

EDICTO

la Junta de Gobierno Local, celebrada en fecha 27 marzo de 2025 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo que, literalmente transcrito, dice:

EXPEDIENTE 5909/2021. ACTUACIONES URBANÍSTICAS

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

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se da cuenta de la Propuesta de la Concejalía del área en la que se reseñan los siguientes antecedentes:

I. INICIO DE LA TRAMITACIÓN (ARTS. 124.3, 127 LOTUP_2021).

Por escrito de la representación legal de “ABOGADOS Y TÉCNICOS URBANISTAS, SLP”, en su calidad de equipo redactor contratado por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), de fecha 29 de junio de 2018, RE n.º 201800022539, se presentó, en los términos y a los efectos del art. 121.2 de la Ley 5 /2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP_2014), documento de solicitud de inicio del procedimiento de Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la UE única del Sector 3 del Plan Parcial CJ5, del Plan General de Santa Pola (PG_2009), en Gran Alacant. El PG_2009, actualmente vigente, recoge la ordenación derivada de la MP n.º 45 del PG anterior, publicada en el BOP de Alicante n.º 137, del 11 de julio de 2007.

Admisión a trámite (art. 126.32 LOTUP_2021).- Por Decreto de la Alcaldía de 24 de febrero de 2020, Res. n.º 369/2020, se admitió a trámite la solicitud, autorizándose el inicio del procedimiento de programación de la UE única del referido sector 3 del CJ-5, de suelo urbanizable ordenado en el Plan General.



Bases de Programación (art. 128 LOTUP_2021).- Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 29 de julio de 2020, Expediente n.º 1077/2020, se aprobó inicialmente la “ORDENANZA de BASES GENERALES PARA LA ADJUDICACIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA Y DE ACTUACIÓN AISLADA PARA EL TÉRMINO MUNICIPAL”, cuyo texto íntegro se publicó en el BOP n.º 223 de 23 de noviembre de 2020.

Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 26 de agosto de 2020, Expediente n.º 1077/2020, se aprobaron inicialmente las Bases Particulares para la programación del Sector 3 del CJ-5 de Santa Pola; acuerdo que devino en definitivo al no presentarse alegaciones contra el mismo. El texto íntegro de las referidas bases se publicó en el BOP de Alicante n.º 223, del 23 de noviembre de 2020. Las Bases de programación se publicaron en la página web del Ayuntamiento, en los términos del art. 128.9 LOTUP_2021.

Ha de hacerse constar que la aprobación de unas Bases de Programación es propia, en términos sistemáticos, del Régimen de Gestión Indirecta (**Sección III** “*Régimen de Gestión Indirecta*”, del Cap. III “*El procedimiento de programación*”, del Título II “*Programación y ejecución de la actuación urbanística*”, Libro II “*Gestión Urbanística: Programación y ejecución de las actuaciones urbanísticas*”) y no del de Gestión por los propietarios (**Sección II**, del mismo capítulo, Título i Libro de la ley.

Ello no obstante, comoquiera que las bases de programación, conforme al art. 128.3 LOTUP han de tener un contenido técnico, que “*cumplirá una función orientativa de los criterios y objetivos públicos de la ordenación urbanística del ámbito de la actuación integrada y de su programación*”, además de uno jurídico, que ha de desplegar sus efectos en la fase licitatoria del PAI, de la que está excepcionado el urbanizador en el régimen de Gestión por los propietarios, se aprecia la oportunidad de las Bases aprobadas en esta programación, en el particular relativo a su contenido técnico.

Al trámite del Programa propiamente tal, en el modo de gestión indirecta por los propietarios es de aplicación el art. 124.4 LOTUP:

4. Admitida a trámite la iniciativa o recibido el documento ambiental en el supuesto de que la propuesta incorpore un documento de planeamiento, el alcalde o alcaldesa efectuará las siguientes actuaciones:

- a) Requerirá a la persona aspirante a agente urbanizador para que en el plazo máximo de tres meses presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico-económica.*
- b) Establecerá el importe de la garantía provisional en aquellos supuestos en los que resulte exigible.*

En el presente caso, el propietario aspirante a Agente Urbanizador ya presentó la documentación completa de su alternativa técnica, integrada por un Proyecto de Urbanización del Sector 3 del CJ-5 y su proposición jurídico-económica, quedó completada en fecha 9 de agosto de 2024, 2024-E-RE-15466 (existen algunas cuestiones a subsanar, según consta en el informe técnico, sin embargo se considera que la documentación es suficiente para iniciar la tramitación).

Examinadas las mismas, y siendo:

La alternativa técnica: ajustada al contenido del art. 117.2 de la LOTUP, y de conformidad, según el informe de la Arquitecta municipal de fecha 15 de enero de 2025, que glosa el de las demás técnicos municipales.

Y la proposición jurídico-económica, igualmente de conformidad, según lo establecido por el art. 117.4 LOTUP y también conforme a las bases de programación aprobadas por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 26 de agosto de 2020, y publicadas en el BOP de Alicante n.º 223 del 23 de noviembre de 2020. Procede, en consecuencia, tramitar el expediente, a cuyo objeto debe distinguirse entre el trámite ambiental y el trámite urbanístico del PAI.

