias en la Memoria.

El Plan General establece en el Capítulo I. “Actuaciones en suelo urbano” de la Memoria (pág. 70), y dentro de las actuaciones singulares, la siguiente previsión de suelo remitido a ordenación diferida:

“3. Planes Especiales.

Se trata de este modo la **ordenación de la zona portuaria, y el anexo del Varadero, (...)**”.

Se refiere asimismo la Memoria a esta figura de planeamiento en el Capítulo III. “El suelo no urbanizable” (pág. 47)-, en los siguientes términos:

5.-Las Costas.

Consideradas, conforme a su legislación específica como, Suelo No Urbanizable. No obstante debido a la falta de uniformidad entre aquellas áreas urbanas, que precisan de un paseo marítimo y un plan de usos, y aquellas que se encuentran linderas a suelos vírgenes, cuyo tratamiento ambiental debe ser diferente, **se prevé la reordenación mediante la redacción de Planes Especiales en tramos de características similares de la costa, para una ordenación de usos compatibles con su protección.**”

Más adelante -Capítulo III. “Actuaciones en suelo no urbanizable” (pág. 78)-, dice:

“2.- Planes Especiales.

Los **Planes Especiales** previstos en Suelo No Urbanizable, son los correspondientes a la **Ordenación de la Costa en cada uno de sus tramos**, organizando tanto sus usos y actividades en las playas, como la ejecución y disfrute de cada tramo de paseo marítimo. (...)

También es interesante la redacción de un **Plan Especial de Uso para compatibilizar el disfrute ciudadano y la utilización del frente litoral, compatible con la protección del entorno.**”

Respecto al Monte de Santa Pola aledaño al frente marítimo del caso (Antiguos Astilleros/varadero) dice la Memoria (Capítulo III, suelo no urbanizable):





"2.- El Monte de Santa Pola"

Monte de utilidad pública nº 51, propiedad del Ayuntamiento de Santa Pola, de una alta calidad ambiental y apreciado por los santapoleros, que abarca un área muy extensa que linda con la carretera de Alicante-Cartagena a poniente, con Gran Alacant al norte, con el frente litoral a levante por su área de acantilado, con el casco de Santa Pola al sur, en el que se expande y penetra a través de algunos barrancos interiores y linderos al mismo, siendo coincidente con la propuesta de Parque Metropolitano del PATEMAE." (pág. 48).

"6.-El suelo no urbanizable común-protégido-moteado.

Nos queda una última área desigual, donde se mezcla usos tales como los agrícolas, el cementerio, enclaves de viviendas, estación de Iberdrola, la depuradora y una mancha irregular del monte nº 68, cuya protección corresponde a los límites de propiedad del Ayuntamiento de Elche.

Dentro de la segunda categoría del Suelo No Urbanizable, este es el Suelo No Urbanizable Común. (...) "

"El Suelo No Urbanizable Común de Santa Pola tiene escasa entidad y escasamente está dedicado al cultivo, no ofreciendo grandes unidades ambientales.

Tiene interés la existencia de un Suelo No Urbanizable Común, que se encuentra como Enclaves, generalmente en un entorno de Especial Protección. (...) También se recoge como Enclave la Cantera de áridos en explotación, en tanto caduca o se renueva la concesión administrativa." (pág. 48-49).

"A).- El Suelo No Urbanizable Común.

(...)

2.- Los Enclaves de Suelo No Urbanizable"

"(...) También existe la situación singular de la Cantera y su área de explotación." (pág. 54-55).

1.C. Referencias en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art.3 "Directrices de Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio":

2.- (...) se establecerá mediante Plan Especial los usos acordes con los elementos del Suelo No Urbanizable Protegido, o de carácter supramunicipal





conforme con las Administraciones Sectoriales con competencias en el mis- mo. Usos en: - Tramos diversos de costa y paseos marítimos, con posible alteración del deslinde conforme a la legislación específica.

- Ordenación del uso público del monte.
- Ordenación de las zonas periféricas en los espacios húmedos.
- Ordenación del frente litoral del Cabo.
- Ordenación de uso público de la costa.
- Ordenación de espacios portuarios.

Artículo 5º. Vigencia, Revisión y Modificación.

1.- El Plan General tiene vigencia indefinida. No obstante, puede ser alterado por la aprobación de Planes Parciales o de Reforma Interior, tal como se recoge en el artículo 54 de la L.R.A.U., por Estudios de Detalle dentro de los límites establecidos por el Plan, o por Planes Especiales cuyo fin sea cualquiera de los reflejados en el artículo 12 E de la L.R.A.U.

Artículo 8º. Acciones de Ordenación: Planes Urbanísticos.

Los instrumentos de ordenación comprenden las siguientes clases: (...)

C) Planes Especiales, que, en desarrollo, complemento o incluso modificación del Plan General o Planes Parciales, cumplen cualquiera de los siguientes cometidos: crear o ampliar reservas de suelo dotacional, definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación, el paisaje o el medio natural, adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico; concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras, y vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando el Plan General se limite a prever su destino residencial. (Artículo 24 LRAU y Título II, Capítulo VII Los Planes Especiales del Reglamento de Planeamiento).

Podrán también tener por objeto complementar las medidas adoptadas mediante catálogos de Bienes y Espacios Protegidos. Los Planes Especiales se formalizarán mediante los documentos más adecuados a su objeto específico, debiendo redactarse con igual o mayor detalle que el planeamiento que complementen o modifiquen.

Artículo 37º. El suelo Urbano.

(...)Dentro del Suelo Urbano, en concreto por lo que respecta a la Zona





Portuaria, se remite su regulación a través de Planes Especiales.

Zona número 2. Anexo Portuario del Varadero.

Se corresponde con la delimitada en los Planos 2 y 3 Clasificación y Calificación. Ordenación Estructural. Se considera zona apta para la ejecución de un puerto deportivo del tipo 1 (P1) de los establecidos en el Plan Especial de Puertos e Instalaciones Náuticas Deportivas.

Esta zona se ordenará mediante Plan Especial que recoja las condiciones normativas y urbanísticas siguientes:

a) Superficie de la zona de servicio de tierra.

La superficie de tierra destinada a la zona de servicio será, a l menos, igual al 70% de la correspondiente de agua abrigada interior y, como máximo, de 1,5 veces dicha superficie. La superficie de agua interior se medirá desde la línea de unión de los centros de los morros del dique y el contradique.

b) La superficie mínima de agua abrigada interior será de 1,5 ha.

c) Ordenación de la zona de tierra.

La ordenación de la zona de tierra responderá a las siguientes condiciones:

1ª. La zonificación, con asignación de usos pormenorizados, deberá abarcar el total de la zona portuaria.

2ª. La superficie ocupada en planta por la edificación no superará el treinta por ciento del total de la zona de tierra.

3ª. La edificación deberá retranquearse 1,5 veces su altura respecto al borde de la lámina de agua con un mínimo de 8 metros. Se exceptúan de éste mínimo el edificio destinado a torre de control, así como las obras necesarias para el suministro de combustible. En cualquier caso deberán respetarse las servidumbres señaladas en la Ley 22/88 de 28 de julio sobre Costas.

d) Usos y actividades.

Los usos permitidos en la zona de tierra quedan limitados a los estrictamente portuarios y ligados directamente a las actividades náuticas, así como los comerciales, de hostelería y hoteleros, con prohibición expresa de los usos residenciales, tanto de vivienda permanente como los de segunda residencia.

e) Red viaria y aparcamiento.

Los viales de circulación rodada deberán dimensionarse de acuerdo con el tráfico previsto, evitando asimismo el efecto de barrera que pueden suponer un





excesivo sobredimensionamiento de los mismos.

Artículo 126º. Planes Especiales de Protección

1.- En el marco y desarrollo del Plan General y en cumplimiento de la presente normativa, se podrán formular Planes Especiales de Protección en los siguientes casos: (...)

c) En los demás casos, en los que así se determine expresamente por una norma legal o reglamentaria o por un instrumento de ordenación de rango superior.

2.- Los Planes Especiales de Protección podrán alterar en su ámbito y alcance las determinaciones del Plan General, sin que ello represente modificación del mismo, en lo que respecta al régimen de obras permitidas, a la compatibilidad de usos y a las condiciones específicas de protección y tramitación, siempre que no se alteren los grados de protección establecidos, los cambios respondan a circunstancias sobrevenidas o no tenidas en cuenta en el Plan General y en las presentes normas, y se justifique debidamente en el instrumento de planeamiento especial.

Artículo 133º. Zona de Costas.

1.-Corresponde esta Zona a los terrenos delimitados por la franja costera, y sus espacios naturales. Se incluyen dentro de ella, además de la zona de dominio, las áreas de playas y las dunas.

2.- Los terrenos calificados como zona de litoral son los delimitados en los planos de la Ordenación estructural.

3.-Todo uso o actuación de cualquier tipo, y en particular la redacción de Planes Especiales sobre este tipo de suelo, requerirá informe previo y, en su caso, autorización o concesión de la Administración correspondiente, de acuerdo con lo establecido por la Ley de Costas.

El Proyecto de Plan General obtuvo informe favorable del servicio periférico de costas (Dirección Gral. de sostenibilidad de la costa del mar) de fecha 4 de noviembre de 2008.

EUROPAN 18.

EUROPAN es un concurso bienal de ideas con más de 30 años de vigencia que pone en contacto a los responsables públicos de gestionar retos territoriales con jóvenes profesionales ávidos de proporcionar soluciones innovadoras.

El certamen pretende potenciar la transferencia de conocimiento y la investigación en el campo del hábitat y del urbanismo a través del intercambio de experiencias





internacionales. Asimismo, EUROPAN persigue la promoción del talento joven y su inserción laboral favoreciendo la consecución de encargos relevantes a aquellos participantes galardonados en el concurso por un jurado internacional y promover la ejecución material de los proyectos presentados en los emplazamientos seleccionados. En este sentido, la organización de EUROPAN proporciona un asesoramiento continuo a los responsables de los municipios europeos seleccionados para encontrar respuestas innovadoras a la singularidad que dichos emplazamientos plantean, favorecer la colaboración entre ellos y propiciar un enriquecedor debate esencial para el futuro desarrollo de los mismos.

El Ayuntamiento de Santa Pola está interesado en comenzar a emprender la mejora de esta área urbana de oportunidad en el frente litoral de la ciudad.

Estimamos que **EUROPAN**, puede resultar de interés para profundizar en el debate de ideas de ordenación y desarrollo territorial de este área: central y estratégica de la ciudad.

Como se ha expuesto, el Ayuntamiento pretende generar, recibir y debatir propuestas de ordenación integral para la regeneración del espacio, el desarrollo de las actividades de ocio y servicio náutico, que son su vocación principal, el equipamiento cultural y deportivo y el parque público urbano.

La propuesta debería cuajar en un proyecto de Plan Especial que permita coordinar y comprometer al Ayuntamiento y a las distintas Administraciones implicadas en el desarrollo del área.

En este sentido, el Ayuntamiento se comprometería a formalizar a sus expensas el encargo del proyecto de Plan Especial a fin de poder llevar a efecto la propuesta urbanística resultante del concurso, a cuyo objeto es preciso contar con un documento formalizado, adaptado tanto en su contenido formal y material, como en su procedimiento y trámite aprobatorio, a los requerimientos de la legislación vigente. A tal fin tramitaría simultánea y coordinadamente, un procedimiento contractual licitatorio para la adjudicación del contrato de servicios que corresponda, en el que los criterios selectivos que dependan de un juicio de valor tendrían un peso preponderante, y quedarían remitidos al fallo del concurso EUROPAN. El Ayuntamiento queda abierto, no obstante a otras fórmulas legales que permitan alcanzar el mismo objetivo.

Asimismo quedaría comprometido el Ayuntamiento a consignar en su presupuesto la aportación económica que le corresponda, derivada de su participación en EUROPAN.

Abierto el turno de intervenciones hizo uso de la palabra el **Sr. Martínez González**, explicando que lo que se trata en este punto es la segunda parte que van a establecer con otras administraciones, en este caso Costas, y quieren dar entrada a proyectos gestionados por Europa, nuevas ideas y que sirva de herramientas para gestionar el sector de Vatasá y de la Cantera. Se han destruido las naves, se intentó mantenerlas, pero se estaba derrumbando y se desistió de conservarlas. Van a seguir luchando para dar cabida a nuevas ideas y nuevas iniciativas.

La **Sra. Ortiz Gómez**, explica que es una batalla que van a dar a Costas para





solucionar el tema de Vatasá y la Cantera. Participando en este Concurso se quiere traer nuevos proyectos, que será un instrumento de planeamiento y todas las administraciones digan que les parece. Explica que el proyecto va a salir del concurso de ideas y se pueda llevar a cabo un Plan en esa zona.

La **Sra. Antón Ruiz**, indica que no entienden porque se tiene que unir Varadero y Cantera en este proyecto que se presenta. Tampoco entienden porque el Ayuntamiento en vez de tener un proyecto y después intentar cuadrarlo en Costas y el resto de administraciones, viendo qué es lo que se puede hacer. No se puede olvidar que el Ayuntamiento queda comprometido a asegurar algún tipo de proyecto al equipo premiado. Si el proyecto que sale del EUROPAN, no se llega a un acuerdo con costas, el ayuntamiento queda comprometido. Por esas razones su grupo no va a apoyar la propuesta porque cree que las cosas no se están haciendo cómo se deben hacer, en el orden correcto. Cree que el Ayuntamiento ya tiene una idea de lo que se debe hacer, sino no unirían Varadero y Cantera. Cree que primero se deben poner de acuerdo con Costas, por eso no lo van a apoyar.

La **Sra. Alcaldesa** indica que no entiende porque no, sí. Lo que se intenta es buscar una solución porque Costas sólo quiere hacer una playa. No entiende porque no pueden ir las zonas juntas. Para que van a encargar un proyecto a EUROPAN si tuvieran claro lo que se quiere hacer. En el año 1999, se hizo un concurso para hacer un proyecto para hacer un proyecto en la zona de Viguetas. También se hizo un superproyecto para la avda. Santiago Bernabeu que tampoco se hizo. Lo que van a hacer es hablar con las diferentes administraciones para que el proyecto que se ponga sobre la mesa sea viable y se pueda hacer. A ella le gustaría hacer mil cosas, pero chocan con Costas, con Medio Ambiente, con Minas. Se trata de trabajar con profesionales y dar oportunidades a la gente joven.

El **Sr. Martínez González** explica que el Ayuntamiento ya ha presentado proyectos, y la iniciativa va dentro de un plan especial. Van a intervenir todas las administraciones, es territorio público.

El **Sr. López Sempere**, indica que su grupo va a votar a favor porque les parece que la intervención del EUROPAN será beneficiosa para el municipio, no sólo en plan urbanístico, sino también medioambiental, paisajístico. Piensan que el aval del concurso se tendrá en cuenta en las otras administraciones.

La **Sra. Alcaldesa** indica que a ella se gustaría hacer muchas cosas en la zona, pero una cosa es lo que a ella le gustaría y otra lo que se puede hacer en la zona.

Sometido a votación, el Ayuntamiento Pleno, con un voto en contra (Compromís), y dieciocho votos a favor (10 PP, 5 PSOE, 1 Ciudadanos, 1 Vox y 1 Concejala no adscrita), por mayoría, **ACORDÓ**:

PRIMERO.- Participar en la próxima convocatoria del Concurso EUROPAN, presentando a tal fin su candidatura en la forma que estipulen las bases de la convocatoria del próximo EUROPAN 18.

SEGUNDO.- Trasladar el presente acuerdo, junto a la documentación gráfica obrante en el expediente que concreta el ámbito territorial de la propuesta, a la Dirección General de Innovación Ecológica en la Construcción, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, de la Generalitat Valenciana, DIR 3 A100267658, y a la Secretaría General de EUROPAN, del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España.



Se incorpora a la Sesión el Sr. Cebrián Agulló.

Expediente 895/2023. ORDENANZA REGULADORA DE LOS CRITERIOS OBJETIVOS PARA LA PONDERACIÓN RELATIVA DE SUELOS QUE HAYAN DE SER OBJETO DE TRASFERENCIA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO PARA LA COMPENSACIÓN DE EXCEDENTES DE APROVECHAMIENTO.

Favorable

Tipo de votación: Ordinaria

A favor: 14, En contra: 0, Abstenciones: 6, Ausentes: 0

ORDENANZA REGULADORA DE LOS CRITERIOS OBJETIVOS para la ponderación relativa de suelos que hayan de ser objeto de TRASFERENCIA de aprovechamiento urbanístico y del valor de repercusión del suelo urbanizado para la COMPENSACIÓN DE EXCEDENTES de aprovechamiento.

1.- Objeto o casos de la valoración que se instrumenta en la ordenanza.

El artículo 82.2.d) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP), contempla, como mecanismo subsidiario de compensación de excedentes de aprovechamiento (diferencia positiva entre el aprovechamiento objetivo y el aprovechamiento tipo patrimonializable), la compensación económica o monetización del *excedente de aprovechamiento*, por *su valor*. Lo obtenido por dicha compensación se integrará en el patrimonio público de suelo.

El apartado 3 de este mismo precepto, prevé la compensación económica del 10% de las plusvalías como consecuencia del incremento de aprovechamiento que derive de cambios de un uso por otro de mayor valor de repercusión de suelo, o de la segregación o división de viviendas preexistentes por otras de menor superficie unitaria. En este caso, la monetización de este porcentaje de rescate de plusvalías se predica como modo alternativo, y no subsidiario, de la cesión de terrenos susceptibles de aprovechamiento lucrativo donde se concrete ese 10%. Esta compensación o monetización del excedente -se dice- habrá de ser *“tasada de acuerdo al régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente”*.

La aplicación de este precepto exige, en uno y otro caso, que: ***“previamente, mediante ordenanza municipal, los ayuntamientos regulen los criterios objetivos, así como el valor de repercusión del suelo urbanizado asociado a ellas de acuerdo con el régimen establecido en la legislación del Estado sobre valoraciones de suelo”*** (art. 82.3 in fine).

El precepto mencionado de la LOTUP tiene su precedente en la LRAU, que rigió el trámite del PG de Santa Pola, por mor de lo establecido por la disposición Transitoria 1ª.1 de la LUV (Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística





Valenciana).

2.- Vicisitudes o avatares de la Ordenanza municipal del cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo.

El artículo 78.2 de la LRAU estableció que:

*“Los Ayuntamientos podrán aprobar un **Cuadro Indicativo de valores de repercusión de suelo** que expresen los precios máximos que el municipio prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para el patrimonio municipal. Dichos valores se calcularán de conformidad con la legislación estatal, previo informe de la autoridad tributaria competente y se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatarios. La vigencia máxima e improrrogable del Cuadro será de año y medio.”*

Al amparo de esta previsión el Ayuntamiento aprobó en fecha 17 de noviembre 2009 la Ordenanza del cuadro indicativo de valores de repercusión (BOP de fecha 12 de marzo de 2010).

La Ordenanza fue objeto de actualización mediante coeficientes aprobados mediante acuerdo plenario de 27 de febrero de 2015 y 29 de julio de 2020.

Por acuerdo plenario de 29 de julio de 2020, el Ayuntamiento incoó expediente de aprobación de una nueva Ordenanza de Valores, que el Pleno aprobó provisionalmente.

Por Auto 348/2020, de 21 de octubre de 2020, dictado en el Procedimiento Ordinario nº 669/2020, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Elx, suspendió de ejecutividad el referido acuerdo de aprobación inicial de la nueva Ordenanza, quedando, consiguientemente suspendido el propio procedimiento aprobatorio de la misma.

El 23 de junio de 2022, el Juzgado falló el recurso del PO 669/2020, dictando la sentencia 362/2022, desestimándolo en su integridad y confirmando la legalidad de los actos impugnados.

Apelada que fue la Sentencia, el Juzgado, en su Auto de 18 de octubre de 2022, acordó mantener la medida cautelar acordada.

Por nuevo Auto de veintinueve de noviembre de dos mil veintidós, [EJP] - 000669/2020 – 0003, el Juzgado deniega la ejecución provisional de la sentencia, instada por el Ayuntamiento y mantiene la medida cautelar en su día adoptada, hasta tanto se resuelva el recurso de apelación interpuesto por el demandante contra la Sentencia. Ello no obstante, el propio auto declara no afectado por la suspensión el procedimiento aprobatorio de la Ordenanza: “si bien, el acuerdo de 29 de julio de 2020, fue objeto de enjuiciamiento, la suspensión cautelar atañe únicamente a la licencia de obras, y, por ende, a la ejecución de las mismas” (FJ 1º).





Queda pues expedita la posibilidad de proseguir el procedimiento de aprobación de la Ordenanza en su día aprobada provisionalmente, o bien desistir del mismo, archivarlo, e incoar uno nuevo adaptado a las recientes disposiciones estatales sobre valores inmobiliarios de referencia aprobadas con posterioridad al acuerdo de aprobación provisional de 29 de julio de 2020, tal y como aquí se propone.

3.- Previsiones del PG2008 respecto a los supuestos de aplicación de la ordenanza de valores.

El Plan General vigente (PG 2008) recogió la adquisición de excedentes mediante compensación económica o monetización en sus NNUU: artículos: 51. *Adquisición de Excedentes de Aprovechamiento* (apdo. 2), 55. *Compensaciones Monetarias*, 57. *Excedentes de Aprovechamiento en Manzana Densa*, 58. *Excedentes de Aprovechamiento en Bloque Abierto*, y 59. *Procedimiento*.

El régimen general de adquisición de excedentes afecta tanto al suelo urbano como al urbanizable.

SUELO URBANIZABLE.

En la Memoria del plan (TÍTULO VIII. “CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA”, CAPÍTULO III “Áreas de Reparto, sectores, Aprovechamiento Tipo y Excedentes”), se recogen:

- Los m² homogeneizados de adscripción de redes de dotaciones a los distintos sectores de suelo urbanizable propuesto (EP).
- Los coeficientes de homogeneización “KH” de los sectores del suelo urbanizable que permiten equilibrar los aprovechamientos según su respectivo uso y tipología. De modo que, al aplicar este coeficiente al resultado de dividir el aprovechamiento de cada sector (EB) entre su superficie computable más la red adscrita (homogeneizada), todos tengan una misma tasa de aprovechamiento tipo: 0,429 m²th/m²s (0,3800, 0,3304 para AARR sin red adscrita).
- Se recogen también en la Memoria (TÍTULO VII “LA GESTIÓN DEL SUELO”, CAPÍTULO II EL SUELO URBANIZABLE “3. Redes Estructurales Adscritas”) los coeficientes de homogeneización de la red adscrita.

“3. Redes Estructurales Adscritas.

Son aquellas que no se vinculan expresamente a ningún sector y cuya compensación corresponde a cada uno, conforme a los excedentes de aprovechamiento que tuviera, respecto al aprovechamiento tipo de la totalidad del Suelo Urbanizable.

Se ha ponderado el valor de cada una de ellas, al responder a muy diferente





calificación, clasificación, ubicación y topografía que hace imposible darle un valor urbanístico semejante a cada m²; y por tanto, se ha equilibrado, no la cantidad de m², sino su valoración.

Tal y como se afirma en la Memoria (TITULO VIII CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. CAPÍTULO III ÁREAS DE REPARTO, SECTORES, APROVECHAMIENTO TIPO Y EXCEDENTES. 11.- Red Adscrita Homogeneizada.):

“11.- Red Adscrita Homogeneizada. Como la idea del Plan es crear un mecanismo voluntario y flexible de reservas se establece unas equivalencias entre los suelos dotacionales, respecto a ellas mismas y con relación al suelo urbanizable, para dar libertad al Ayuntamiento a elegir en el momento de la programación la preferencia sobre las redes a obtener, y permitir, a la par, a los propietarios de estos suelos que posibiliten con agilidad en su cesión, elegir el sector de entre los sectores urbanizables en que prefieren materializar su aprovechamiento; los m² son ya referidos a su valor homogeneizado. Esta superficie dividida por un coeficiente de homogeneización da los m² reales de red, conforme a su cuadro propio, que ha sido recogido en el título VII.

Son las cinco redes estructurales:

- 1.- Compensación de suelos urbanos en Actuaciones Integradas: Zona verde área industrial urbana, y compensación en edificabilidad de los sectores RP-2 y RT-2.*
- 2.- Eje Elche Santa Pola y vial estructural colindante a los sectores Perdices.*
- 3.- Parque procedente de la antigua zona Deportiva Municipal.*
- 4.- Barrancos de la calle Sorolla, y Catarra*
- 5.- Antiguo sector IN-3, convertido en zona verde – parque lindero a las Salinas*
- 6.- Zona protegida del Frente Litoral y del Clot de Galvany, en la parte no vinculada al sector Balsares.*

Se establece cuatro Áreas de Reparto para mantener un equilibrio de valores reales, en las que se han agrupado del siguiente modo, conforme a su posible valoración económica:

Se asigna:

Kn = 1 Para zonas verdes de suelos urbanos y compensaciones de suelos que son tales, aunque de planeamiento diferido y para el eje Elche-Santa Pola y el viario estructural que discurre por detrás de los sectores Perdices y colindante con los mismos (1 y 2) AR_A.

KH= 0,7 Para la antigua zona deportiva municipal, actualmente convertida en zona verde por el Consell (3) AR_B.

KH =0,5 Para los barrancos, inmediatos al casco urbano pero, de características topográficas y de sostenibilidad que impedirían otro uso que el





propuesto, así como para el antiguo sector IN-3, convertido en zona verde por el Consell, (4 y 5) AR_C.

KH =0,25 Para Suelos Protegidos del Frente Litoral que voluntariamente entren en la Reparcelación, aunque no comporte la adquisición del suelo privado existente en su totalidad (6) AR_D.

ÁREAS REPARTO	PROVIENE DE	SUPERFICIES	K HOMOGENEIZACIÓN	SUPERFICIE HOMOGENEIZADA
AR _A	Compensación de suelos urbanos en Actuaciones Integradas	7.400	1	7.400
	Eje Elche-Santa Pola y vial estructural colindante a los sectores Perdices	144.098	1	144.098
AR _B	Antigua Zona Deportiva Municipal	124.465	0,7	87.125,5
AR _C	Barrancos	63.909	0,5	31.954,5
	Antiguo sector IN-3, descalificado	425.725	0,5	212.862,5
AR _D	Zona Protegida Frente Litoral y Clot de Galvany (lado CJ-5)	811.431	0,25	202.857,75

En el apdo. 4 siguiente, relativo a las AARR en el Suelo Urbanizable, se dice:

“Las Redes Estructurales adscritas a los sectores de suelo urbanizable constituyen cuatro áreas de reparto que se ha llamado con letras AR_A a AR_D, que ya han sido descritas.”

Finalmente (apdo. 5. Coeficientes de homogeneización y aprovechamiento tipo del suelo urbanizable), se afirma:

“La suma del aprovechamiento de cada sector, fruto del resultado de multiplicar la superficie del mismo, por su edificabilidad bruta y por el coeficiente de homogeneización o equilibrio designado para cada caso, y dividido por la superficie del sector más las Redes Homogeneizadas Adscritas al mismo, debe dar un resultado equivalente para todo el Suelo Urbanizable, traducible en un rendimiento económico similar, que es el Aprovechamiento Tipo del Suelo Urbanizable.”

ÁREA	SECTOR	SUPERFICIE	USO	DENS.	NºVIV.	ep	ec	et	m ² c CONST.	S RED HOMOGENEIZADA	S SECTOR+RE D	IBE CORREGIDA	KH	AT	
AR1	BAHÍA I	EP1	188.264,87	R	60	1.129,6	0,72	0,12	0,84	158.142	69.776	258.041	0.6129	0,7	0,429
	BAHÍA II	EP2	151.386,26	R	60	908,3	0,72	0,12	0,84	127.164	56.108	207.494	0.6129	0,7	0,429
AR2	LA CALERA	EB1	45.687,37	R	---	533,2	1,14	---	1,14	52.084	39.581	85.268,37	0.6129	0,7	0,429
	BALSA I	EP3	197.584.78	R	40	790,3	0,48	0,10	0,58	114.599	42.833	240.418	0.4767	0,9	0,429





AR3	BALSA II	EP4	169.908,09	R	40	679,6	0,48	0,10	0,58	98.547	36.833	206.741	0.4767	0,9	0,429
	SENDRES I	EP5	1.075.892,41	R	35	3.765,6	0,48	0,10	0,58	624.018	233.235	1.309.128	0.4767	0,9	0,429
AR6	CADENA	EP6	40.185,46	TH	---	---	0,55	0,0	0,55	22.109	---	40.185	0.6129	0,78	0,429
AR7	PERDICES I	EP7	62.566,82	T	---	---	0,4	0,0	0,4	25.027	7.438	70.005	0.3575	1,2	0,429
	PERDICES II	EP8	52.835,73	T	---	---	0,4	0,0	0,4	21.134	6.281	59.117	0.3575	1,2	0,429
	PERDICES III	EP9	82.996,62	T	---	---	0,4	0,0	0,4	33.199	9.867	92.863	0.3575	1,2	0,429
	PERDICES I V	EP10	113.135,31	T	---	---	0,4	0,0	0,4	45.254	13.450	126.585	0.3575	1,2	0,429
	PERDICES V	EP11	72.548,22	T	---	---	0,4	0,0	0,4	29.019	8.625	81.173	0.3575	1,2	0,429
	PERDICES VI	EP12	47.633,76	T	---	---	0,4	0,0	0,4	19.054	5.663	53.297	0.3575	1,2	0,429
AR9	P. AMPLIAC.	OP1	69.523,32	TWEH	---	---	0,4	0,10	0,50	34.762	---	69.523	0.7033	0,85	0,429
AR4	XIPRERET	ER1	356.001,77	R	35	1.246,0	0,35	0,03	0,38	135.281	---	356.002	0.3800	1,0	0,38
AR5	SALINAS	EP13	426.914,00	R	20	853,8	0,30	0,03	0,33	140.882	---	426.352	0,3304	1,15	0,38
AR8	SENDRES II	EP14	155.512,49	R	32	497,6	0,33	0,02	0,35	54.429	---	143.235	0,3800	1,0	0,38
AR10	ERMITA	EP15	62.301,30	T/D	---	---	0,23	0,2	0,43	26.789	---	62.301	0.3800	1,0	0,38

Comparando los dos cuadros anteriores, se aprecia que no se obtienen por adscripción al suelo urbanizable 156.608,25 m²s de red (m² homogeneizados), lo que representa, aproximadamente, un 23 % del total de nuevos espacios de la red de dotaciones y entornos de protección, y que, al no adscribirse al suelo Urbanizable, el Plan “carga” al suelo urbano, a cuyo objeto establece el llamado “*mecanismo voluntario de adquisición de aprovechamiento en el Suelo Urbano*” del que, a continuación, me ocupo.





AREAS DE REPARTO DE red de dotaciones -áreas verdes y entornos de protección- (SUELO SIN APROV. Lucrativo OBJETIVO)

ÁREAS REPARTO	PROVIENE DE	SUPERFICIES	K HOMOGENEIZACIÓN	SUP. HOMOGENEIZADA
AR _a	Compensación de suelos urbanos en Actuaciones Integradas	7.400,00	1	7.400,00
	Eje Elche-Santa Pola y vial estructural colindante a los sectores Perdices	144.098,00	1	144.098,00
AR _b	Antigua Zona Deportiva Municipal	124.465,00	0,7	87.125,50
AR _c	Barrancos	63.909,00	0,5	31.954,50
	Antiguo sector IN-3, descalificado	425.725,00	0,5	212.862,50
AR _o	Zona Protegida Frente Litoral y Clot de Galvany (lado CJ-5)	811.431,00	0,25	202.857,75
		1.577.028,00	total homogeneizado	686.298,25

RED ADSCRITA A SECTORES DE SUELO URBANIZABLE (SUPERFICIE HOMOGENEIZADA)

AR1	BAHÍA I	EP1	69.776,00	
	BAHÍA II	EP2	56.108,00	
AR2	LA CALERA	EB1	39.581,00	
AR3	BALSA I	EP3	42.833,00	
	BALSA II	EP4	36.833,00	
	SENDRES I	EP5	233.235,00	
AR6	CADENA	EP6		
AR7	PERDICES I	EP7	7.438,00	
	PERDICES II	EP8	6.281,00	
	PERDICES III	EP9	9.867,00	
	PERDICESIV	EP10	13.450,00	
	PERDICES V	EP11	8.625,00	
	PERDICESVI	EP12	5.663,00	
AR9	P. AMPLIAC.	OP1		
AR4	XIPRERET	ER1		
AR5	SALINAS	EP13		
AR8	SENDRES II	EP14		
AR	ERMITA	EP15		
			total homogeneizado	529.690,00
			Red de dotaciones que no se obtiene por adscripción al Surbzble.	-156.608,25 m2s homogeneizados
			% respecto al total de red (áreas verdes y entornos de protección)	-22,82 %

SUELO URBANO

Tal y como se afirma en la Memoria (TITULO VII “LA GESTIÓN DEL SUELO”.CAPÍTULO I “ACTUACIONES EN SUELO URBANO”... 4. Adquisición de Aprovechamiento y Áreas de Transferencias”):

“Se establece un mecanismo voluntario de adquisición de aprovechamiento en el Suelo Urbano, con las limitaciones que fija el Plan según zonas de ordenación y áreas de reparto.

Se pretende, dada la escasez de suelo de término municipal, hacer atractiva la inversión dentro del propio casco, en muchos casos subedificado, y destinar la adquisición de los excedentes a la compra de suelo con destino público, fundamentalmente zonas protegidas, ya que es imposible cargar la totalidad de áreas verdes y entornos de protección a los suelos urbanizables. (subrayado mío).

Lo obtenido por transferencias irá a la adquisición de suelos protegidos: área inundable del Clot, frente litoral, y monte, a la puesta en valor de dichos suelos, y a la vivienda social.”





En el CAPITULO III “ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE” se dice lo siguiente:

Se encuentran varios elementos de la Red Estructural en Suelo No Urbanizable, pero el principal a obtener es el Frente Litoral, y parte del Clot de Galvany. Su obtención se pretende por compra con los excedentes de aprovechamiento del Suelo Urbano, excepto la parte del Clot que en la actualidad el urbanizador del sector Balsares ha vinculado a dicho suelo urbanizable.

Del tenor de los preceptos transcritos se desprende una preferencia por la monetización o adquisición de excedentes por su valor en metálico. De hecho es el único que ha operado durante la vigencia del Plan General. Sin embargo, este mecanismo es subsidiario de los previstos en la ley con carácter preferente (art. 82.2 LOTUP), a saber:

- **Preferentemente:** a) Cesión de dotaciones internas o de conexión e integración de la actuación.
- **A continuación:** b) Cesión de dotaciones con reserva o la transferencia de aprovechamiento urbanístico, o bien c) La Cesión de edificación preexistente de igual valor a los terrenos que hubiera que ceder.
- Y, **-solo- en defecto de los anteriores:** d) mediante compensación económica por el valor del excedente de aprovechamiento.

La operativa de la transferencia se extiende a cualesquiera actuaciones (aisladas o integradas), localizaciones geográficas, y destinos urbanísticos (art. 83.2 y 4 LOTUP), lo que emplaza en cada caso a establecer entre los suelos de procedencia y de destino de la transferencia una equivalencia de valor. A tal fin, el artículo 83.4 LOTUP contempla tres mecanismos:

- 1.- La aplicación de coeficientes correctores a ambos suelos, a fin de determinar la mayor o menor superficie a ceder o aprovechamiento a compensar. Tales coeficientes han de establecerse conforme al artículo 78.1 LOTUP, es decir: conforme a las reglas de cálculo del aprovechamiento tipo. (Art. 83.4, pfo. 1º).
- 2.- Determinando su valor respectivo, “conforme a las normas de valoración de la legislación estatal aplicable”. (Art. 83.4, pfo. 2º).
- 3.- Y, siendo una cesión gratuita, conforme a las normas de la legislación estatal aplicables a la reparcelación. (Art. 83.4, pfo. 2º, in fine).

1.- Mecanismo de aplicación de coeficientes.

De estos tres mecanismos, es claro que el sistema de adscripción que el Plan arbitra en el suelo urbanizable confía el establecimiento de la equivalencia de valor a la asignación de coeficientes de reparto “K”, a las distintas Áreas de Reparto: AARR_{A-D} de las redes estructurales que delimita, de modo que, una vez aplicados los coeficientes correctores, estos suelos adscritos participan de la perecuación de beneficios y cargas de la ordenación del suelo urbanizable en plano de igualdad con





los suelos abarcados en la superficie computable de los distintos sectores (SCS+red vinculada), es decir: conforme a su aprovechamiento tipo (el % de AT susceptible de apropiación privada).

Al objeto que más tarde se analizará, resulta, en todo caso evidente que el mecanismo de adscripción:

1º Subsume en el sistema de coeficientes, la consideración de diferencias de valor “de posición o localización” relativos a los suelos a ceder y aprovechamientos a compensar. E incluso, en el caso del PG de Santa Pola, la diferencia de valor de posición entre los suelos de dos Áreas de Reparto de Red con distinto coeficiente:

“Las Redes Estructurales Adscritas tienen también diferentes coeficientes de homogeneización atendiendo a su valor económico, determinado en base a su clasificación, situación, topografía y a la no inversión en urbanización, ya que aún en los casos de zonas urbanas, hay áreas de parque, de acusada topografía, en las que no ha habido cargas de urbanización costeadas por el propietario para la transformación del suelo.” (Memoria, Tit. VII, CAP II, apdo. 5, pág. 77).

2º Y, sobre todo, **comporta la asignación de un aprovechamiento urbanístico a la red adscrita**, con independencia de la clase de suelo en que se ubique:

“La suma del aprovechamiento de cada sector, fruto del resultado de multiplicar la superficie del mismo, por su edificabilidad bruta y por el coeficiente de homogeneización o equilibrio designado para cada caso , y dividido por la superficie del sector más las Redes Homogeneizadas Adscritas al mismo, debe dar un resultado equivalente para todo el Suelo Urbanizable, traducible en un rendimiento económico similar, que es el Aprovechamiento Tipo del Suelo Urbanizable.” (Memoria, Tit. VII, CAP II, apdo. 5, pág. 77, in fine).

2.- La determinación del valor respectivo, “conforme a las normas de valoración de la legislación estatal aplicable”.

Conforme al artículo 34 “Ámbito del régimen de valoraciones”, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

“1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que





la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

El artículo 35 “*Criterios generales para la valoración de inmuebles*”, establece en su apdo. 2 que.

“El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta ley.”

El artículo 21 define las dos situaciones básicas del suelo: suelo rural o suelo urbanizado:

“1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

El suelo rural:

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, (...).

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización (...)

El suelo urbanizado:





3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

El valor de referencia en la normativa del catastro inmobiliario. Razones para su aplicabilidad al objeto de la ordenanza: 1) ponderación relativa de suelos que hayan de ser objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico, y 2) establecimiento del valor de repercusión del suelo urbanizado para la compensación de excedentes de aprovechamiento. Especialidades y adaptaciones precisas para tal aplicación.

La disposición final tercera de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (TRLCI) previó el llamado *valor de referencia*, a fin de servir como base imponible del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, en los siguientes términos:

“Disposición final tercera. Valor de referencia.

La Dirección General del Catastro determinará de forma objetiva y con el límite del valor de mercado, a partir de los datos obrantes en el Catastro, el valor de referencia, resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas.

A este efecto, incluirá las conclusiones del análisis de los citados precios en un informe anual del mercado inmobiliario, y en un mapa de valores que contendrá la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, a los que asignará módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos. El citado mapa se publicará en la sede electrónica de la





Dirección General del Catastro.

Con el fin de que el valor de referencia de los inmuebles no supere el valor de mercado se fijará, mediante orden de la Ministra de Hacienda, un factor de minoración al mercado para los bienes de una misma clase.

Con periodicidad anual, la Dirección General del Catastro aprobará, mediante resolución, los elementos precisos para la determinación del valor de referencia de cada inmueble por aplicación de los citados módulos de valor medio y de los factores de minoración correspondientes, en la forma en la que reglamentariamente se determine.

Esta resolución se publicará por edicto en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro antes del 30 de octubre del año anterior a aquel en que deba surtir efecto, previo trámite de audiencia colectiva. A este efecto, se publicará un edicto en el «Boletín Oficial del Estado» en el que se anunciará la apertura del mencionado trámite por un periodo de diez días, durante el cual los interesados podrán presentar las alegaciones y pruebas que estimen convenientes.

La citada resolución será recurrible en vía económico-administrativa, o potestativamente mediante recurso de reposición, por los interesados y en el plazo de un mes desde su publicación, sin que la interposición de la reclamación suspenda su ejecución.

En los 20 primeros días del mes de diciembre, la Dirección General del Catastro publicará en el "Boletín Oficial del Estado" anuncio informativo para general conocimiento de los valores de referencia de cada inmueble, que, al no tener condición de datos de carácter personal, podrán ser consultados de forma permanente a través de la Sede Electrónica del Catastro."

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, reguló el valor de referencia previsto en la disposición final transcrita anteriormente, dotándola de mayor rigor, precisión y seguridad jurídica, y sustituyendo, entre otras, en las referidas figuras fiscales (ISD e ITPyAJD), para la determinación de la base imponible, las referencias al valor real en la valoración de bienes inmuebles, por el valor de referencia.

La Circular de la Secretaría de Estado de Hacienda (Dirección General del Catastro), 04.01/2021, de 9 de septiembre, sobre valor de referencia de los bienes inmuebles, concretó las actuaciones a llevar a cabo para determinar anualmente los valores de referencia de los inmuebles, regulando los siguientes aspectos:

Instrucción primera.- Aspectos generales del valor de referencia y su determinación.

Instrucción segunda.- Análisis de los precios comunicados por los fedatarios





públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas.

Instrucción tercera.- Asignación de los módulos de valor medio a los productos inmobiliarios representativos en cada ámbito territorial homogéneo de valoración.

Instrucción cuarta.- Proceso de elaboración, contenido y publicación de los informes anuales del mercado inmobiliario y de los mapas de valores que recogen las conclusiones del análisis de los precios de las compraventas.

Instrucción quinta.- Estructura, contenido y alcance de las resoluciones de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación del valor de referencia de cada inmueble.

Instrucción sexta.- Calendario de actuaciones para la determinación del valor de referencia de cada inmueble.

Instrucción séptima.- Publicidad en la sede electrónica del catastro de los valores de referencia.

Instrucción octava.- Mantenimiento de los valores de referencia.

Instrucción novena.- Ratificación o corrección de los valores de referencia en caso de impugnación de los mismos en la vía tributaria.

Instrucción décima.- Intercambio de información y coordinación de actuaciones con las administraciones tributarias suscriptoras de convenios de colaboración sobre el valor de referencia.

Instrucción undécima.- Atención al público sobre la puesta en tributación del valor de referencia.

La razón que subyace a esta ordenanza es la aplicabilidad del valor de referencia, inicialmente concebido para servir para la determinación objetiva y transparente de las Bases impositivas de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD) y sobre Sucesiones y Donaciones (ISD), su aplicabilidad, también, decimos, al objeto de la ordenanza, esto es: 1) La ponderación relativa de suelos que hayan de ser objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico, y 2) El establecimiento del valor de repercusión del suelo urbanizado para la compensación de excedentes de aprovechamiento.

La razón de esta aplicabilidad se encuentra en el propio procedimiento y la amplitud de los datos de base que sirven a la determinación de este valor:

1.- El análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en (todas) las compraventas inmobiliarias efectuadas bajo su fe.

2.- La realización del análisis de forma continua, con criterios homogéneos para todas





las Gerencias Territoriales y con carácter integral (considerando la totalidad de las compraventas efectivamente realizadas).

3.- La determinación del valor de referencia en base a la asignación de módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en cada uno de los ámbitos territoriales homogéneos de valoración que se definan. Estos módulos se corresponden con los importes medios de los precios de las compraventas efectivamente realizadas (a salvo casuísticas específicas objetivas y determinadas que impidan su consideración).

4.- La individualización del módulo de valor medio aplicable de un inmueble en concreto en función de las características de su descripción catastral.

5.- La inclusión de las conclusiones del análisis en informes *anuales* del mercado inmobiliario y en mapas de valores.

6.- La aplicación de un factor de minoración con el fin de que el valor de referencia de los inmuebles no supere el valor de mercado, o *“precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas”*.

A este respecto, sin embargo, han de introducirse algunas especialidades y adaptaciones, toda vez que el factor de minoración que estableció la Orden HFP/1104/2021, de 7 de octubre, al propio decir de la Ordenanza, resultaba funcional (se pretendía al servicio) de la absorción de las fluctuaciones que pudieran producirse, en atención al uso fiscal de los valores de referencia como base imponible del ITPAJD y del ISD.

Así pues la Orden estableció una minoración de un 10%, con carácter general para todo el territorio (para todas las áreas homogéneas) y todos los inmuebles (rústicos y urbanos), que, si bien pudiera garantizar que, a efectos fiscales, no se rebasara el valor de mercado, no parece adecuado cuando se trata de ponderar entre sí suelos y aprovechamientos. En el contexto de la gestión urbanística parece más adecuado considerar este específico límite -el coeficiente de valor de mercado- con ocasión de la individualización del módulo de valor medio que ha de hacerse a través del informe técnico específico de cada operación de gestión: ya se trate de transferencia de aprovechamiento, de monetización sustitutiva de la misma, o de compensación de excedentes. De modo tal que este 10% (coeficiente multiplicador: 0,9, o el que en lo sucesivo se establezca mediante nueva Orden ministerial) opere como un límite máximo de la minoración que en cada caso, se ha de justificar.

Del mismo modo se ha de prever la posibilidad de alterar mediante específica modificación de esta ordenanza, la redelimitación de áreas homogéneas, la creación de áreas nuevas por subdivisión o fusión de las precedentes, y la asignación a las mismas de específicos módulos de valor medio con fundamento en alteraciones de planeamiento o evolución o desarrollo de procesos de gestión, cuando el rezago de las operaciones de transmisión no permita ajustar las áreas o los módulos a las nuevas situaciones urbanísticas.

Abierto de turno de intervenciones hizo uso de la palabra la **Sra. Ortiz Gómez**





explicando que el plan general permite mediante unos cálculos comprar el excedente de aprovechamiento en parcelas donde no se haya agotado. La ordenanza había sido impugnada, y se ha redactado una nueva ordenanza que regulase las transferencias y eso se trae al Pleno. Este excedente se puede adquirir mediante la entrega de suelos protegidos, mediante convenios urbanísticos o valorando esos metros de más que se van a construir cuánto dinero valen. Se ha acudido al Ministerio de Hacienda de los valores de referencia y es la forma objetiva de hacerlo. Se basan en esa Orden para valorar lo que valen esos metros de más según las zonas del municipio. Esos valores tienen una revisión anual según la Orden de Ministerio. Esta Ordenanza para aprobarse requiere tres informes, el del Arquitectos, el Jurídico que ha hecho el Vicesecretario y el del Interventor. El dinero de esta Ordenanza se ingresa en el patrimonio municipal del suelo, y se puede destinar en realizar proyectos de interés municipal.

Sometida a votación, el Ayuntamiento Pleno con seis votos de abstención (5 PSOE y 1 Compromís) y catorce votos a favor (10 PP, 1 Ciudadanos, 1 Vox y 2 Concejales no adscritos), por mayoría, **ACORDÓ:**

PRIMERO.- De aprobación inicial de la ORDENANZA municipal REGULADORA DE LOS CRITERIOS OBJETIVOS para la ponderación relativa de suelos que hayan de ser objeto de TRASFERENCIA de aprovechamiento urbanístico y del valor de repercusión del suelo urbanizado para la COMPENSACIÓN DE EXCEDENTES de aprovechamiento, conforme al siguiente:

TEXTO ARTICULADO:

Artículo 1º. Objeto de la Ordenanza.

1. El Excmo. Ayuntamiento de Santa Pola, de conformidad con lo establecido por el artículo 82.3 in fine del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP) establece y regula mediante esta Ordenanza los criterios objetivos para la ponderación relativa de suelos que hayan de ser objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico, para la monetización sustitutiva y subsidiaria de la misma (art. 82.2.d LOTUP) y la determinación del valor de repercusión del suelo urbanizado para el rescate del 10% de las plusvalías derivadas del incremento de aprovechamiento por cambios de un uso por otro de mayor valor de repercusión, o de la segregación o división de viviendas preexistentes por otras de menor superficie unitaria (art. 82.3 LOTUP).

Artículo 2º. Tasación. Informes previos técnico y Jurídico. Fiscalización previa.

1. En todos los casos mencionados en el artículo anterior, se realizará y aprobará una tasación, previos informes técnico y jurídico, con fundamento, tanto los informes como la tasación final, en el régimen establecido en la legislación del Estado sobre valoraciones de suelo, conforme a lo establecido en el art. 3º siguiente.

2. Los informes se evacuarán por jefaturas de las dependencias respectivas: el técnico, por la Jefatura de los Servicios Técnicos municipales, y el jurídico por el Coordinador/a del Servicio de Urbanismo, en ambos casos sin perjuicio de otros informes que, de conformidad con el art. 174 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre -ROF-, pueda recabar la Alcaldía, su Concejalia Delegada de Urbanismo, o el propio órgano decisorio municipal a quien corresponda aprobar la tasación.

3. De conformidad con lo establecido por el artículo 214.2.a) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley





Reguladora de las Haciendas Locales y 7.1.a) y 8.1 y 2 del Real Decreto 424/2017, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del Sector Público Local, la adopción del acuerdo de aprobación de la tasación queda sometida a fiscalización previa por parte de la intervención de fondos, sin que la misma pueda sustituirse por la toma de razón y el control posterior, a que alude el art. 9.1 del mismo RD 424/2017.

Artículo 3º. Forma y fundamento de la valoración.

1. Tanto los informes como la tasación que finalmente se apruebe tomará por base y se realizará a partir del valor de referencia de los bienes inmuebles previsto en la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y fijado en los informes anuales de los mercados inmobiliarios urbano y rústico.

2. Cuando se trate de valorar un inmueble de uso no abarcado o contemplado en el correspondiente informe del mercado inmobiliario, la valoración se realizará aplicando al módulo del área homogénea de que se trate el coeficiente de ponderación por uso que resulte del siguiente cociente:

$CPx = VCx / VCM$; siendo:

CPx : Coeficiente de ponderación del uso "x".

VCM : Valor de construcción del uso del módulo de valor medio.

VCx : Valor de construcción del uso vivienda.

3. Se realizará la valoración individualizando el módulo de valor medio aplicable correspondiente a la ubicación del inmueble en función de las características de su descripción catastral (en el caso de inmuebles urbanos, conforme al RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana).

4. La valoración podrá justificar una aminoración a fin de no rebasar el límite del valor de mercado. A tal fin podrá aplicar un coeficiente hasta el límite del factor aplicable para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles aprobado por Orden HFP/1104/2021, de 7 de octubre, o las sucesivas que la sustituyan o modifiquen.

Artículo 4º. Áreas Homogéneas de Valoración. Determinación de las mismas. Modificación de su perímetro.

1. Las áreas o ámbitos territoriales homogéneos de valoración y sus respectivos módulos de valor medio son los recogidos en los informes del mercado inmobiliario urbano y rústico que aprueba la Dirección General del Catastro, Secretaría de Estado de Hacienda, del Ministerio de Hacienda y Función Pública. Los vigentes, fueron aprobados para el año 2022 por la Resolución de 10 de noviembre de 2021, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2022 y la Resolución de 10 de noviembre de 2021, de la Dirección General del Catastro, sobre los elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcciones del ejercicio 2022.

2. Por razón de modificación de la ordenación urbanística de un ámbito, o de su desarrollo de gestión, mediante modificación de esta Ordenanza, podrán fusionarse o subdividirse las áreas homogéneas de valoración, así como modificarse su perímetro, cuando se estime que la delimitación vigente o su módulo puedan experimentar un desajuste como consecuencia del rezago entre su nueva situación urbanística y la





realización de un número suficiente de transacciones privadas de inmuebles situados en ellas.

3. Asimismo, y por la misma razón, podrá modificarse el módulo de valor medio, con o sin modificación perimetral.

SEGUNDO.- Someter el expediente al trámite de Información pública y audiencia de cualesquiera interesados, para presentación de reclamaciones y sugerencias, por el plazo de treinta días, a contar del siguiente al de inserción del correspondiente Edicto en el BOP de Alicante. El Texto de la Ordenanza aprobada inicialmente permanecerá públicamente expuesto, para su consulta, en la sede electrónica del Ayuntamiento y en el Tablón de Edictos.

En el caso de que no se presentara ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el presente acuerdo, hasta entonces provisional.

TERCERO.- No obstante lo anterior, la Ordenanza no entrará en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto en el BOP de Alicante y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, a efectos de control. En el texto de la Ordenanza se asentará la diligencia acreditativa correspondiente, señalando la fecha de su entrada en vigor.

Expediente 850/2023. Planeamiento General (Modificación). Modificación puntual nº 15 del PGOU, con propuesta de delimitación de un área de reforma, regeneración y rehabilitación urbana en el entorno del barrio Felipe II

Favorable

Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

Se dio cuenta de la Propuesta favorablemente dictaminada en Comisión Informativa en la que se expone que en el expediente de referencia obra documentación técnica suscrita por la Sra. Arquitecta municipal, con el siguiente contenido formal:

1.- Memoria.

2.- Planos de Estado Actual. (Plan General), de la colección 1/2000:

- Calificación del suelo. Ordenación pormenorizada: 05H16 y 05H19.
- Alturas de la edificación. : Ordenación pormenorizada: 06H16 y 06H19.
- Alineaciones y rasantes: 07H16 y 07H19.

3.- Planos de Estado proyectado. (Plan General), de la colección 1/2000:

- Calificación del suelo. Ordenación pormenorizada: 05H16 y 05H19.
- Alturas de la edificación. : Ordenación pormenorizada: 06H16 y 06H19.
- Alineaciones y rasantes: 07H16 y 07H19.

Dentro del género de la Reforma Interior, el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje -LOTUP-, distingue las





siguientes especies diferenciadas:

- 1.- **Reformay Regeneración.** <Art. 74.1.a).1º>
- 2.- **Renovación.** <Art. 74.1.a).2º>
- 3.- **Dotación (o redotación).** <Art. 74.1.b)>
- 4.- **Edificación o Rehabilitación.** <art.74.2>

Conforme al artículo 74.1.a) LOTUP-:

1º Las determinaciones de las actuaciones de **reforma y regeneración urbana** “*tienen por objeto la mejora del medio urbano, la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, incluida la rehabilitación o sustitución del patrimonio edificado, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas delimitadas con esa finalidad.*”

Se considerarán actuaciones de regeneración urbana integrada aquellas que incorporen medidas sociales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa globalizada.

La ordenación de estas actuaciones se llevará a cabo mediante la formulación de planes de reforma interior en los términos establecidos en el artículo 76 de este texto refundido y su gestión se desarrollará tomando en consideración el régimen aplicable a las actuaciones integradas (...)”.

2º Las actuaciones de **renovación urbana**, por su parte: “*tendrán por objeto la demolición y sustitución de la totalidad o de parte de las edificaciones preexistentes, cuando concurren circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental que lo hagan necesario, sin perjuicio de satisfacer cualesquiera actuaciones de rehabilitación de edificios o la mejora del medio urbano contempladas en este artículo.*”

La ordenación de estas actuaciones se llevará a cabo mediante la formulación de planes de reforma interior en los términos establecidos en el artículo 76 de este texto refundido, y la gestión se desarrollará mediante la delimitación de unidades de ejecución en régimen de actuaciones integradas (...)”.

Conforme al artículo 74.1.b) de la LOTUP:

Las actuaciones de dotación: “*son aquellas cuyas determinaciones tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito*”





de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.”

Finalmente, conforme al art. 74.2:

“ (...) se entienden como **actuaciones de edificación o de rehabilitación** aquellas que tienen por objeto la edificación o la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones, sus espacios privativos vinculados y, en su caso, el suelo dotacional público necesario para otorgarles la condición de solar. Siempre que no concurren, además, las condiciones para considerarlas incluidas en los apartados anteriores (1.- Reforma y Regeneración, 2.- Renovación, o 3.- Dotación).

El tipo de la actuación de reforma vendrá, pues, de la naturaleza de las deficiencias o carencias a que atienda. Conforme a la Memoria de la MP el objetivo de la reforma es: **favorecer operaciones conjuntas de reurbanización, accesibilidad y mejora de envolventes, instalaciones y servicios urbanísticos.**

Y afecta a: **“tres bloques adyacentes, numerados como 38, 40 y 42 de la calle Felipe II, que precisan de operaciones de rehabilitación, renovación, mejora de la eficiencia energética y accesibilidad y una plaza anexa y la calle por la que tienen acceso”.**

Así pues, encaja en las categorías de reforma, regeneración y rehabilitación urbanas.

Conforme al artículo 76.4 LOTUP: *“El desarrollo de las actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana requerirá, cuando no estén incluidas en un instrumento de planeamiento definido en este texto refundido, la aprobación de la delimitación de su ámbito por el ayuntamiento, previo sometimiento a información pública por el plazo mínimo de un mes, en el que se expresarán los objetivos básicos de la intervención. Su ejecución se llevará a cabo en régimen de gestión por los propietarios y propietarias, o por la administración pública por medio de gestión directa o indirecta mediante la selección, en concurso público, de un operador privado en los términos establecidos en la legislación de suelo del Estado.”*

El apdo. 10 de este mismo artículo prevé que: *“En el marco de los planes estatales y autonómicos de vivienda, de rehabilitación y de regeneración urbana, las actuaciones de renovación urbana **podrán ser declaradas área de rehabilitación, o regeneración***





urbana integrada, o figura que la sustituya, por la administración de la Generalitat, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. La declaración requerirá la formulación de un convenio urbanístico entre la administración actuante y las y los propietarios y tendrá como efecto la habilitación para recibir financiación pública preferente.

Planeamiento remitido.

El art. 76.1 a 4 contiene previsiones respecto al planeamiento remitido para el desarrollo de las actuaciones de renovación y regeneración urbana.

Destaca: 1. la remisión a un plan de reforma interior, con las determinaciones del art. 76.1, 2. el planteamiento de estas actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación de forma preferente sobre espacios vulnerables (art. 76.2) y 3. la posibilidad de que su ámbito sea discontinuo (art. 76.3).

Gestión.

En punto a la gestión, el art. 77 LOTUP establece:
“Artículo 77. Programas de actuación de renovación y regeneración urbana.

El desarrollo de una actuación de renovación o regeneración urbana precisará de un programa de actuación que incluirá además del contenido establecido en el artículo 117 o 175 de este texto refundido, según se trate de un programa de actuación integrada o de actuación aislada, la forma de aplicación de las cargas al desarrollo de la actuación, incluido, en su caso, un estudio de distribución de las contribuciones especiales entre los especialmente beneficiados.

La tramitación y aprobación del programa de las actuaciones de renovación o regeneración urbana se regirá por los procedimientos establecidos en este texto refundido para los programas de actuación integrada o los programas de actuación aislada, según el caso.”

También en cuanto a la gestión, el art. 76.6 invoca el principio de perecuación de beneficios y cargas.

Financiación.

Los apdos. 8 y 9 del art. 76 se ocupan de las fuentes de financiación de estas actuaciones (suelo y ejecución) y del mecanismo que las concreta





(memoria de viabilidad económica):

1. Incrementos de aprovechamiento adicionales atribuidos con este fin (76.8)
2. Aportaciones de rescate total o parcial de plusvalías urbanísticas correspondientes a la Administración Pública. (76.9).
3. Contribuciones especiales (76.9), y
4. Ayudas públicas y subvenciones financieras (art. 76. 8 y 10).

Trámite de la Modificación puntual.

Resulta aplicable el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, que recoge el siguiente esquema, con las precisiones que seguidamente se hacen:

1.- Concorre en el Ayuntamiento la triple condición de órgano promotor, ambiental y sustantivo, si bien, dentro de la organización municipal, estas funciones se hallan atribuidas a distintos órganos: A la Alcaldía corresponde la iniciativa en la elaboración de la modificación, y ejerce, por tanto, por sí o sus delegados, las facultades de órgano promotor.

Corresponde asimismo a la Alcaldía el ejercicio de las facultades del Ayuntamiento como órgano ambiental. En el presente caso procede seguir el procedimiento simplificado de los arts. 61 y ss LOTUP (véase esquema anterior).

Corresponde al Pleno de la corporación la aprobación del Plan y, por lo tanto, el ejercicio de sus facultades como órgano sustantivo. La aprobación definitiva de la modificación puntual compete al Ayuntamiento, por no modificarse la ordenación estructural (art. 61.1.d LOTUP). Tratándose de Planeamiento general, la válida adopción de los acuerdos aprobatorios de su modificación requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación.

2.- Al tratarse de una modificación puntual no es preciso que el órgano promotor (el Ayuntamiento), someta el documento preliminar a consulta pública en el portal web (art.51.3.^a LOTUP).

3.- Dada la naturaleza y entidad de la modificación, que se limita a delimitar el ámbito de la actuación de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Y atendiendo a que tal delimitación, conforme al citado art. 76.4 LOTUP, tan solo requiere del sometimiento a información pública por el plazo mínimo de un mes, se considera que, puede pasarse directamente a la fase aprobatoria de la Modificación puntual del art. 61 de la LOTUP, quedando abarcada en la información pública de la misma, la propia y específica de la delimitación que es su objeto.

Hace uso de la palabra la **Sra. Ortiz Gómez** explicando que se trata de la





modificación puntual, para rehabilitación de la zona de Felipe II. Con ello cuando lleguen las ayudas europeas para rehabilitación de edificios este barrio podrá acceder a este tipo de ayudas, a nivel estructural, como eficiencia energética, accesibilidad. Con esta modificación espera que se puedan aprovechar de las ayudas.

La **Sra. Alcaldesa** aclara que la pidieron pero no se la dieron. Pero si todo lo que van diciendo se va cumpliendo, si salen las subvenciones se podrán solicitar tanto en Felipe II como en el Calvario.

Sometido a votación, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad, **ACORDÓ**:

Primero.- Someter, la versión inicial de la MP n.º 15, del Plan General de Santa Pola, a consultas de las administraciones públicas afectadas y de cualesquiera interesados, así como a exposición pública, por término de cuarenta y cinco días hábiles, durante los cuales se podrán formular alegaciones y observaciones.

La modificación consiste en la delimitación de un ámbito de reforma, regeneración y rehabilitación urbanas, de ordenación diferida a un Plan de Reforma Interior, y afecta a tres bloques adyacentes, numerados como 38, 40 y 42 de la calle Felipe II, que precisan de operaciones de rehabilitación, renovación, mejora de la eficiencia energética y accesibilidad, a una plaza anexa y a la calle por la que tienen acceso. La delimitación tiene por objetivo favorecer operaciones conjuntas de reurbanización, accesibilidad y mejora de envolventes, instalaciones y servicios urbanísticos.

Segundo.- Publicar a tal fin anuncios en el DOGV y en prensa escrita de gran difusión. Durante el mencionado plazo el expediente estará de manifiesto a disposición del público interesado en el portal web del Ayuntamiento: <https://www.santapola.es/plan-general-2/>

Todo ello conforme a los arts. 61 y 55, y al 76 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje -LOTUP-.

Expediente 24971/2021. Actuaciones Urbanísticas. PAI BALSARES. Solicitud de cesión de la Condición de Urbanizador

Favorable

Tipo de votación: Ordinaria

A favor: 14, En contra: 6, Abstenciones: 0, Ausentes:0

Se dio cuenta de la Propuesta de la Concejalía de Urbanismo, favorablemente dictaminada por la Comisión Informativa en la que en expone que en el expediente 24971/2021 obra informe del vicesecretario del Ayuntamiento, del siguiente tenor literal:





<ANTECEDENTES.

I. Solicitud de cesión de la condición de urbanizador. Instancia y documentos acompañados.

Por escrito de 7 de abril de 2021, RE nº 2021-E-RE-2839, las mercantiles BANKIA HABITAT, SLU, a la sazón devenida en designada como urbanizadora del Programa de actuación integrada de la UA única “Balsares” del Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana (PG 2008) de Santa Pola), y CONSULTORES URBANOS DEL MEDITERRÁNEO, SL, que comparecían debidamente representadas, solicitaron del Ayuntamiento de Santa Pola, Administración Urbanística actuante, que: **“(…) se ACUERDE AUTORIZAR la cesión de la condición del actual Agente Urbanizador del Programa de Actuación Integrada del Sector Ov-1 Balsares del PGOU de Santa Pola (de) la mercantil BANKIA HABITAT, S.L.U., a favor de la mercantil CONSULTORES URBANOS DEL MEDITERRÁNEO, S.L.”.**

El objeto social de la cesionaria propuesta (CONSULTORES URBANOS DEL MEDITERRÁNEO, SL) es: *“gestionar, urbanizar, construir, comprar y vender toda clase de inmuebles, y obras en general, así como los trabajos relacionados con las indicadas obras, tales como los de jardinería, movimientos de tierra, materiales, demolición de edificios y obras, bien sea con medios propios, ajenos, y por cuenta propia o de terceros. Igualmente se incluyen en el objeto social cuanto pueda implicar la preparación, parcelación y urbanización de terrenos y solares”.*

Los peticionarios acompañaban, entre otra varia, la siguiente documentación, en copia:
-Señalada como 1.1.: Escritura de constitución de la Sociedad de responsabilidad limitada CONSULTORES URBANOS DEL MEDITERRÁNEO, SL, inscrita en el Registro Mercantil de Alicante al tomo 1.589, folio 153, sección 8, hoja A-20.943, inscripción 4ª. Con C.I.F. B03207644.

-1.2: Elevación a públicos de acuerdos sociales de CONSULTORES URBANOS DEL MEDITERRÁNEO, SL. (Cambio de domicilio y designación de cargos).

-1.3: Elevación a públicos de acuerdos sociales de CONSULTORES URBANOS DEL MEDITERRÁNEO, SL. (Designación de consejero delegado).

-1.4: Acta de manifestación de las personas físicas titulares reales de la sociedad CONSULTORES URBANOS DEL MEDITERRÁNEO, SL Unipersonal, entendiéndose por tales la/s que posee/n o controla/n directa o indirectamente un porcentaje superior al 25% del capital o los derechos de voto o ejerce/n el control directo o indirecto de la gestión social.

-2. Declaración del representante de la mercantil de no estar incurso la sociedad, ni sus representantes legales ni sus administradores en prohibición de contratar con la administración pública (art. 71.1 de la Ley 9/2017, de contratos del sector público).

-5.1: Certificado de la AEAT de encontrarse CONSULTORES URBANOS DEL MEDITERRÁNEO SL al corriente de sus obligaciones tributarias. (Si bien el mismo habría, en su caso, de renovarse, dado el tiempo transcurrido, por haber excedido los doce meses del plazo de su validez).

-5.2.: Informe negativo de la inscripción como empresario en el sistema de la Seguridad Social de CONSULTORES URBANOS DEL MEDITERRÁNEO SL. (También habría de aportarse, en su caso, certificación o informe acreditativo de estar





al corriente de obligaciones para con la Seguridad Social).

-5.3.: Informe de Riesgos Agregado, de la central de riesgos del Banco de España, sobre CONSULTORES URBANOS DEL MEDITERRÁNEO, SL.

-6.: Carta favorable de referencia bancaria, expedida por el Banco de Sabadell (apoderado de la oficina de Elda C/ Padre Manjón, 6-8 bajo).

-8.: Certificación de la aprobación de las últimas cuentas (ejercicio de 2019).

-9.1 y 9.2: Seguro de Responsabilidad civil.

El PAI Balsares fue objeto de varios acuerdos y resoluciones del consistorio y de la Administración de la Generalitat Valenciana. Destaco, en particular, los siguientes:

-Acuerdo plenario de aprobación-adjudicación provisional del PAI del sector S.RDR-1 "Balsares", de **22 de diciembre de 2004**.

-De la CTU de Alicante de **16 de diciembre de 2008**, y **23 de marzo de 2009**, de aprobación del nuevo Plan General de Santa Pola (PG 2008), que estableció la ordenación pormenorizada del Sector (nuevamente denominado OV1 "Balsares").

-Acuerdo plenario de **29 de enero de 2010**, de aprobación definitiva del texto Refundido del PDAI del Sector OV1 "Balsares" del PG de Santa Pola (PG2008).

-De **20 de diciembre de 2012**, de aprobación definitiva de la modificación de la proposición jurídico-económica del PAI y del convenio de satisfacción del rescate de plusvalía extraordinaria, aceptando la ampliación del plazo de ejecución de la urbanización en 6 meses (de 60 a 66 meses), y su ejecución en dos fases. Se aprobaba el Proyecto de Urbanización. Y se requería al Urbanizador para que presentara un nuevo texto refundido del Programa, un contrato (convenio de programación) modificado y la aportación de las garantías legales (garantía de promoción).

-Resolución de fecha **25 de noviembre de 2016**, denegatoria de la solicitud de reintegro de la cantidad de 4.000.000' - €, ingresada por el Urbanizador en concepto de anticipo de plusvalía extraordinaria por reclasificación (art. 30.2 LRAU).

Esta resolución fue confirmada por Sentencia, hoy firme, del JCA de Elche nº 44/2019, de 22 de enero.

Debe tenerse en cuenta, al respecto, lo establecido por el art. 55.5 LRAU: *"Las modificaciones de plan que clasifiquen como suelo urbano urbanizable el que previamente fuera no urbanizable deben cumplir lo dispuesto en los números 1 y 3 de este mismo artículo y garantizar rigurosamente, con medidas análogas a las previstas en el artículo 30.2, la especial participación pública en las plusvalías que generen."*

Por su parte, el artículo 30.2 LRAU disponía: *"El adjudicatario puede obligarse complementariamente a efectuar aportaciones al patrimonio municipal de suelo, a realizar obras distintas a las mencionadas en el número anterior, a afectar fincas a la construcción con fines sociales -superando las exigencias del plan general o especial- o a respetar precios máximos de venta de sus solares."*

Es claro que la remisión hace referencia al medio de participación en la plusvalía generada y no al sujeto obligado a satisfacer tal participación. En esto es diferente a aquellas aportaciones complementarias a las que puede comprometerse el urbanizador a sus expensas, y que no son repercutibles a los propietarios por exceder de los costes y gastos que pueden exigírsele legalmente (art. 23 LUV).





Se trata aquí de la participación de la comunidad en una plusvalía extraordinaria por el hecho de la reclasificación, independiente del excedente de aprovechamiento legalmente atribuido a la Administración actuante; plusvalía extraordinaria que aprovecha y beneficia a los propietarios de suelo, a los que se atribuye un aprovechamiento urbanístico *EX NOVO*, y que el Urbanizador únicamente anticipa y financia. Por esta razón la cantidad aportada a la administración por este concepto resulta repercutible a los propietarios de suelo en la actuación que sea objeto de tal operación de reclasificación. No así, en mi opinión, el coste financiero de este anticipo, que debe soportar el urbanizador a sus expensas.

El PAI Balsares presenta, por lo que al caso interesa, determinadas particularidades que han de ser consideradas aquí:

1. Provenir originariamente en su mayor parte de una reclasificación de suelo (de no urbanizable común a urbanizable). Ello determinó el compromiso de aportación económica de una **plusvalía extraordinaria** en los términos ya comentados.

Compromiso este que se plasmó en el Convenio (que llamaré *de programación y de reclasificación*) suscrito el 13 de abril de 2005 con la mercantil adjudicataria originaria: ACTURA SL, posteriormente absorbida por Banca Hábitat SLU y esta, a su vez sucedida por BANKIA Hábitat SLU, adjudicatario actual del PAI.

En el convenio el proponente se comprometía a la aportación a la Administración, por cuenta de los propietarios -beneficiarios de la reclasificación-, y en concepto de rescate de plusvalías extraordinarias derivadas de la misma, de 24 millones de euros, por los siguientes conceptos:

a) Aportación económica de 21.000.000' -€. De la misma se ingresaron 3.000.000' -€, a la fecha de suscripción del Convenio.

b) Contribución al desdoblamiento y ampliación del viario de conexión de Balsares con Santa Pola (núcleo urbano), hasta un máximo de 3.000.000' -€.

Respecto a esta última cantidad, coincido con el parecer expresado en el informe del letrado externo, Sr. Noales, sobre la financiación de obras de conexión, en su informe de 13 de diciembre de 2004, en el sentido de que:

"(...) no debería establecerse un límite cuantitativo (3.000.000' -€) a la obligación de financiación de las obras de conexión del sector con el resto del municipio.

Según dispone el art. 30.A) LRAU, los Programas deben siempre cubrir los siguientes objetivos imprescindibles:

A) La conexión e integración adecuadas de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios existentes.

C) Urbanizar completamente la Unidad o Unidades de Ejecución que constituyan el objeto del Programa y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en los apartados anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.

En consecuencia, el urbanizador debería asumir el compromiso de la completa financiación de las obras públicas necesarias para la conexión del sector con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios existentes, sin un límite máximo.

No debe confundirse el concepto de aportación por las plusvalías generadas con el concepto de financiación de las obras e





infraestructuras necesarias para garantizar la conexión del sector con las redes estructurales del resto del municipio, obligación que, en cualquier caso, debe ser asumida como riesgo empresarial a cargo del aspirante a urbanizador, por lo que no debería estar condicionada a límite alguno”.

El Convenio fue modificado, como se ha dicho, por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 20 de diciembre de 2010, por entender que la caída del mercado inmobiliario aconsejaba el restablecimiento de su equilibrio financiero, en el siguiente sentido:

a) Disminuir la cantidad del rescate de plusvalías extraordinarias, pasando de 24 a 18,5 millones de euros.

b) La referenciación o indexación de una parte (3,5 millones de euros) de dicha participación o rescate, a la futura evolución del mercado inmobiliario en Santa Pola, de modo que esta cantidad solo sería exigible cuando el volumen de ventas de vivienda libre en el municipio superara determinadas cifras y/o volúmenes de acuerdo con la evolución de precios de vivienda libre, con más de dos años de antigüedad de los municipios mayores de 25.000 habitantes, publicada por el Ministerio de la Vivienda desde el año 2006.1

1 Así, sólo si el volumen de ventas de la vivienda libre con más de dos años de antigüedad en el municipio de Santa Pola supera la cifra de 136.091.820 € se procederá al abono de la cantidad de TRES MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS. No obstante lo anterior, y siempre y cuando la cifra del volumen de ventas de viviendas libres de más de dos años de antigüedad se encuentre entre el intervalo 79.386.895 € y 136.091.820 €, se procederá al abono de la cantidad que corresponda en función y en proporción a la cifra definitiva de ventas de este intervalo.

En el caso que no se supere la cifra de 79.386.895 € no procederá el abono de estos tres millones quinientos mil euros.

El plazo y/o periodo para el estudio para el estudio de la evolución de estos precios se establece desde el año 2006 hasta la fecha de la recepción definitiva de las obras de urbanización del Programa. En todo caso, los volúmenes de ventas fijados por el Ministerio de Vivienda o índice que les sustituya deberán de ser descontados en función del I.P.C. de cada uno de los años transcurridos en el citado periodo objeto de análisis y estudio de dichos precios.

c) Al tiempo de acordarse esta modificación se ingresó otro millón de euros, ascendiendo así a cuatro los ingresos anticipadamente por cuenta de los propietarios: auténticos beneficiarios de la reclasificación.

Este convenio fue objeto del Recurso Contencioso Administrativo PO 118/17 del JCA nº 1 de Elche, promovido por BANKIA HABITAT SLU contra la resolución de 25 de noviembre de 2016, desestimatoria de la solicitud efectuada por la demandante el 29 de julio de 2016, de devolución de la cantidad desembolsada en concepto de anticipo parcial de la participación en plusvalías generadas por su actuación como urbanizador (4.000.000' -€), más intereses de demora y demás conceptos aplicables. Recurso que el Juzgado falló en sentido desestimatorio, confirmando la Resolución recurrida, por Sentencia nº 44/2019, de 22 de enero de 2019. de 22 de enero de 2019.

2.Regirse, hoy, todavía el PAI por las previsiones de la LRAU (Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística), dadas las siguientes disposiciones de derecho intertemporal:

La disposición transitoria primera de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana -





LUV-:

“Primera Procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley.

1. Los procedimientos urbanísticos, sea cual sea su denominación o naturaleza, iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley, se registrarán por la legislación anterior siempre que hubiera concluido el trámite de información pública, cuando tal trámite fuera preceptivo.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, **los programas de actuación integrada iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley se registrarán por la legislación anterior siempre que hubieran sido objeto de aprobación municipal o, no habiendo sido objeto de aprobación municipal, haya vencido el plazo máximo para emitir resolución expresa sobre dicha aprobación establecido en al Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística.** En caso contrario tendrán que tramitarse nuevamente conforme a lo que establece esta ley, conservándose aquellos actos que por su naturaleza, contenido y finalidad sean compatibles con lo que dispone esta ley.

3. En todo caso resultarán de aplicación a todos los planes y programas que no hubieran sido aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, las previsiones relativas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública contenidas en los artículos 36.1.i) y 37.1.h) y en la disposición adicional sexta de la presente ley.”

Disposición transitoria cuarta del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística -ROGTU- (redactado por el artículo 2 del D del Consell 36/2007, 13 abril, por el que se modifica el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística):

Procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, que han sido objeto de aprobación municipal, de forma expresa o implícita y con carácter provisional

1. En los procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, y aprobados por el Ayuntamiento, pero respecto de los que no hubiera recaído aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que le acompañe con anterioridad a la entrada en vigor de esa Ley, al cumplimiento y ejecución del programa se aplicará lo previsto en la Ley Urbanística Valenciana y el presente reglamento, que registrará, formal y sustantivamente, la aprobación definitiva de los nuevos instrumentos y actuaciones siguientes:

- a) La tramitación y aprobación del proyecto de urbanización, cuando se hubiese presentado anteproyecto junto con la Alternativa Técnica o cuando de la aprobación del instrumento de planeamiento se deriven modificaciones en el mismo.
- b) La prestación de garantías.
- c) La firma del contrato de programación.
- d) La contratación y ejecución de las obras de urbanización.
- e) La redacción, contenido, tramitación y aprobación del proyecto de parcelación.





- f) La retasación de cargas.
- g) La imposición de cuotas de urbanización.

La disposición transitoria cuarta de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP):

“Cuarta Programas aprobados

1. Los programas de actuación adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa que le resultaba de aplicación antes de la entrada en vigor de esta ley.

2. No obstante lo anterior, en el procedimiento de resolución o prórroga del programa de actuación integrada o aislada no se deberá solicitar dictamen del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo u órgano que ejercía sus funciones.”

Por lo tanto, a la presente actuación le resulta aplicable la LRAU en cuanto al acuerdo de aprobación-adjudicación del PAI, y la LUV y su reglamento ejecutivo: el ROGTU, en lo relativo a las actuaciones de desarrollo y ejecución a que se refiere la D. Tr, 4ª del ROGTU.

3. Derivado de lo anterior, el PAI Balsares presenta también la particularidad de no serle en principio y directamente aplicable la previsión de que el suelo finalista susceptible de aprovechamiento lucrativo privado en que se concrete el excedente de aprovechamiento, correspondiente a la Administración actuante por atribución legal, haya de cederse urbanizado o, en su caso, libre de cargas de urbanización.

Y ello, a pesar del tiempo transcurrido, y de la sucesión de normas tanto estatales como autonómicas que establecen esta previsión:

-La Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones

Artículo 18 Deberes de los propietarios de suelo urbanizable

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

4. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. **Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.**

-La Ley estatal, 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.

Artículo 16. Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística.

1. Las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, los siguientes deberes legales:

(...) b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo **libre de cargas de urbanización** correspondiente al





porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística. En las actuaciones de dotación, este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación. Con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al cinco por ciento ni superior al quince por ciento. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del artículo 10.

-El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 18. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.

1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1,a) comportan los siguientes deberes legales: (...) b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo **libre de cargas de urbanización** correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

-La Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana -LUV-.

Artículo 23 Deberes de los propietarios de suelo urbanizable

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará los deberes de cesión, de equidistribución, así como de costear la urbanización que prescribe la legislación estatal, que, con carácter previo o simultáneo a la edificación, se concretarán en los siguientes: (...)

b) Ceder gratuitamente las parcelas edificables correspondientes a la cesión del 10% o porcentaje que legalmente corresponda de aprovechamiento tipo **libre de cargas de urbanización**. Las parcelas que por este concepto reciba la administración actuante, así como los ingresos que reciba por indemnización sustitutiva de dicha cesión, quedarán integradas en el patrimonio público de suelo.

(Artículo 23.b) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, redactado conforme al Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo).

-Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. -LOTUP-.

“Art. 72.4. A los efectos del presente texto refundido, se entiende por:

(...)





g) Porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración: es el porcentaje de aprovechamiento tipo, **libre de cargas de urbanización**, que corresponde a la administración de acuerdo con este texto refundido.

II. Escritos de oposición a la cesión de la condición de urbanizador. E_24971/2021.

Por escrito de su representante, D. Javier Borja Vázquez, de 30 de julio de 2021, RE nº 2021-E-RE-6684, la mercantil **JATOLEX, SL** se personó en el expediente de cesión de la condición de urbanizador, en su calidad de titular de suelo en el ámbito de la actuación.

Por escrito de 26 de noviembre de 2021, RE nº 2021-E-RE-11994, de 29 de noviembre, de:

1.- D. Carlos Andrés VALDÉS QUIDIELLO, a la sazón Letrado representante, adjunta escrito conjunto de los siguientes propietarios del PAI sector Ovi Balsares: JATOLEX SL, NOU SANTA POLA SA, ALGRAS SA, AGRES ELS PINS SL, D^a. BLANCA BADIAS ALONSO, D^o. ANTONIO BADIAS ALONSO, D^a MARIA AURELIANA ALONSO BARCELO, D^a CONCEPCIÓN ALONSO BARCELO, D^a. MANUELA ALONSO BARCELO Y D^a. ESTHER ALONSO BARCELO, oponiéndose a la cesión de la condición de agente urbanizador.

2.- D Carlos CREMADES CARCELLER, en representación de la mercantil RUSTICAS, SA, expresándose en los mismos términos contrarios a la cesión.

Acompañan: poderes de representación procesal de los propietarios referidos en el punto 1.- anterior, escrito de JATOLEX, SL antes referido (RE nº 2021-E-RE-6684, de 30 de julio de 2021) y un documento denominado "*Informe axesor 360º. Consultores Urbanos del Mediterráneo Sociedad Limitada*", referido a la mencionada mercantil, a la sazón cesionaria propuesta de la adjudicación del PAI según la solicitud que se formuló y dio origen este expediente de cesión de la condición de Urbanizador.

Los motivos en los que fundan su oposición a la cesión que se instó son, en síntesis, los siguientes.

1º.- El cedente no cumple el requisito de tener ejecutado al menos un 20% del importe del contrato. Y se cita, en apoyo de este motivo de oposición, la Sentencia del TSJ de la Comunidad Valenciana (Contencioso), sec. 1ª, S 16-06-2009, nº 809/2009, rec. 519/2008 (Roj STSJCV 4545/2009).

2º.- Carecer la cesionaria propuesta de "*(...) la suficiente solvencia financiera y económica para hacer frente a los costes de la urbanización del sector y de la cuantía de las plusvalías estipuladas en el contrato suscrito con el Ayuntamiento de fecha 13 de abril de 2005.*"

3º.- El incumplimiento de BANKIA HABITAT SLU de sus obligaciones como agente urbanizador.

Sin embargo: **respecto al punto primero**, se aprecia la inaplicabilidad de la previsión del art. 214.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector público, al convenio de programación de los PAI, al tratarse de un contrato administrativo especial y no recoger tal previsión la ley que lo regula (ni la LRAU, ni la LUV, ni tampoco la vigente LOTUP).

Se coincide, pues, con el parecer expresado al respecto por la propia Dirección General de Urbanismo, de la Consellería de Política Territorial de la Generalitat Valenciana en informe evacuado sobre el particular en caso semejante al que aquí se





plantea (Expediente: C-06/2020 HF. Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial. Municipio: L'Elia. Asunto: Requisitos cesión condición de agente Urbanizador), de fecha 5 de marzo de 2020, posterior, por tanto, a la Jurisprudencia que se cita por los propietarios opuestos a la cesión:

"(...) no puede discutirse la jerarquía inherente a lo dispuesto en la Disposición Final Primera, punto 3, LCSP de que la exigencia de 20% de obra ejecutada es exigible para la cesión de contratos administrativos en toda España dada la naturaleza de legislación estatal básica inherente al precepto. Pero lo que sí se puede discutir, desde una interpretación sistemática de dicha norma, es que tenga incidencia limitativa sobre el contenido del artículo 158 LOTUP en tanto la disociación existente, en la legislación urbanística valenciana, entre Urbanizador y constructor obliga a rechazar una interpretación literal de la normativa de contratación al no ser el Urbanizador el contratista directamente responsable de la ejecución de la obra, responsabilidad que la normativa urbanística asigna al empresario constructor (...).

La interpretación expuesta permite salvar la aparente colisión entre normativa urbanística y de contratación administrativa puesto que, como se ha dicho, el que el Urbanizador ceda a tercero la adjudicación de su condición no afecta al ritmo de ejecución de las obras de urbanización -a cargo del empresario constructor- en tanto el cesionario se subroga en la posición jurídica del cedente, permaneciendo intocado el conjunto de derechos y obligaciones existentes entre Urbanizador y constructor, con plena indemnidad para el interés público que no resulta perturbado."

Concluyendo que: **"No procede exigir, en supuestos de cesión de la condición de Urbanizador, el requisito de 20% de obra ejecutada exigido en el artículo 214.2 LCSP"**.

Este mismo parecer ha sido recientemente confirmado por la Sentencia nº 66/2022 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Elche, de 28 de febrero de 2022, con apoyo de los pronunciamientos que cita del TJUE (FJ 8º):

"Pues bien, procede ya efectuar un pronunciamiento sobre el fondo jurídico que subyace en la presente litis, que no es nuevo en lo que respecta a los programas de actuaciones integradas y la figura del agente urbanizador en la Comunidad Valenciana (como en otras pocas Comunidades Autónomas que han acogido tal figura).

Se trata de la aplicación o no de la normativa sobre contratación administrativa a las operaciones de cesión de la condición de agente urbanizador, aspecto sobre el que han existido numerosas posiciones de nuestros Juzgados y Tribunales de Justicia y que expone - como invoca la mercantil actora en su demanda - con precisión la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 14/05/2007, recurso de apelación nº 916/2006. En esta resolución judicial, la Sala territorial de Valencia concluye que la normativa que regula los contratos públicos, tanto la básica del Estado como la procedente del Derecho comunitario, es de aplicación a la cesión de la adjudicación del agente urbanizador,





ya que la propia Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), vigente en el caso de autos por mor de la D.T. Primera de la posterior Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante, LUV), si bien regula la cesión de la adjudicación en el artículo 29.11 del primer cuerpo legal, permitiendo que el urbanizador ceda en escritura pública su condición en favor de un tercero que se subroga en su posición, debiendo aprobar la cesión la Administración Pública actuante, el posterior artículo 29.13 dispone que las relaciones derivadas de la adjudicación del PAI se regirán por las normas rectoras de la contratación administrativa en lo que éstas no contradigan lo dispuesto en la LRAU, y puesto que la cesión de los contratos públicos regulada en el entonces vigente artículo 114 del TRLCAP no hacía sino introducir unas reglas básicas que permitan autorizar la cesión (como la ejecución al menos de un 20 % del importe del contrato, la capacidad para contratar con la Administración Pública o la prohibición de la cesión en favor de personas incursas en suspensión de clasificaciones o inhabilitadas para ello) que no contradicen ni son incompatibles con lo previsto en la normativa urbanística valenciana, han de tenerse siempre en cuenta para autorizar la cesión concernida. Además, la Sala territorial de Valencia se apoya en la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), que en sentencias de 12/07/2001 y de 18/01/2007 consideró aplicable en estos casos del agente urbanizador la normativa sobre contratos públicos. Igualmente se invoca jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo, como es el caso de las sentencias de 22/11/2006 o de 27/03/2007 sobre la necesidad de que la selección del urbanizador y las normas que la regulan han de respetar los principios que inspiran las normas básicas estatales sobre selección del contratista.

Pues bien, siendo cierto cuanto expone la sentencia invocada por la mercantil recurrente, e incluso pudiendo sostenerse jurídicamente que la posterior LUV refuerza aún más el régimen de cesión de la adjudicación por el agente urbanizador, toda vez que el artículo 141 de dicho cuerpo legal persigue un mayor y mejor ajuste con la normativa estatal y comunitaria sobre contratación pública, sobre todo en lo que respecta a la solvencia del cesionario para ejecutar posteriormente el contrato, sin embargo la vuelta a una parca regulación sobre la cesión de la adjudicación en el vigente artículo 158 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP) invita a reflexionar a qué se ha debido este paso atrás en la más precisa regulación de la cesión de la adjudicación de la condición de urbanizador. Y la respuesta se encuentra en la aplicación de una jurisprudencia más actualizada y moderna que desconoce la mercantil actora en su demanda y que tampoco parece conocer el Ayuntamiento demandado en pro de su propia tesis. **Así, la posterior sentencia del TJUE de 26/05/2011 (asunto C-**





306/08) vino a rectificar las sentencias anteriormente citadas de los años 2001 y 2007 y considera que no se aplica la normativa europea y española de contratación a la adjudicación al agente urbanizador de los PAI. Dicho pronunciamiento comunitario consideró, respecto de los programas para el desarrollo de actuaciones integradas y su procedimiento de gestión indirecta, que no queda acreditado que la relación entre la Administración urbanística actuante y el urbanizador tenga naturaleza de un contrato de obras, no infringiéndose por tanto el Derecho comunitario europeo (la entonces Directiva 2004/18/CE) por parte de la legislación valenciana. En dicha sentencia, el TJUE concluye que:

“(…) La ejecución del PAI por el urbanizador comprende, como resulta concretamente de los apartados 21 y 23 de la presente sentencia, actividades que no pueden calificarse de “obras” en el sentido de las Directivas invocadas por la Comisión en su escrito de demanda, a saber, la elaboración del plan de desarrollo; la propuesta y la gestión del correspondiente proyecto de reparcelación; la obtención gratuita en favor de la Administración de los suelos dotacionales públicos y con destino al patrimonio público de suelo de la entidad territorial; la gestión de la transformación jurídica de los terrenos afectados y la realización del reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los interesados, así como las operaciones de financiación y de garantía del coste de las inversiones, obras, instalaciones y compensaciones necesarias para la ejecución del PAI. Así ocurre también cuando el urbanizador, como se puntualiza en el artículo 119, apartado 1, de la LUV, debe organizar el concurso público destinado a designar al empresario constructor al que se confiere la ejecución de las obras de urbanización”.

Estos aspectos y los más recientes pronunciamientos de la jurisprudencia emanada del TJUE fueron muy tenidos en cuenta por el legislador valenciano en la LOTUP, bastando la lectura de su exposición de motivos para cerciorarse de que el libro II donde se ubica la figura del agente urbanizador afrontó el estatuto del urbanizador y adoptó la posibilidad que se le brindaba por las sentencias comunitarias y por la legislación básica del Estado de efectuar una configuración legal específica del mismo, “(…) coordinando la función pública y el control público del proceso, el derecho de propiedad y la iniciativa empresarial, y todo ello dentro del esquema básico de la contratación pública”, de modo tal que el procedimiento de designación del agente urbanizador se rige por la regulación contenida en la LOTUP y, en lo no previsto en ella, por la legislación de contratos del sector público. Es a la hora de contratar la ejecución de las obras de urbanización con un constructor cuando el agente urbanizador ha de sujetarse con precisión a las reglas de transparencia, concurrencia y no discriminaciones detalladas por la legislación de contratos del sector público y bajo fe pública notarial.





Es por ello por lo que la cita de la sentencia de este mismo Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de XXXX de 17/04/2007 (procedimiento nº 119/2005) y de la posterior sentencia confirmatoria dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana el 26/06/2009 (recurso de apelación nº 519/2008) fueron dictadas atendiendo a la anterior jurisprudencia comunitaria expuesta, luego superada desde el año 2011 por la mencionada sentencia del TJUE de 26/05/2011 que obliga a una reconsideración jurídica de esta cuestión sustantiva.

En consecuencia con todo lo expuesto, y atendiendo a la jurisprudencia comunitaria más reciente, la cesión de la adjudicación ha de sujetarse a las precisas y específicas reglas previstas en la normativa urbanística de la Comunidad Valenciana, sin resultar de aplicación supletoria ni complementaria la normativa básica de contratación del Estado en este concreto aspecto, de modo que basta con la aplicación de cuanto preceptúa el artículo 158 de la LOTUP, al disponer que el urbanizador, previa autorización expresa de la Administración Pública actuante y mediante escritura pública, puede ceder dicha condición en favor de tercero que se subrogue en sus derechos y obligaciones, siempre que el cesionario reúna los mismos requisitos y méritos que le fueron exigidos al cedente. En el caso de autos se han cumplido fielmente las prescripciones legales, lo que conduce a la íntegra desestimación de la demanda y de todos sus motivos impugnatorios.”

Respecto al punto segundo, no se justifica la pretendida insolvencia del urbanizador cesionario propuesto, en los términos impositivos de la adjudicación establecidos en la legislación urbanística de la comunidad valenciana (arts 121 y 122 LUV), ni, por remisión de la misma, en la normativa de contratación de las administraciones públicas (art. 74 y ccdtes. de la 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público).

En cuanto al punto tercero, la propia ausencia de una declaración al respecto (antes al contrario, han caducado los expedientes instruidos al objeto de acreditar el eventual incumplimiento del urbanizador) impiden hacer surtir -con la automaticidad que se pretende- los efectos de tan ausente declaración de incumplimiento en el expediente de cesión de la condición de urbanizador.

Ello no obstante, acreditadas las carencias y deficiencias de que adolece esta programación, así como las causas de interés público que aconsejan la modificación del convenio, con restablecimiento de su ecuación financiera, a que este informe se refiere, unas y otras aconsejan otorgar al urbanizador cedente de un plazo prudencial para proceder a la subsanación de las deficiencias y a la eventual modificación del convenio de programación.

De modo tal que, si no se produjera tal subsanación, en el plazo al efecto conferido, procedería entonces, efectivamente, el trámite de un expediente de resolución de la aprobación/adjudicación del PAI. E igualmente, si no se alcanzara la pretendida modificación del convenio de programación en cuanto al reajuste de su ecuación financiera (10% urbanizado y minoración correspondiente de la plusvalía extraordinaria por reclasificación), decaería el interés público en el mantenimiento de las condiciones de la primitiva programación (que data de casi veinte años atrás).





Procediendo entonces, denegar la cesión por causa de interés público.

III. Estado, a la fecha, de tramitación del expediente de programación.

III.A. Informes jurídicos obrantes en el expediente.

Obran en el expediente, s.e.u.o., los siguientes informes jurídicos, a los que al efecto de dar cuenta del trámite del PAI, me remito:

1.13.12.2004. Del letrado externo, Sr. Noales Alpañez, sobre: *"Continuación de la tramitación del PAI del Sector S.RDR-1 Balsares, para aprobación provisional"*.

2.26.01.2010. Del letrado externo, Sr. Noales Alpañez, sobre: *"Subrogación Condición agente urbanizador. Aprobación Texto Refundido del Plan Parcial del Sector S.RDR-1 Balsares"*.

3.15.12.2010. Del letrado externo, Sr. Noales Alpañez, sobre: *"propuesta de Modificación de proposición Jurídico Económica, Modificación de Convenio Urbanístico y restablecimiento del equilibrio económico del programa del Sector S.RDR-1 Balsares"*.

4.20.12.2011. Del letrado externo, Sr. Noales Alpañez, sobre: *"propuesta de modificación de proposición Jurídico-Económica, Modificación de Convenio Urbanístico y restablecimiento del equilibrio económico del Programa del PAI del Sector S.RDR-1 Balsares"*.

5.16.02.2012. Informe Jurídico y Técnico suscrito por la TAG de Asistencia Jurídica y la arquitecta municipal, sobre: *"La propuesta de ejecutar por fases y ampliar plazos de l Urbanización del PAI Balsares"*.

6.12.04.2012. De la TAG de Asistencia Jurídica, sobre: *"Modificación del programa del PDAI y Proyecto de Urbanización del Sector Balsares"*.

7.24.09.2014. Del letrado externo D. Óscar Bas Montesinos sobre: *"Las implicaciones que, para el Ayuntamiento de Santa Pola, podría tener la resolución de la adjudicación de la condición de agente urbanizador de la mercantil "Bancaja Habitat, SL, del Sector OV 1 Balsares del PGOU de Santa Pola"*

8.30.09.2014. De la TAG de Asistencia Jurídica: *"Informe complementario para la resolución del contrato de agente urbanizador del Sector Balsares"*.

9.29.01.2015. De la TAG de Asistencia Jurídica, sobre: *"Alegaciones de Bankia Habitat ante el acuerdo de resolución de la condición de urbanizador del sector Balsares "*.

10.16.02.2015. Del letrado externo, Sr. Noales Alpañez, sobre: *"Caducidad condición de agente urbanizador y caducidad programa."*

11.20.03.2015. De la TAG de Asistencia Jurídica sobre: *"Nueva incoación del procedimiento para resolver la condición de urbanizador del sector Balsares por caducidad del procedimiento"*.

I.B. Informe sobre "situación urbanística actual el Sector Balsares".

Resulta asimismo de interés el informe sobre "situación urbanística actual del sector Balsares" evacuado por la Arquitecta Municipal, a instancia de la Sra. Sepulcre Bernad, propietaria de terrenos en el ámbito de la actuación, de 31 de enero de 2020, RE nº 3103.





III. C. Expedientes de resolución de la condición de urbanizador.

Por acuerdos del Ayuntamiento Pleno de fecha 31 de octubre de 2014, 27 de marzo de 2015 y 25 de noviembre de 2016, se incoaron sucesivamente tres procedimientos declarativos de la resolución del acuerdo de aprobación/adjudicación del PAI Balsares. Todos ellos cuentan con sus respectivas declaraciones de caducidad por transcurso del plazo máximo de tramitación. (art. 25.2.b y 95 LPC).

III. C. Pronunciamientos judiciales.

Ya se ha hecho referencia a dos pronunciamientos de trascendencia, ambos del JCA de Elche: uno producido en el seno del expediente (Sentencia 44/2019, confirmatoria de la resolución denegatoria del instado reintegro del anticipo por parte del Urbanizador de la plusvalía extraordinaria en cuantía de 4.000.000' -€) y, el otro (Sentencia nº 66/2022), aplicable al caso en cuanto despeja la duda sobre la aplicabilidad o no de los límites de la LCAP a la cesión de la condición de agente urbanizador, y, en particular, la exigencia de ejecución de obra en cuantía del 20%.

Corrección de deficiencias y necesidad de actualización de la proposición jurídico-económica del PAI.

IV. A. Inexistencia del Capítulo de Honorarios Técnicos por redacción y dirección de proyectos técnicos, gastos de tramitación o inscripción, y honorarios profesionales generados en el Ayuntamiento por informes técnicos y jurídicos, etc, tanto en la proposición jurídico-económica, como en el acuerdo de aprobación-adjudicación del PAI y en sus respectivas modificaciones. Manifestaciones del Urbanizador sobre la cuantía del capítulo de honorarios técnicos. Necesidad de su comprobación y revisión por la Administración.

Se constata que la alternativa de programación del PAI, tanto en su versión original como en la sucesiva modificada, y el propio acuerdo de aprobación/adjudicación carecen de la determinación a que se refería el art. 67.1.A LRAU, en relación con el art. 155.1.c) del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio: “ (...) coste de los planes parciales y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación”, así como, posteriormente, el art. 168.1. c y e) LUV: “c) El coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos. Se consideran incluidos asimismo los gastos derivados de la tramitación o inscripción de los proyectos en los registros correspondientes.(...) e) Los honorarios profesionales que se generen en el ayuntamiento en el procedimiento de programación por los informes técnicos y jurídicos necesarios para adoptar los acuerdos administrativos de programación, planeamiento y gestión” y la actual LOTUP: art. 150.1 b) y c) 2º: “1. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de este texto refundido: (...) b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra (...);c) Los gastos de gestión del agente urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y





financieros, relativos a: (...) 2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.”

Esta imprevisión deberá ser objeto de específica subsanación, para su integración en el conjunto de los costes y cargas de la programación. La determinación de la cantidad correspondiente por estos conceptos habrá de ser objeto de trámite contradictorio, con audiencia del urbanizador y resolución final por la Administración actuante, adoptada previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales.

IV.B. Falta de constitución de la garantía de promoción.

Se constata la falta de constitución de la garantía de promoción del Pai.

Conforme al art. 29.8, LRAU:

“8. Garantías.-Todo programa ha de asegurar el cumplimiento de sus previsiones ya sea mediante crédito comprometido con cargo al presupuesto de una Administración, o bien con garantía financiera o real prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine y que nunca excusará la prestación de aval o fianza por valor mínimo del **7 por 100 del coste de urbanización previsto.**”

Por su parte el art. 140 de la LUV (Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana) cuantifica la garantía en el 5% de los costes y cargas de urbanización:

“140. 2. Todo programa de actuación integrada ha de asegurar el cumplimiento de sus previsiones, ya sea mediante crédito comprometido a cargo del presupuesto de una administración o bien, en los supuestos de gestión indirecta, con garantía financiera o real prestada y mantenida por el urbanizador, por un valor mínimo del **5% del valor de las cargas de urbanización.** La garantía real deberá prestarse mediante primera hipoteca sobre bienes bastantes y libres de carga. Los ayuntamientos podrán elevar esta garantía hasta un máximo del 10% en aquellos supuestos en los que razones de interés público debidamente justificadas en el expediente lo aconsejen.”

En el informe del letrado externo Sr. Noales, de 26 de enero de 2010 se advierte que *“la mercantil cesionaria deberá acreditar el cumplimiento y prestación de las garantías exigidas por el art. 140 de la LUV”.*

Esta programación se rige, al respecto por la LRAU, dados los términos de la D. Transit. 1ª. 2 LUV:

1. Los procedimientos urbanísticos, sea cual sea su denominación o naturaleza, iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley, se registrarán por la legislación anterior siempre que hubiera concluido el trámite de información pública, cuando tal trámite fuera preceptivo.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, **los programas de actuación integrada iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley se registrarán por la legislación anterior siempre que hubieran sido objeto de aprobación municipal** o, no habiendo sido objeto de aprobación municipal, haya vencido el plazo máximo para emitir resolución expresa sobre dicha aprobación establecido en al **Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística.** En caso contrario tendrán que tramitarse nuevamente conforme a lo que establece esta ley, conservándose aquellos actos que por su naturaleza, contenido y finalidad sean





compatibles con lo que dispone esta ley.

Sin embargo, el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística estableció un régimen transitorio distinto, del que vendría que la garantía exigible a esta programación es del 5% de las cargas de urbanización, y no del 7 %:

Disposición transitoria cuarta Procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, que han sido objeto de aprobación municipal, de forma expresa o implícita y con carácter provisional.

1. En los procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, y aprobados por el Ayuntamiento, pero respecto de los que no hubiera recaído aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que le acompañe con anterioridad a la entrada en vigor de esa Ley, al cumplimiento y ejecución del programa se aplicará lo previsto en la Ley Urbanística Valenciana y el presente reglamento, que regirá, formal y sustantivamente, la aprobación definitiva de los nuevos instrumentos y actuaciones siguientes:

- a) La tramitación y aprobación del proyecto de urbanización, cuando se hubiese presentado anteproyecto junto con la Alternativa Técnica o cuando de la aprobación del instrumento de planeamiento se deriven modificaciones en el mismo.
- b) La prestación de garantías.
- c) La firma del contrato de programación.
- d) La contratación y ejecución de las obras de urbanización.
- e) La redacción, contenido, tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación.
- f) La retasación de cargas.
- g) La imposición de cuotas de urbanización.

La determinación de la garantía de promoción en cuantía del 5% de las cargas de urbanización, habrá de calcularse sobre la base modificada como consecuencia de la inclusión de los costes omitidos por concepto del "*(...) coste de los planes parciales y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación*" a que se referían los arts. 67.1.A LRAU, en relación con el art. 155.1.c) del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, tras el trámite contradictorio antes referido.

IV.C. Sobre la cesión del 10% urbanizado y la aportación en concepto de plusvalía extraordinaria por la reclasificación.

Son de considerar las siguientes previsiones legales:

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones

Artículo 18 Deberes de los propietarios de suelo urbanizable

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

4. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. **Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.**

Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.





Artículo 16. Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística.

1. Las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, los siguientes deberes legales:

(...) b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo **libre de cargas de urbanización** correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística. En las actuaciones de dotación, este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación. Con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al cinco por ciento ni superior al quince por ciento. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del artículo 10.

Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo.

Artículo 2 Aprovechamiento subjetivo en suelo urbanizable

Se modifica el [artículo 23.b\) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre](#), de la Generalitat, Urbanística Valenciana, que queda redactado en los siguientes términos:

«**b)** Ceder gratuitamente las parcelas edificables correspondientes a la cesión del 10% o porcentaje que legalmente corresponda de aprovechamiento tipo **libre de cargas de urbanización**.

«Las parcelas que por este concepto reciba la administración actuante, así como los ingresos que reciba por indemnización sustitutiva de dicha cesión, quedarán integradas en el patrimonio público de suelo»

Ello no obstante han de considerarse las siguientes previsiones de derecho intertemporal:

DISPOSICIONES TRANSITORIAS (Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo).

Primera Aprovechamiento subjetivo

La exigencia de ceder libre de cargas de urbanización el suelo correspondiente al porcentaje que legalmente corresponda a la administración del aprovechamiento tipo se exigirá en todos los procedimientos de programación iniciados a partir de 1 de julio de 2007, considerando iniciado el procedimiento, **en los supuestos de gestión indirecta** del Programa, en el momento del acuerdo municipal previsto en el [artículo 130.3.b\) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre](#), de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y en los supuestos de gestión directa, en Cód. Validación: 7C3ZSX9SF9SY5ZA9LFMVMW42EL |

el momento de producirse el acuerdo municipal previsto en el artículo 128.3 de la citada Ley Urbanística Valenciana.





Para los casos de aplicación a las actuaciones aisladas sujetas a transferencias de aprovechamiento urbanístico, la exigencia de cesión será exigible a aquellos proyectos cuya licencia de edificación sea solicitada a partir del 1 de julio de 2008.

Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana

Artículo 23 Deberes de los propietarios de suelo urbanizable

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará los deberes de cesión, de equidistribución, así como de costear la urbanización que prescribe la legislación estatal, que, con carácter previo o simultáneo a la edificación, se concretarán en los siguientes: (...)

b) Ceder gratuitamente las parcelas edificables correspondientes a la cesión del 10% o porcentaje que legalmente corresponda de aprovechamiento tipo libre de cargas de urbanización. Las parcelas que por este concepto reciba la administración actuante, así como los ingresos que reciba por indemnización sustitutiva de dicha cesión, quedarán integradas en el patrimonio público de suelo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS (Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana -LUV-).

Primera Procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley

1. Los procedimientos urbanísticos, sea cual sea su denominación o naturaleza, iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley, se regirán por la legislación anterior siempre que hubiera concluido el trámite de información pública, cuando tal trámite fuera preceptivo.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, **los programas de actuación integrada iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley se regirán por la legislación anterior siempre que hubieran sido objeto de aprobación municipal** o, no habiendo sido objeto de aprobación municipal, haya vencido el plazo máximo para emitir resolución expresa sobre dicha aprobación establecido en al [Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística](#). En caso contrario tendrán que tramitarse nuevamente conforme a lo que establece esta ley, conservándose aquellos actos que por su naturaleza, contenido y finalidad sean compatibles con lo que dispone esta ley.

3. En todo caso resultarán de aplicación a todos los planes y programas que no hubieran sido aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, las previsiones relativas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública contenidas en los artículos 36.1.i) y 37.1.h) y en la disposición adicional sexta de la presente ley.

Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP).

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Quinta Programas tramitados con la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística

A partir de la entrada en vigor de esta ley los ayuntamientos ya no podrán adjudicar ningún programa de actuación integrada que haya sido tramitado al amparo de la [Ley 6/1994, de 15 de noviembre](#), reguladora de la actividad urbanística, **salvo aquellos que cuenten con aprobación y adjudicación**





municipal condicionada a la aprobación por la consellería competente en materia de urbanismo del instrumento de planeamiento que los acompaña, en cuyo caso podrán concluir su tramitación de acuerdo con aquella ley.

V. CONCLUSIONES Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

IV.A. Persona, tiempo, cuantía y forma de constitución de la garantía de promoción.

Propuesta: Requerir al Urbanizador designado la constitución de la garantía de promoción pendiente en cuantía del 5% de los costes y cargas de urbanización, otorgándole al efecto un plazo prudencial suficiente, que se cifra en tres meses a contar de la notificación del requerimiento correspondiente.

Caso de no constituirlo en plazo, se procederá a la incoación y trámite de un expediente de resolución del acuerdo de aprobación-adjudicación del PAI, por incumplimiento de los requisitos precisos para la formalización del convenio de programación.

IV.B. Sustitución parcial: de la aportación debida por plusvalía extraordinaria consecuencia de la reclasificación, por la aportación, sin coste de urbanización, del excedente de aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante. Restablecimiento de la ecuación financiera del convenio de programación. Trámite al efecto.

Propuesta: Incoar un expediente de modificación del convenio de programación, al objeto de garantizar que la cesión a la Administración actuante de los suelos en que se materialice el excedente de aprovechamiento que legalmente le corresponde (10 por ciento del aprovechamiento lucrativo del sector) se efectúe en suelo urbanizado, o, en su caso, que se le realice cesión libre de cargas de urbanización, debiendo en tal caso constituirse garantía financiera bastante por la cuantía en que se cifren las cargas correspondientes a los suelos finalistas en que se materialice el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

Al objeto de reequilibrar la ecuación financiera del convenio de programación y de los acuerdos de aprobación-adjudicación del PAI y su modificación, de los que trae causa:

I. La cantidad en que se cifre el coste de urbanización correspondiente al 10% de cesión obligatoria y gratuita se detraerá de la debida al Ayuntamiento en concepto de plusvalía extraordinaria de la reclasificación, por lo establecido:

1.- En los arts. 55.5 y 30.2 de la Ley valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la Actividad Urbanística.

2.- En la proposición jurídico económica del PAI, según el acuerdo de aprobación adjudicación adoptado por el Ayuntamiento Pleno, y su modificación posterior acordada igualmente por el Pleno de la Corporación.

El resultado del re-equilibrio de la ecuación financiera derivado de la referida modificación es el siguiente:

A.- Plusvalía extraordinaria por la reclasificación: 18.500.000´ - €.

B.- Cantidad ya satisfecha al Ayuntamiento por tal concepto: 4.000.000´ - €.

C.- Costes de urbanización correspondientes al 10% de cesión obligatoria y gratuita de excedente de aprovechamiento: (Cantidad a determinar pendiente de la inclusión del Capítulo de Honorarios Técnicos).

D.- Cantidad restante a satisfacer al Ayuntamiento en concepto de plusvalía





extraordinaria por reclasificación ($D = A - B - C$).

II. Esta ecuación no se verá afectada, en más o en menos, por eventuales retasaciones de costes.

III. La cantidad “C” tendrá reflejo en el Proyecto de equidistribución, donde se consignará la libertad de cargas y costes de urbanización en la propuesta de adjudicación de cada una de las parcelas resultantes adjudicadas al Ayuntamiento en concepto de excedentes de aprovechamiento de la Administración actuante, de cesión obligatoria y gratuita, y en la instancia del asiento de inscripción de las mismas como consecuencia de la aprobación del proyecto de Reparcelación Forzosa, al Il. Sr. Registrador de la Propiedad de Santa Pola.

En el caso de que las obras de Urbanización no estén concluidas y recibidas antes de la finalización del expediente de equidistribución, el Urbanizador habrá de constituir, a favor de la Administración actuante, garantía financiera por cuantía equivalente al 10% de la ejecución de obra pendiente, respecto a la certificada, previo informe de los servicios técnicos en que se concreten ambas proporciones y cantidades.

Sin la constitución de esta garantía no se procederá a la aprobación administrativa del instrumento de equidistribución, ni podrá expedirse certificación de esta a fin y efecto de la inscripción del proyecto en el Registro de la Propiedad.

IV. La cantidad “D” se satisfará en el caso, tiempo y modo establecido en el acuerdo de aprobación-adjudicación del PAI y su modificado.

V. La aprobación de acuerdo de modificación corresponde al Ayuntamiento Pleno, previa la tramitación de expediente al efecto, con audiencia del Urbanizador por término de 10 días. Si formulara oposición habrá de someterse a informe del Consell Juridic Consultiu de la Comunidad Valenciana.

VI. Por considerarlo de interés público, la cesión de la condición de Urbanizador, de adoptarse, quedará suspensivamente condicionada a la manifestación expresa de la conformidad de cedente y cesionario con los términos de la propuesta de modificación del convenio de programación en los términos de los puntos I a V anteriores.

Es cuanto el funcionario que suscribe tiene que informar y proponer en Santa Pola, a 28 de febrero de 2022. >

Abierto el turno de intervenciones hace uso de la palabra la **Sra. Ortiz Gómez**, explica que se traen los requisitos que pone el Ayuntamiento para que se pueda ceder la condiciones de urbanizador en el Sector Balsares. Primero es la constitución de garantía o aval que son unos cinco millones de euros. Y si se deposita el aval, se seguirían con el resto de puntos. Si se hace o no esta cesión, después ya se verá que pasa en ese sector, como se desarrolla y como acaba.

La **Sra. Antón Ruiz**, interviene para indicar que su Grupo en ese punto van a votar en contra. No hay que olvidar que este Sector esta en el Plan General y se tiene previsto la construcción de tres campos de Golf y seis mil viviendas y una zona comercial y si se autoriza la cesión la nueva empresa tendrá la condición de agente urbanizador y podrá hacer realidad este proyecto. En 2014 ya se plantearon retirar la condición de agente urbanizador a BANKIA, por incumplimiento de sus obligaciones, y que fueran los propios propietarios los que llevaran a cabo la tramitación. En 2016 BANKIA pidió que el Ayuntamiento le devolviera los cuatro millones de euros de plusvalías. No tenían ninguna intención de hacer el proyecto. Esto acabó en el 2019, con una sentencia que indicaba que el Ayuntamiento no tenía que devolver ninguna cantidad y se podría haber terminado, ya que era el último escollo y se le podría haber quitado la





condición de agente urbanizador. Siguen pensando que el proyecto es una barbaridad, e incluso los propios propietarios están en contra del proyecto y piden hablar con el Ayuntamiento. Por ello solicita que no se apruebe la cesión y añade que la empresa en los últimos veinte años no ha hecho nada ni ha cumplido con sus obligaciones. El Proyecto está obsoleto y los propietarios no están de acuerdo. Les preocupa cuando se haga el proyecto de reparcelación como va a hacerse. Si esto se presentó en el año 2021, no sabe porque se trae sin hablar con los propietarios y se intenta beneficiar a un agente urbanizador que ha incumplido todas sus obligaciones. Cree que en su momento ya se hicieron alegaciones contra los campos de golf y piensa que se tiene que hacer un nuevo planteamiento, una revisión y nuevos planteamientos ambientales y hablar con los propietarios que están en contra.

La **Sra. Ortiz Gómez** le contesta que precisamente se plantea la cesión de agente urbanizador porque la empresa no cumple con sus obligaciones. Por lo menos hay que contestar a los que han mostrado interés en constituirse como agente urbanizador. Lo que no se puede hacer no hacer nada. Le dice que cuando su grupo gobernaba tampoco hicieron nada por cambiar el sector, podían haberlo planificado hacerlo de otra manera. Los propietarios han estado hablando con ella y con la Sra. Alcaldesa. En cuanto al tema de las plusvalías ya saben que no tienen que devolver los cuatro millones y todavía le queda por ingresar catorce millones y medio, más del 10% que le pertenece al Ayuntamiento. A los problemas soluciones, el Sector se tiene que mover y primero ven a ver los que pasa con la condición de agente urbanizador. Este es el paso inicial y se están poniendo los requisitos y si no se cumplen no se va a ceder.

La **Sra. Alcaldesa** indica que no puede decir que no se ha reunido con ellos, porque se ha reunido más de una vez. Y luego le dirá lo que le interesa saber. De hecho les ofreció ser los agentes urbanizadores y no han querido. El campo de golf tal y como estaba no va a estar y van a haber propuestas diferentes pero en estos momentos sólo están hablando de cesión de agente urbanizador que tiene que cumplir unos requisitos. A partir de ahí ya se verá cual va a ser el nuevo proyecto. Pero se ha reunido con los propietarios varias veces. Además pueden presentar las alegaciones que estimen. Cuando hay un problema intentan solucionarlo.

Se generaliza el debate y se somete a votación.

Sometido a votación, el Ayuntamiento Pleno con seis votos en contra (5 PSOE y 1 Compromís), y catorce votos a favor (10 Pp, 1 Ciudadanos, 1 Vox y 2 Concejales no adscritos), por mayoría, dictamina favorablemente la Propuesta y propone al Pleno la adopción de los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO.- Requerir al Urbanizador: BANKIA HABITAT, SLU, designado para la gestión y ejecución del Programa de actuación integrada. PG 2008 Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada. UA única "Balsares", la constitución de la garantía de promoción pendiente en cuantía del 5% de los costes y cargas de urbanización, calculada en base a los acuerdos de aprobación/adjudicación y sus modificados, ya adoptados. Otorgarle al efecto un plazo prudencial suficiente, que se cifra en tres meses a contar de la notificación de este requerimiento.





Caso de no constituir la garantía en plazo, se procederá a la incoación y trámite de un expediente de resolución del acuerdo de aprobación-adjudicación del PAI, por incumplimiento de los requisitos precisos para la formalización del convenio de programación, así como a la denegación de la cesión solicitada, de la condición de urbanizador de la actuación.

Comoquiera que la garantía de promoción en cuantía del 5% de las cargas de urbanización, ha de quedar finalmente constituida sobre la base modificada tras la inclusión de los costes omitidos por concepto del *"(...) coste de los planes parciales y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación"* a que se referían los arts. 67.1.A LRAU, en relación con el art. 155.1.c) del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, habida cuenta de ello, una vez constituida la garantía, sobre la base de los acuerdos de aprobación/adjudicación y sus modificados, ya adoptados, se procederá a su actualización. La actualización, y en su caso, suplemento de la garantía constituida, será consecuencia del trámite contradictorio para la determinación de tales costes y gastos a que se refiere el punto IV.A y IV.B (in fine) del informe del vicesecretario, transcrito en el cuerpo expositivo de esta propuesta.

SEGUNDO.- Constituida la garantía, y sin perjuicio de su posterior actualización, se procederá de conformidad con lo asimismo propuesto en el informe del vicesecretario (apdo. V.B).

TERCERO.- Una vez constituida la garantía de promoción pendiente, y sin perjuicio de su posterior actualización, podrá acordarse sobre la solicitada cesión de la condición de urbanizador, si bien el acuerdo, de adoptarse, quedará suspensivamente condicionado a la manifestación expresa de la conformidad de cedente y cesionario con los términos de la propuesta de modificación del convenio de programación en los términos de los puntos I a V del apartado V.B del informe del vicesecretario, transcrito en el cuerpo expositivo de esta propuesta, y al buen fin de la modificación del convenio, tras el trámite de audiencia y exposición pública de la tal modificación.

CUARTO.- Notificar el presente al urbanizador cedente: BANKIA HABITAT, SLU, y al propuesto como cesionario: CONSULTORES URBANOS DEL MEDITERRANEO SL; así como al resto de personados en el expediente, a los interesados por su condición de propietarios de bienes y derechos incluidos en el perímetro de los terrenos objeto de la actuación, y al resto de interesados que consten en el mismo. Con la advertencia de que, el presente acuerdo, por constituir un





acto de trámite, no es susceptible de impugnación independiente en vía administrativa ni jurisdiccional, sin perjuicio de los recursos que quepa interponer contra la resolución que ponga fin al procedimiento.

ADL. Expediente 31948/2022. Aprobación Política de Calidad y Plan de Actuación 2022 Agencia de Desarrollo Local

Favorable	Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento
------------------	--

En sesión celebrada el pasado 19 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración aprobó por unanimidad “ 1º.-*APROBAR la Política de Calidad, revisión 06 (12/22) y el Plan de Actuación correspondiente al año 2022 de esta Agencia de Desarrollo Local, Organismo Autónomo Municipal .../.*

Así mismo, y atendiendo al artículo 14, letra j), de los Estatutos de la Agencia de Desarrollo Local, corresponderá al Consejo de Administración la función de “*Someter a la aprobación del Pleno del Ayuntamiento los planes generales de actuación y dar cuenta anualmente de la labor realizada mediante una memoria destinada a informar a la Corporación sobre el funcionamiento del servicio y actuación del Organismo durante el ejercicio correspondiente*”.

En cumplimiento de los Estatutos de esta Agencia de Desarrollo Local, adjunto se presenta el Plan de Actuación correspondiente al año 2022.

La **Sra. Blasco Amorós**, explica que es un mero trámite que se realiza tras el Consejo de Administración de la Agencia de Desarrollo Local.

Vista la propuesta de resolución PR/2022/7783 de 19 de diciembre de 2022, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad, **ACORDÓ:**

APROBAR la Política de Calidad, revisión 06 (12/22) y el Plan de Actuación correspondiente al año 2022 de la Agencia de Desarrollo Local, Organismo Autónomo Municipal del Ayuntamiento de Santa Pola.

RATIFICACIÓN DECRETOS

Favorable	Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento
------------------	--

Por el Sr. Secretaria se indica que ha estado a disposición de los miembros de la Corporación el decreto número 2022-2049 de fecha 27 de diciembre de 2022, para su ratificación.

Ante lo expuesto, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad, **ACORDÓ:**

Ratificar el decreto 2022-2049 de fecha 27 de diciembre de 2022.



Previamente de conformidad con lo dispuesto en los artículos 51 del Real Decreto-Legislativo 781/1986 y 83 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, se sometió a votación la inclusión, con seis votos en contra (5 PSOE y 1 Compromís) y catorce votos a favor (10 PP, 1 Ciudadanos, 1 Vox y 2 Concejales no Adscritos), aprobándose por mayoría, la especial y previa declaración de urgencia para la inclusión del siguiente asunto:

FUERA DEL ORDEN DEL DÍA. Expediente 1813/2023. Grupos Políticos Moción solicitando la disculpa, rectificación y cese de la ministra y la secretaria de estado de igualdad

Favorable Tipo de votación: Ordinaria
A favor: 14, En contra:6, Abstenciones:0, Ausentes:0

Se dio lectura a la Moción presentada por el Grupo Municipal del Partido Popular en la que se expone que el Estado de Derecho es uno de los pilares de la democracia española, clave de bóveda de cualesquiera actuaciones públicas y garantía de la convivencia ciudadana. Para consolidar ese marco de protección, nuestro país debe no solo desincentivar conductas consideradas reprochables, sino asegurar un tratamiento civil o penal que castigue los ilícitos cometidos.

Estos objetivos son más importantes si cabe en el ámbito de la violencia de género, que implica los derechos libertad e indemnidad sexuales. La violencia de género es una de las manifestaciones más crueles e inhumanas del fracaso en la convivencia entre hombres y mujeres. Esta lacra social erosiona el derecho al libre desarrollo de la personalidad en la esfera sexual, así como la integridad física y moral, e incluso la vida, de las mujeres. La violencia de género también afecta al bienestar y desarrollo psíquico de los menores de edad y de las personas con discapacidad, respecto a su integración social y su desarrollo físico y psicológico.

España ha sido un país pionero en la lucha contra la violencia de género, desplegando una adecuada protección en materia de violencia de género desde la normativa nacional e internacional, destacando aquí el Convenio de Estambul o el Convenio de Varsovia. A nivel nacional, nuestro país cuenta con la Ley de asistencia a las víctimas de delitos violentos y contra la libertad sexual, y la Ley Orgánica de Protección Integral contra la Violencia de Género, una norma referente en la protección de las víctimas de violencia de género. Estas leyes complementan la tipificación penal propia de los distintos delitos que afectan a la libertad e indemnidad sexual.

Además, muestra del espíritu de consenso político que debe dominar estas políticas, en diciembre de 2017 se aprobó el Pacto de Estado contra la Violencia de Género, que impulsó el Partido Popular y dotó económicamente el Gobierno de Mariano Rajoy con 1000 millones de euros. El Pacto fue ratificado por los Grupos Parlamentarios, las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales y destinó, entre 2018 y 2022, un total de 100 millones de euros entre Entidades Locales, 500 millones entre Comunidades Autónomas y 400 millones entre los organismos competentes de la Administración General del Estado. Todo ello para luchar contra la violencia de género en áreas como sensibilización y prevención; respuesta institucional; ayuda y protección a las víctimas;





o asistencia y protección de los menores.

Sin embargo, la Ley Orgánica 10/2022, de 6 de septiembre, de garantía integral de la libertad sexual, conocida como la Ley del “solo sí es sí”, ha modificado el Título VIII del Código Penal en lo relativo a los delitos denominados actualmente de libertad sexual. Ahora todos estos delitos son considerados agresión sexual, cuando con anterioridad se dividían en abusos o agresiones sexuales, según su gravedad. Aún más grave, las penas de estos hechos delictivos especialmente lesivos para las mujeres y menores se han visto reducidas para dar cabida a delitos de menor envergadura. Esta circunstancia implica que muchos de los condenados por estos hechos podrán acogerse a una reducción de sus penas, por la aplicación obligatoria del principio de norma más favorable para el reo, en base al artículo 2 del Código Penal. Una circunstancia de la que el Grupo Parlamentario Popular avisó durante la tramitación de la Ley, siendo entonces acusados sus diputados de difundir bulos, por parte de la colación de Gobierno.

Esos bulos resultaron ser verdades. La consecuencias de la inacción gubernamental se observan hoy. Pocos meses después de la aprobación de la Ley del “solo sí es sí” por parte del Gobierno y a instancias del Ministerio de Igualdad que dirige Irene Montero, más de 160 agresores sexuales han visto rebajadas sus penas.

Esta situación es inaceptable. La Ley del “solo sí es sí” se ha demostrado claramente ineficaz en lograr sus objetivos de protección de las mujeres. No protege a las mujeres de hoy ni a las víctimas de ayer y solo favorece la revictimización. Por si no fuera suficientemente grave la situación, ante las críticas de la judicatura y de la opinión pública al Ministerio de Igualdad, primero la Ministra Irene Montero acusó a los jueces de “machistas” que aplican defectuosamente la Ley, con alguno de sus diputados considerándolos incluso “fachas con toga”.

Recientemente, la Secretaria de Estado de Igualdad, Ángela Rodríguez, restó relevancia a las excarcelaciones de agresores sexuales, aduciendo que “a lo mejor [el agresor] va a la cárcel después de haber asesinado ya”. Poner en duda la necesidad de la aplicación del Código Penal es burlarse de las víctimas. Ángela Rodríguez además relativizó sobre las “oleadas” de condenados por delitos sexuales ahora en libertad, argumentando que las críticas a la Ley eran “bulos, noticias falsas y manipulaciones”.

Esos bulos resultaron de nuevo ser verdades, como las cifras de excarcelados tras la entrada en vigor de la Ley del “solo sí es sí” atestiguan. De nuevo, más de 160 agresores sexuales han visto rebajadas sus penas.

Por la dignidad y derechos de las víctimas, el Partido Popular considera que la gravedad de los hechos y la alarma social generada por la irresponsabilidad e inacción del Ministerio merecen una respuesta clara y urgente. Es palmario el nulo rigor del Ministerio de Igualdad de Irene Montero durante estos años de Gobierno de Pedro Sánchez. En ese sentido, la responsabilidad no es solo de las responsables del Ministerio, sino del Gobierno del que depende y su Presidente, Pedro Sánchez, que respaldó la aprobación de la Ley del “solo sí es sí” y nombró a Irene Montero Ministra.

Por tanto, en vista de las declaraciones políticas, así como de continuas excarcelaciones de agresores sexuales producidas por la inacción del Gobierno y Ministerio de Igualdad, se proponen los acuerdos que obran en la moción.

Abierto el turno de intervenciones...**(en videoacta desde 1:18:20 hasta 1:36:40)**





Sometida a votación, el Ayuntamiento Pleno, con seis votos en contra (5 PSOE y 1 Compromís) y catorce votos a favor (10 PP, 1 Ciudadanos, 1 Vox y 2 Concejales no adscritos), por mayoría, ACORDÓ:

El Ayuntamiento de Santa Pola insta al presidente del Gobierno y al Gobierno de España a:

Destituir a la Ministra de Igualdad, Irene Montero, y la Secretaria de Estado de Igualdad, Ángela Rodríguez, por las irresponsable e indignas declaraciones efectuadas y por la inacción legislativa para proteger a las mujeres. Para ello se propone:

- Que pidan disculpas, rectifiquen y sean cesadas inmediatamente tanto la Ministra, Irene Montero, como la Secretaria de Estado de Igualdad, Ángela Rodríguez, respecto a sus declaraciones a jueces y partidos políticos en la aplicación de la Ley del “solo sí es sí”;
- Que se retomem los trabajos para la revisión de un nuevo Pacto de Estado contra la Violencia de Género, dotándolo de fondos para su aplicación plurianual, en coordinación con los Partidos Políticos, Comunidades Autónomas y Entidades Locales;
- Que se colabore con todas la Comunidades Autónomas en la discusión, elaboración e implantación de medidas sobre violencia de género, desde el marco de consenso que ofrece la Conferencia Sectorial de Igualdad;
- Que el Ayuntamiento no participe en ningún acto institucional o protocolario con presencia de altos cargos del Ministerio, en señal de solidaridad con todas las víctimas, hasta que no se cumplan las exigencias de rectificación y cese aquí planteadas. El Partido Popular no participará en ningún acto de este tipo en el que el Ministerio tome parte.”

B) ACTIVIDAD DE CONTROL

DACIÓN CUENTA DECRETOS

Por el Sr. Secretario se da cuenta de los siguientes Resoluciones de la Alcaldía que han estado a disposición para conocimiento de los miembros de la Corporación:

- Decreto 2022-1971 de fecha 16 de diciembre de 2022.
- Decreto 2022-2049 de fecha 27 de diciembre de 2022.
- Decreto 2022-2050 de fecha 27 de diciembre de 2022.

El Pleno del Ayuntamiento quedó debidamente enterado.





DACION CUENTA DECRETOS DESDE EL 14 DE DICIEMBRE DE 2022 AL 19 DE ENERO DE 2023.

Por el Sr. Secretario se indica que han estado a disposición de los miembros de la Corporación Municipal los decretos comprendidos del 14 de diciembre de 2022 al 19 de enero de 2023, para su conocimiento.

El Pleno del Ayuntamiento quedó debidamente enterado.

DACIÓN CUENTA ACTAS DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DESDE EL 14 DE DICIEMBRE AL 23 DE DICIEMBRE DE 2022 (ACTAS DE LA 105 A LA 112)

Por el Sr. Secretario se indica que han estado a disposición de los miembros de la Corporación para su conocimiento las Actas de la Junta de Gobierno Local desde el 14 de diciembre al 23 de diciembre de 2022, numeradas de la 105-112.

El Pleno del Ayuntamiento quedó enterado.

C) RUEGOS Y PREGUNTAS

Abierto el turno de Ruegos y Preguntas... *(en videoacta desde 1:47:28 hasta 2:33:36)*

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