II. Trámite ambiental.

El expediente de esta programación, de conformidad con lo solicitado por la propiedad promotora del PAI (pág 12 del Programa) y lo informado por la Arquitecta municipal en fecha 1 de junio de 2021, fue eximido del trámite ambiental establecido, a la sazón, en los arts. 50 y 51 LOTUP_2014, (actuales 52 y 53 LOTUP_2021).

En efecto, de conformidad con lo establecido por el art. 118 LOTUP_2014, actual 124 LOTUP_2021:

Artículo 124. Procedimiento de programación en régimen de gestión por las personas propietarias.

1. Las personas propietarias de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en este texto refundido, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

*2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por las personas propietarias se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. **Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento**, y este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y al presente texto refundido, **se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 de este texto refundido, sin que deban efectuarse las***

actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 52 y 53. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 163 de este texto refundido respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.

En este caso procede que la Junta de Gobierno Local, como órgano ambiental, determine que, por lo establecido en el citado artículo 124 LOTUP_2021, el presente PAI se tramitará directamente conforme al procedimiento del artículo 61 del TR LOTUP_2021, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en sus artículos 52 y 53.

III. Trámite urbanístico (art. 124.2 inciso 2º, y 61 LOTUP_2021).

El procedimiento a que remite el precepto transcrito es el mismo establecido para la tramitación de los planes: 1) El de *“Tramitación de los planes sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica”* (capítulo II del título III *“Procedimiento de elaboración y aprobación de planes”* del libro I *“Planeamiento”*), o, 2) El de *“Tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica”* (capítulo III, del título III del libro I).

No obstante la remisión directa al trámite urbanístico del art. 61 LOTUP, con exención del trámite ambiental de los arts 52 y 53 LOTUP, en el expediente de esta programación se evacuó el trámite de consultas (no informes) de las Administraciones Públicas afectadas, que entonces establecía el artículo 51 LOTUP_2014, hoy 53 LOTUP_2021, entre ellas, la consulta de la Confederación Hidrográfica del Júcar. Consta en el expediente el rechazo en sede electrónica por parte de la CHJ de las dos peticiones (o traslados para consultas) municipales: la de 11 de febrero de 2022, RS n.º: 2022-S-RE-1968, con rechazo de fecha 26 de febrero, y la del 7 de marzo de 2022, RS n.º: 2022-S-RE-3152, con rechazo de fecha 19 de marzo de 2022. Entendidas ambas como rechazadas, por lo establecido en el art. 43.2 LPC 39 /2015: *“Cuando la notificación por medios electrónicos sea de carácter obligatorio, o haya sido expresamente elegida por el interesado, se entenderá rechazada cuando hayan transcurrido diez días naturales desde la puesta a disposición de la notificación sin que se acceda a su contenido”*.

El trámite del art. 61 LOTUP_2021 comprende:

1º.- (art. 61.1.a y b) Información pública durante un período mínimo de 45 días y simultánea consulta de organismos afectados, con petición de informes exigibles, así como a entidades suministradoras de servicios públicos urbanos.

Respecto al efecto de una eventual falta de emisión de informe por parte de la CHJ en el trámite urbanístico del PAI, a que alude la arquitecta municipal en su informe, que obra en el expediente.

Conforme al art. 61.1 LOTUP_2021:(...)

*b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido **permitirá seguir la tramitación de las actuaciones** en los términos establecidos en el artículo 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.*

Así pues, en el convencionalmente denominado *trámite urbanístico* del PAI del S3 del CJ-5 habrá de solicitarse, esta vez sí, informe de la CHJ, además del de otras administraciones y organismos afectados y de las compañías suministradoras de servicios urbanos.

Conforme al artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Aguas:

4. Las Confederaciones Hidrográficas emitirán informe previo, en el plazo y supuestos que reglamentariamente se determinen, sobre los actos y planes que las Comunidades Autónomas hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias, entre otras, en materia de medio ambiente, ordenación del territorio y urbanismo, espacios naturales, pesca, montes, regadíos y obras públicas de interés regional, siempre que tales actos y planes afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidráulica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Gobierno.

Cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto.

Lo dispuesto en este apartado será también de aplicación a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, salvo que se trate de actos dictados en aplicación de instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto del correspondiente informe previo de la Confederación Hidrográfica.

Comoquiera que no consta en la tramitación de la MP n.º 45 del PG_2008 que se solicitara informe de la CHJ, si en el trámite urbanístico del PAI del S3 del CJ-5 la CHJ no emitiera su informe en plazo, habrá de entenderse emitido en sentido **desfavorable**. No obstante,

conforme a lo establecido por el artículo 61.1.b) LOTUP citado podrá seguir la tramitación de las actuaciones, hasta la resolución (aprobatoria o denegatoria de la aprobación) que corresponda, resolución cuyo sentido dependerá, en el particular relativo al interés sectorial defendido por la CHJ, del carácter vinculante o no de su informe.

Ulterior Estudio de Detalle o planeamiento modificativo de la ordenación establecida en el PG_2008).

En el informe de la Arquitecta municipal se afirma que los eventuales problemas relativos a la edificación derivados del riesgo de inundación geomorfológica podrían solventarse *“simplemente reagrupando con un Estudio de Detalle la edificación permitida en la manzana edificable fuera del área inundable (...)”*.

Si, una vez iniciadas las actuaciones del trámite urbanístico del PAI (art. 61 LOTUP) la CHJ evacua su informe en sentido tal que obligue al trámite de un instrumento de planeamiento (una nueva modificación puntual o un Estudio de Detalle modificativo de la ordenación vigente, que es la de la MP 45) tal instrumento deberá someterse al trámite ambiental, trámite en su día omitido al amparo del art. 124 LOTUP, con base en que se trataba (entonces) de un programa que no incorporaba en su alternativa técnica ningún instrumento de planeamiento, suspendiéndose en tal caso el trámite urbanístico del PAI hasta que no concluya el trámite ambiental, y, en todo caso, dependiendo de su resultado.

2º.- (art. 61.1.d) Aprobación: por el Pleno del Ayuntamiento, pues no afecta a la ordenación estructural.

3º.- (art.61.2) Remisión para inscripción en el Registro de Instrumentos de planeamiento urbanístico. Si bien en el caso **no procede** por cuanto se trata de un PAI con ordenación pormenorizada aprobada, publicada y vigente (el PG_2009), y que, por tanto, no incorpora en su alternativa técnica ningún instrumento de planeamiento.

- Publicación en el BOP del acuerdo de aprobación definitiva, si bien este no incorpora NNUU.

IV. Aprobación/adjudicación del PAI. Formalización.

Una vez que se haya cumplido el trámite III.1º anterior, y en virtud de la excepción licitatoria del modo de gestión por los propietarios, se procederá de conformidad con lo establecido 133 LOTUP_2021, según el cual, en este supuesto la designación del Agente Urbanizador se simultaneará con el acuerdo de aprobación del PAI, sin que sean del caso las actuaciones previas establecidas en la subsección III “Designación del agente urbanizador” de: “pública concurrencia”, art. 131 LOTUP y el denominado “proceso de designación del agente

urbanizador” del art. 132. Al respecto el artículo 120 LOTUP “*Requisitos para la asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias*”, en su apdo. 3 establece:

“3. En los supuestos anteriormente indicados (propietario único, agrupación o sociedad mercantil que disponga de más del 60% de la superficie de los terrenos o del 50% de los terrenos, descontados los suelos de titularidad pública, con la aceptación del 40% de los propietarios de las parcelas catastrales), la designación del agente urbanizador se acuerda por la administración al aprobar el programa de actuación integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos expresados en su correspondiente convenio urbanístico”.

Adoptado el acuerdo de aprobación/adjudicación del PAI se procederá de conformidad con el art. 133.1.b y c) LOTUP_2021, a la suscripción del convenio de programación, inscripción en el registro de programas de actuación, publicación de la resolución aprobatoria del PAI y del convenio de programación en el DOGV y en el BOP (art. 133.3) determinante de su vigencia, y a la constitución del primer tramo de la garantía definitiva por importe del 2% de las cargas del PAI, que regirá hasta la aprobación del Proyecto de Reparcelación y, que, tras ella, se suplementará hasta, al menos, el 5% de las cargas previstas en el PAI aprobado.

Obra en el expediente informe de la arquitecta municipal, de fecha 16 de enero de 2024, favorable a la tramitación urbanística del PAI. El mismo hace referencia al resto de informes recabados de los técnicos municipales y, respecto al procedimiento, se remite al que aquí se emite. A su virtud,

A la Junta de Gobierno Local, **como órgano ambiental**, se propone la adopción de los siguientes,

Vista la propuesta de resolución PR/2025/1616 de 21 de marzo de 2025, la Junta de Gobierno Local ACUERDA

RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Estimar que el presente PAI del Sector-3_CJ-5_(Gran Alacant), E_5909 /2021, en tanto no integra actualmente ni en el futuro integre ex novo un instrumento de planeamiento, está exento del procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.

Esta resolución no será susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan frente al acto de aprobación/adjudicación del PAI.

SEGUNDO.- Comunicar la referida Resolución al Pleno de la Corporación, como órgano sustantivo, para su conocimiento, conforme a lo establecido en el artículo 53.7



del TR de la LOTUP_2021. Publicarla en el DOGV, y en el portal electrónico del Ayuntamiento, en los términos y a los efectos del art. 53.7 (pfo2º) TR de la LOTUP.

TERCERO.- En consecuencia:

Tramitar el PAI del Sector 3 del CJ-5 del suelo urbanizable ordenado en el Plan General de Santa Pola (PG_2009) por el cauce del Capítulo III del Título III de la LOTUP, arts 61 y 62.

**ALCALDESA-PRESIDENTA
María Loreto Serrano Pomares**

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE