

# PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

SECTOR 3 CJ5 DEL P.G.O.U. DE SANTA POLA



**CONSULTORES**  
ABOGADOS Y TÉCNICOS  
URBANISTAS

PROMOTOR:



PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR 3 DEL PLAN PARCIAL CJ5 DEL P.G.O.U. DE SANTA POLA

**1. INTRODUCCIÓN**

- 1.1. Objeto del documento
- 1.2. Marco normativo de la actuación
- 1.3. Antecedentes
- 1.4. Objetivos y contenido del PAI
- 1.5. Modalidad de gestión
- 1.6. Urbanizador
- 1.7. Tramitación

**2. ALTERNATIVA TÉCNICA**

- 2.1. Documento de planeamiento a gestionar y ámbito de actuación
- 2.2. Integración de la actuación en el entorno. Innecesariedad de Informe Ambiental y Territorial Estratégico.
- 2.3. Inexistencia de agrupación de interés urbanístico
- 2.4. Plazos para el desarrollo de la actuación: reparcelación y urbanización
- 2.5. Inventario de bienes afectados
- 2.6. Proyecto de Urbanización

**3. PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA**

**3.1. Memoria**

- 3.1.1. Ámbito de actuación. Parámetros urbanísticos
- 3.1.2. Obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al programa de actuación integrada y de la Administración
- 3.1.3. Plazos para la ejecución del Programa de Actuación Integrada
- 3.1.4. Titularidad registral y catastral
- 3.1.5. Memoria económica
  - 3.1.5.1.-Conceptos económicos constitutivos de las cargas de actuación y sus costes
  - 3.1.5.2.-Plazos propuestos para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación
  - 3.1.5.3.-Repercusión de cargas unitarias
  - 3.1.5.4. Modalidad de retribución al urbanizador
- 3.1.6. Memoria de viabilidad económica
- 3.1.7. Memoria de sostenibilidad económica

**3.2. Convenio urbanístico de gestión: art. 117.4 TRLOTUP**

- 3.2.0. Antecedentes
  - 3.2.1. Compromisos del urbanizador respecto a los objetivos básicos del Programa
    - 3.2.1.1. Régimen de gestión urbanística por propietarios
    - 3.2.1.2. Obligaciones del Urbanizador
    - 3.2.1.3. Obras de urbanización a las que se refiere el presente documento
    - 3.2.1.4. Contratación de obras y servicios
    - 3.2.1.5. Financiación de los costes de urbanización
    - 3.2.1.6. Cesiones de terrenos y obras
  - 3.2.2. Plazos
    - 3.2.2.1. Plazos de ejecución
    - 3.2.2.2. Prórroga
    - 3.2.2.3. Desarrollo anticipado de actuaciones
    - 3.2.2.4. Suspensión del cómputo de plazos
  - 3.2.3 Relaciones entre el Agente Urbanizador y los propietarios afectados.
    - 3.2.3.1. Retribución del Urbanizador
    - 3.2.3.2. Derechos y deberes de los propietarios
    - 3.2.3.3. Cuotas de Urbanización. Cobro y ejecución
  - 3.2.4 Garantías ofrecidas por el Agente Urbanizador
  - 3.2.5 Obligaciones del Ayuntamiento de Santa Pola
  - 3.2.6 Responsabilidad del Urbanizador.
    - 3.2.6.1. Responsabilidad del Urbanizador frente a terceros
    - 3.2.6.2. Responsabilidad del Urbanizador por incumplimiento.
  - 3.2.7 Cesión de la Adjudicación.
  - 3.2.8 Conclusión del Programa.

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Objeto del documento

El presente documento contiene el Programa para el desarrollo de la Actuación integrada (PAI) de la Unidad de Ejecución del Sector 3-CJ5 del P.G.O.U. de Santa Pola, situada entre la carretera nacional N-332, las calles Antonia García Andreu y Manuela Molina Segura y el espacio natural protegido de El Clot de Galvany.

El objeto de la programación es acometer la gestión del ámbito mencionado, sobre la base de la ordenación y zonificación aprobada en la Modificación Puntual Nº45 del P.G.O.U. de Santa Pola y su traslación al P.G.O.U. de 2009. Dicha modificación del instrumento de planeamiento general se aprobó con la finalidad -entre otras- de redefinir la zonificación de los espacios libres delimitados dentro del Sector 3 CJ5, concentrando dichas áreas en su parte norte, precisamente por su colindancia al espacio natural protegido de El Clot de Galvany, articulando así una transición más suave y homogénea entre el ámbito del Sector 3 CJ5 y el referido espacio natural protegido.

### 1.2. Marco normativo de la actuación

Respecto al marco normativo al que ha de ceñirse la actuación programada, está integrado por las siguientes disposiciones:

- ✓ 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 (en adelante, TRLOTUP).
- ✓ Modificación Puntual 45 del P.G.O.U. de Santa Pola (DOCV 17/08/2007).
- ✓ P.G.O.U. de Santa Pola, aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 16/12/2008 (BOP 30/04/2009).

El TRLOTUP se refiere expresamente al régimen jurídico de los programas de actuación integrada en su art.137 TRLOTUP, cuando dispone lo siguiente:

*“La ejecución y efectos de los programas de actuación integrada se regirán por las previsiones del propio programa, por las bases de programación, por lo establecido en la presente ley y las normas que la desarrollan y, en lo no previsto en ellas, por lo dispuesto en la legislación sobre contratos del sector público.”*

### 1.3. Antecedentes

El ámbito a programar se ubica dentro del Plan Parcial del Sector CJ5 del P.G.O.U. de Santa Pola. Respecto a dicho Plan Parcial, en fecha 21 de diciembre de 1998 tuvo lugar la aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de la homologación impulsada de oficio por el Ayuntamiento de Santa Pola, en virtud de la cual se delimitaron sobre el ámbito

### PAI SECTOR 3 CJ5 PGOU SANTA POLA

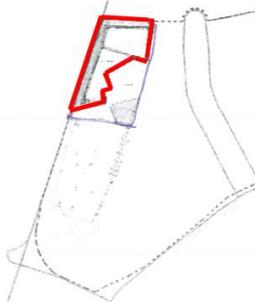
del Plan Parcial CJ5 tres nuevos sectores de planeamiento. Entre dichos sectores se encuentra el que hoy es objeto de programación: Sector 3 CJ-5.

Así pues, una vez aprobada definitivamente la homologación antedicha, el ámbito del Plan Parcial CJ5 se dividió en 3 Sectores distintos, que quedaron ordenados tal como se indica a continuación:

PLAN PARCIAL SECTOR 1 CJ-5 SANTA POLA		
Delimitación grafiada en color rojo		Superficie
		825.192 m <sup>2</sup>
		<b>Lindes</b>
		Norte: por la zona denominada Lo Breson. Sur y Este: por el vial de acceso a Gran Alacant. Oeste: por los Sectores 2 y 3 del Sector CJ-5.
(Sin escala)		
Usos		
Uso tipológico global:	Residencial unifamiliar	
Usos compatibles:	Terciario-Hoteles-Comercial-Dotacional privado-Deportivo	
Usos incompatibles:	Industrial	
Resumen de magnitudes		
ZONAS	M2s	EDIFICABILIDAD M2t
RESIDENCIAL	498.584	272.313
ZONAS VERDES EL	174.484	
SUPERFICIE RED VIARIA RV + AV	136.924	
SUPERFICIE EQUIPAMIENTO DOCENTE	15.200	
APROVECHAMIENTO TIPO		0,33
IEB		0,33
DENSIDAD	956 Viviendas – 2.888 habitantes – 35 habitantes/Ha	

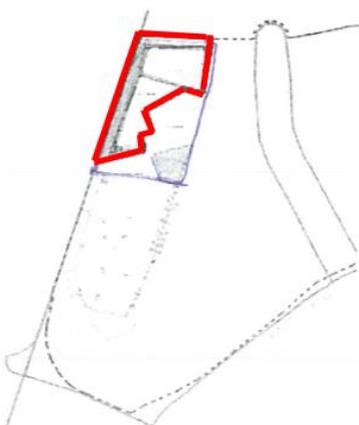
PLAN PARCIAL SECTOR 2 CJ-5 SANTA POLA		
Delimitación grafiada en color rojo		Superficie
		112.364 m <sup>2</sup>
		<b>Lindes</b>
		Norte: por la Zona Verde del Sector 1. Sur: por la Zona Verde del Sector 1. Este: por el Sector 1. Oeste: por la Carretera Nacional 332
(Sin escala)		
Usos		
Uso tipológico global:	Residencial unifamiliar	
Usos compatibles:	Terciario-Hoteles-Comercial-Dotacional privado-Deportivo	
Usos incompatibles:	Industrial	
Resumen de magnitudes		
ZONAS	M2s	EDIFICABILIDAD M2t
RESIDENCIAL	72.212	37.080
ZONAS VERDES EL	13.003	
SUPERFICIE RED VIARIA RV + AV	27.149	
SUPERFICIE EQUIPAMIENTO DOCENTE		
APROVECHAMIENTO TIPO		0,33
IEB		0,33
DENSIDAD	130 Viviendas – 393 habitantes – 35 habitantes/Ha	

PAI SECTOR 3 CJ5 PGOU SANTA POLA

PLAN PARCIAL SECTOR 3 C.J-5 SANTA POLA		
Delimitación grafiada en color rojo		Superficie
		64.744 m <sup>2</sup>
		Lindes
		Norte: por la zona denominada Lo Breson. Sur: por la Zona Verde del Sector 1. Este: por el Sector 1. Oeste: por la Carretera Nacional 332
		(Sin escala)
Usos		
Uso tipológico global:	Residencial unifamiliar	
Usos compatibles:	Terciario-Hotelesero-Comercial-Dotacional privado-Deportivo	
Usos incompatibles:	Industrial	
Resumen de magnitudes		
ZONAS	M2s	EDIFICABILIDAD M2t
RESIDENCIAL	35.187	21.365
ZONAS VERDES EL	7.478	
SUPERFICIE RED VIARIA RV + AV	22.079	
SUPERFICIE EQUIPAMIENTO DOCENTE		
APROVECHAMIENTO TIPO	0,33	
IEB	0,33	
DENSIDAD	74 Viviendas – 226 habitantes – 35 habitantes/Ha	

Los sectores 1 y 2 se encuentran plenamente programados y urbanizados prácticamente en su totalidad.

Detalle sector 3 situación de partida según PP de 1998

PLAN PARCIAL SECTOR 3 C.J-5 SANTA POLA		
Delimitación grafiada en color rojo		Superficie
		64.744 m <sup>2</sup>
		Lindes
		Norte: por la zona denominada Lo Breson. Sur: por la Zona Verde del Sector 1. Este: por el Sector 1. Oeste: por la Carretera Nacional 332
		(Sin escala)
Usos		
Uso tipológico global:	Residencial unifamiliar	
Usos compatibles:	Terciario-Hotelesero-Comercial-Dotacional privado-Deportivo	
Usos incompatibles:	Industrial	
Resumen de magnitudes		
ZONAS	M2s	EDIFICABILIDAD M2t
RESIDENCIAL	35.187	21.365
ZONAS VERDES EL	7.478	
SUPERFICIE RED VIARIA RV + AV	22.079	
SUPERFICIE EQUIPAMIENTO DOCENTE		
APROVECHAMIENTO TIPO	0,33	
IEB	0,33	
DENSIDAD	74 Viviendas – 226 habitantes – 35 habitantes/Ha	

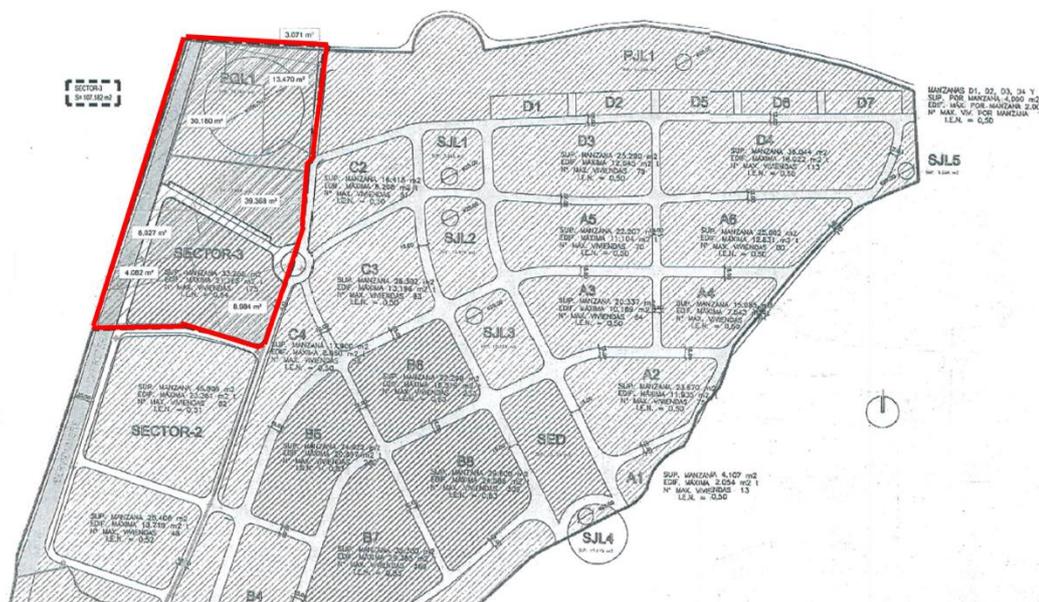
### PAI SECTOR 3 CJ5 PGOU SANTA POLA

Delimitados los 3 sectores dentro del Plan Parcial CJ-5, posteriormente se procedió a llevar a cabo la Modificación Puntual nº45.

Simultáneamente a la redacción de dicha modificación, se realizó la programación de los Sectores 1 y 2, tramitándose y aprobándose también sendos proyectos de reparcelación, encontrándose en dicho momento en plena ejecución las obras de urbanización de ambos sectores.

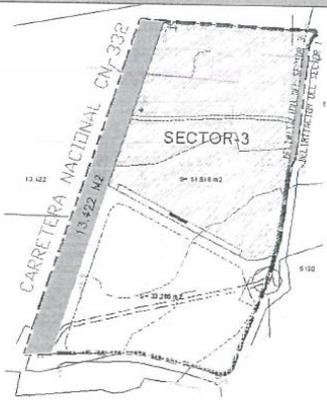
El ámbito territorial de la Modificación lo conformaban parte de los Sectores 1, 2 y 3, en concreto una porción de suelo incluido en el Sector 3 (en su integridad) y las zonas verdes situadas al Norte del Sector 2 y en el extremo más septentrional del Sector 1. Se pretendió así llevar a cabo la redelimitación de los tres sectores, en los bordes donde lindaban, ello con el principal objetivo de revisar la zonificación del Sector 3, ajustándola a condiciones más adecuadas a los intereses públicos municipales, y, en consecuencia, facilitando también su gestión en un futuro, a través de una ordenación más coherente.

La modificación se aprobó definitivamente mediante Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, publicado junto con las Normas Urbanísticas aprobadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante número 137 del día 11 de julio de 2007, quedando desde entonces delimitado el Sector 3 del siguiente modo:



## PAI SECTOR 3 CJ5 PGOU SANTA POLA

Los parámetros urbanísticos según Modificación puntual 45 son los siguientes:

CONCEPTO	PROPUESTA
AMBITO DE LA ACTUACION INTEGRADA Y DELIMITACION	
CLASIFICACION SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE BRUTA	107.182 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMPUTABLE	64.744 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EDIFICABLE	33.285 m <sup>2</sup>
TECHO EDIFICABLE	21.365 m <sup>2</sup> t
USO LUCRATIVO	RESIDENCIAL
IEB sobre SCS	0'33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
IEN	0,6381 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZONA VERDE	51.818 m <sup>2</sup>
VIARIO	22.079 m <sup>2</sup>
AREA DE REPARTO	64.744 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TIPO	0'33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
GESTION	PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

Como se ha dicho, una de las principales circunstancias motivadoras de la redelimitación de los sectores y, por ende, de la presente modificación puntual, radicaba en que la localización de las zonas verdes de los sectores 1 y 2 y el parque público el sector 1, cuya irregularidad no parecía responder a criterios de suficiente funcionalidad pública, aconsejaron revisar la delimitación de los bordes de los sectores así como la zonificación del sector 3, con el objeto de dotar de calidad a la ubicación y definición de los espacios dotacionales públicos, y es que, precisamente, la cercanía del ámbito objeto de la citada modificación con el entorno natural conocido como Clot de Galvany aconsejaba que la zonificación del presente sector 3 se caracterizara por la concentración de los espacios libres (de red primaria y secundaria) en el extremo Norte, lindando con dicho enclave, con el objeto de proponer la ejecución de una zona verde con urbanización blanda que permita una cómoda y suave transición del conjunto urbanizado al suelo no urbanizable de especial protección.

### ***PGOU de Santa Pola***

El Plan General de Santa Pola, que se aprobó con carácter definitivo el 16 de diciembre de 2008 (DOGV de 30 de abril de 2009), incorpora este sector 3 pero con bastante grado de indefinición, ya que no prevé la totalidad del ámbito y sólo establece el área de reparto, pero sin delimitación del mismo, en este sentido, delimita exclusivamente como parte del sector 3 la única manzana neta edificable.

PAI SECTOR 3 CJ5 PGOU SANTA POLA

Los parámetros urbanísticos según PGOU de Santa Pola son los siguientes:



FICHA DE PLANEAMIENTO

Sector	Superficie 64.744 m <sup>2</sup>	Nombre/Clave CJ-5 Sector 3
Uso	Uso Global residencial	Usos Incompatibles Industrial
I.E.B.	Uso Global 0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Usos Complementarios ---
Tipología	Uso Global G	Usos Complementarios Terciario
Densidad	Densidad Bruta 27 viv/ha	Nº Máximo Vivienda 175 viv
Cesiones	Red Primaria	
	Vinculada 13.422	Adscrita 42.830
		Z.V. 8.988
		E.Q. ---
		RV+AV 20.079

FICHA DE GESTIÓN

1. Aprovechamiento Tipo AT 0,33	1.2 Área de Reparto Ar AR11
2.1 Unidad de Ejecución 1 única	2.2 Condiciones de Redelimitación
3.1 Secuencia de Desarrollo	
4. Condiciones de Conexión e Integración La financiación y construcción de los accesos a los sectores urbanizables serán con cargo a los mismos	

GRADOS 6	USO RESIDENCIAL	R	TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN AGRUPADA	G	BARRIO CJ-5 SECTOR 3	OV <sub>2</sub>
USOS PORMENORIZADOS						
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD			
RESIDENCIAL	a) EDIFICIO COMPARTIDO	Ninguno				
Usos ACCESORIOS	b) EDIFICIO EXCLUSIVO	Terciario: residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios. Industrial. Dotacional: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-				
APARCAMIENTO Estándar art. 74 Ordenanza						
Usos PROHIBIDOS	c) PARCELA EXCLUSIVA	2.000 m <sup>2</sup>				
-- Todos los permisos que exceden de la categoría máxima admitida. -- Uso agropecuario -- Uso extractivo -- Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela.						
PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
PARCELA			POSICIÓN de la edificación			
PLANEAMIENTO	NUEVAS PARCELACIONES		Retranqueo a eje de calle principal	---		
PARCELA MÍNIMA m.	---	190 m <sup>2</sup>	Retranqueo de edificación a vial principal	3 m.		
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	---	8 m.	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	3 m.		
CIRCULO INSCRITO m.	---	8 m.	Separación entre edificaciones: fachada principal / fachada principal	3 m. se podrá adosar		
			Separación entre edificación: resto lindes	3 m.		
INTENSIDAD			VOLUMEN Y FORMA			
GRADO	*uso principal ** cuerpos volados abiertos *** uso terciario		GRADO	6		
Coefficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0'64		Altura máxima reguladora m.	7 m/2		
Coefficiente de ocupación	35% + 5		Altura mínima libre en entreplantas	---		
Densidad / Rendimiento viv.m <sup>2</sup> /viv.	190 m <sup>2</sup> /viv.		Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2'50 m.		
Espacio libre de parcela	---		Altura libre mínima de planta baja m.	2'50 m.		
Fondo edificable	---		Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida	---		
OTRAS CONDICIONES			CONDICIONES LEGALES			
Condición de solar /chafanes: Según Planos de Alineaciones			1 El grado 2 se podrá adosar a uno de los lindes para formar pareados. Los grados 1 y 3 podrán adosarse a ambos lindes laterales para formar agrupaciones. Se permitirá utilizar agrupaciones con diferentes parámetros siempre que el conjunto de la manzana respete su aprovechamiento y densidad. Las viviendas en cualquier caso o mantendrán el retranqueo perimetral o se adosarán lateralmente, no admiéndose retranquos menores a los 3 m. de cada linde.			
Urbanización interior: Separata de Proyecto						
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria. Según PAI						

#### 1.4. Objetivos y contenido del PAI

El Programa de Actuación tiene por objeto principal -en cumplimiento de las determinaciones de los arts. 114 y 116 TRLOTUP- culminar la gestión urbanística del Sector 3 del Plan Parcial CJ5 del P.G.O.U. de Santa Pola. Se configura pues como una actuación integrada, limitada exclusivamente al ámbito de la Unidad de Ejecución Única del Sector 3 del mencionado Plan Parcial, según delimitación contemplada en la Modificación Puntual nº45 del PGOU y en el PGOU de 2009. Se trata de una actuación conforme a las determinaciones del planeamiento general y de desarrollo, acorde a la ordenación estructural y pormenorizada.

Dicho ámbito se clasifica como suelo urbanizable, con calificación de uso residencial y se constituye como uno de los últimos suelos residenciales pendientes de gestión y urbanización en la zona en la que se ubica, teniendo presente que ya se encuentran gestionados y urbanizados en gran parte el Sector 1 y el Sector 2 incardinados en el mismo Planeamiento Parcial CJ5 del P.G.O.U. de Santa Pola.

Como ya se ha indicado, la finalidad principal de la Modificación Puntual nº45 fue la de redefinir la zonificación de los espacios libres delimitados dentro del Sector 3 CJ5, concentrando dichas áreas en su parte norte, a fin de articular una transición más suave y homogénea entre el ámbito del Sector 3 CJ5 y el espacio natural protegido de El Clot de Galvany.

En cuanto al contenido del presente documento, según se desprende del art. 117 TRLOTUP, viene conformado por la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica, incluyéndose dentro de esta última el preceptivo convenio urbanístico, por tratarse de un supuesto de gestión por los propietarios (art. 117.4 TRLOTUP), como más adelante se justificará.

#### 1.5. Modalidad de gestión

En el presente supuesto nos encontramos ante una actuación a iniciativa de los propietarios, ya que la misma ha sido promovida por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., SAREB, quien ostenta la propiedad de más del 60% de los terrenos (95,78%) incluidos dentro del ámbito a programar (art. 120.1. b) TRLOTUP).

Según el art.127.2 TRLOTUP *“La administración o las personas interesadas en promover un programa de actuación integrada, sean o no propietarias de los terrenos, deben elaborar un documento de solicitud de inicio del procedimiento, que exprese las características esenciales de su iniciativa y justifique la oportunidad de proponer la actuación urbanística, con el siguiente contenido:*

*a) Objetivos del programa.*

*b) Alcance, ámbito y contenido de la alternativa que se propone.*

c) *Desarrollo previsible del programa.*

d) *Descripción del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.*

e) *Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.*

f) *Su incidencia en los instrumentos de planificación urbanística y sectorial existentes.”*

Dicho documento de Solicitud de Inicio fue presentado por SAREB, en calidad del propietario de más del 50% de los terrenos, ante el Excmo. Ayuntamiento de Santa Pola, en fecha 31 de octubre de 2019.

La referida Solicitud fue admitida a trámite, mediante el Decreto de la Alcaldía nº 369/2020, de 24 de febrero de 2020.

#### **1.6. Urbanizador**

Como ya se ha indicado, SAREB ostenta la propiedad del 95,78% de los terrenos incluidos en el ámbito a programar. Conforme a ello, en aplicación de lo dispuesto en el art. 120.1.b) TRLOTUP, es procedente la asignación de la condición de urbanizador a la referida Sociedad:

*“1. La administración actuante podrá asignar la condición de agente urbanizador, en régimen de gestión urbanística por personas propietarias, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:*

*... b) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público”*

La designación del urbanizador es competencia de la Administración, en este caso del Excmo. Ayuntamiento de Santa Pola, debiendo realizarse simultáneamente a la aprobación del PAI, si bien no se requerirá en el presente supuesto someter dicha designación al trámite de licitación, de conformidad con la excepción prevista en el art. 120.3 TRLOTUP.

#### **1.7. Tramitación**

El procedimiento de programación en régimen de gestión por los propietarios se regula en el art 123 TRLOTUP. Dicho precepto remite en su apartado 2 al capítulo II y al capítulo III, del título III del libro I TRLOTUP.

No obstante, conforme al artículo 127.4 TRLOTUP, la consulta al órgano ambiental a la que se refieren los capítulos II y III del título III del libro I, sólo será preceptiva si el Programa de Actuación Integrada va acompañado de un instrumento de planeamiento, circunstancia que no concurre en el caso concreto, puesto que la ordenación pormenorizada del ámbito objeto de programación viene definida por la Modificación Puntual N°45, aprobada definitivamente mediante Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, publicado junto con las Normas Urbanísticas aprobadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante número 137 del día 11 de julio de 2007.

Conforme a lo anterior, al tratarse la presente de una actuación que no incluye instrumento de planeamiento, se tramitará conforme al procedimiento del artículo 61 TRLOTUP, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 52 y 53. Es decir, habrá de llevarse a cabo el trámite de información pública previsto en el art.61.1, a):

Art.61 TRLOTUP: Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.

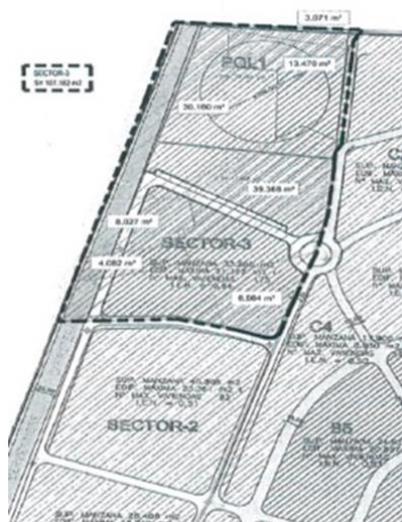
*“1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido, se seguirán los siguientes trámites:*

*a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 de este texto refundido. El plazo mínimo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.”*

2. ALTERNATIVA TÉCNICA

2.1. Documento de planeamiento a gestionar y ámbito de actuación

El ámbito cuya gestión se pretende llevar a cabo mediante el presente PAI es el de la Unidad de Actuación Única del Sector 3 del Plan Parcial CJ5 del P.G.O.U. de Santa Pola. Tras la Modificación Puntual N°45 del referido P.G.O.U., la ordenación y zonificación del ámbito antedicho queda establecida como a continuación se indica:



Y su posterior traslación al P.G.O.U. de 2009 según la siguiente ficha de determinación de los parámetros urbanísticos y de ordenación:



FICHA DE PLANEAMIENTO

Sector	Superficie 64.744 m <sup>2</sup>	Nombre/Clave CJ-5 Sector 3
Uso	Uso Global residencial	Usos Incompatibles Industrial
I.E.B.	Uso Global 0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Usos Complementarios ---
Tipología	Uso Global G	Usos Complementarios Terciario
Densidad	Densidad Bruta 27 viv/ha	Nº Máximo Vivienda 175 viv
Cesiones	Red Primaria	
	Red Secundaria	
	Vinculada 13.422	Adscrita 42.830
	Z.V. 8.988	E.Q. ---
		RV+AV 20.079

FICHA DE GESTIÓN

1.Aprovechamiento Tipo AT 0,33	1.2 Área de Reparto Ar AR11
2.1 Unidad de Ejecución 1 única	2.2 Condiciones de Redelimitación
3.1 Secuencia de Desarrollo	
4. Condiciones de Conexión e Integración La financiación y construcción de los accesos a los sectores urbanizables serán con cargo a los mismos	

PAI SECTOR 3 CJ5 PGOU SANTA POLA

GRADOS 6		USO RESIDENCIAL R		TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN AGRUPADA G		BARRIO CJ-5 SECTOR 3		OV <sub>2</sub>
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>								
Usos DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD				
RESIDENCIAL		a). EDIFICIO COMPARTIDO		Ninguno				
Usos ACCESORIOS		b). EDIFICIO EXCLUSIVO		Terciario: residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios. Industrial: Dotacional: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo.				
APARCAMIENTO Estándar art. 74 Ordenanza								
Usos PROHIBIDOS		c). PARCELA EXCLUSIVA		2.000 m <sup>2</sup>				
- Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. - Uso agropecuario - Uso extractivo - Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela.								
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>								
PARCELA				POSICIÓN de la edificación				
PLANEAMIENTO		NUEVAS PARCELACIONES			Retranqueo a eje de calle principal		---	
PARCELA MÍNIMA m.		190 m <sup>2</sup>			Retranqueo a vías secundarias y resto lindes		3 m.	
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.		8 m.			Retranqueo a vías secundarias y resto lindes		3 m.	
CÍRCULO INSCRITO m.		8 m.			Separación entre edificaciones: fachada principal / fachada principal		3 m. se podrá adosar	
					Separación entre edificación: resto lindes		3 m.	
INTENSIDAD				VOLUMEN Y FORMA				
*uso principal ** cuerpos volados abiertos *** uso terciario								
GRADO		6			GRADO		6	
Coeficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .		0'64			Altura máxima reguladora m.		7 m/2	
Coeficiente de ocupación		35% + 5			Altura mínima libre en entreplantas		---	
Densidad / Rendimiento viv.m <sup>2</sup> /viv.		190 m <sup>2</sup> /viv.			Altura libre mínima de plantas de pisos m.		2'50 m.	
Espacio libre de parcela		---			Altura libre mínima de planta baja m.		2'50 m.	
Fondo edificable		---			Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida		---	
OTRAS CONDICIONES				CONDICIONES LEGALES				
Condición de solar /chaffanes: Según Planos de Alineaciones				<sup>1</sup> El grado 2 se podrá adosar a uno de los lindes para formar pareados. Los grados 1 y 3 podrán adosarse a ambos lindes laterales para formar agrupaciones. Se permitirá utilizar agrupaciones con diferentes parámetros siempre que el conjunto de la manzana respete su aprovechamiento y densidad. Las viviendas en cualquier caso o mantendrán el retranqueo perimetral o se adosarán lateralmente, no admitiéndose retranqueos menores a los 3 m. de cada linde.				
Urbanización interior: Separata de Proyecto								
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria. Según PAI								

**2.2. Integración de la actuación en el entorno. Inecesariedad de Informe Ambiental y Territorial Estratégico.**

La actuación pretendida, tal y como ha sido configurada, en consonancia con las determinaciones de la Modificación Puntual N°45, se constituye como un desarrollo plenamente coherente con el entorno en el que se integra.

La referida Modificación vino motivada por la necesidad de redelimitar los Sectores 1, 2 y 3 del Plan Parcial C-J5, debido a la irregular localización de las zonas verdes de los sectores 1 y 2, y del parque público del sector 1. Así pues, criterios de funcionalidad pública aconsejaron revisar la delimitación de los bordes de los sectores así como la zonificación del sector 3, con el objeto de dotar de calidad a la ubicación y definir los espacios dotacionales públicos.

Fue precisamente la cercanía al espacio natural protegido de El Clot de Galvany lo que motivó que la nueva zonificación aprobada con la Modificación N° 45 implicara la concentración de los espacios libres (de red primaria y secundaria) en el extremo Norte del sector 3, lindando con dicho espacio natural, con el objeto de proponer la ejecución de una zona verde con urbanización blanda que permitiera una suave transición del conjunto urbanizado al suelo no urbanizable de especial protección.

Por otro lado, se justifica en el presente supuesto la inecesariedad de tramitar el Informe Ambiental y Territorial Estratégico por el hecho de que la actuación a programar no implica la redacción de instrumento de planeamiento alguno.

Conforme a ello, no se requiere seguir ninguno de los trámites ambientales previstos en el TRLOTUP (ni el ordinario ni el simplificado). Así se deduce, a sensu contrario, de lo preceptuado en el art.127, párrafo último, del TRLOTUP.

De hecho, la tramitación ambiental correspondiente al ámbito a programar ya fue en su día llevada a cabo junto a la tramitación del planeamiento de desarrollo y/o general que así lo contempló.



### **2.3. Inexistencia de agrupación de interés urbanístico**

En la presente actuación no existe agrupación de interés urbanístico constituida.

SAREB ostenta un 95,78% de los terrenos incluidos dentro de la misma, mientras que el resto pertenece a la mercantil Montes y Lagos S.L., ya que existen pequeños restos de la finca inicial 1 (FR 18.112), del Sector 1, localizados dentro de los límites del Sector 3.

No se considera necesario la constitución de agrupación de interés urbanístico, en tanto que SAREB ostenta más del 50% de propiedad dentro del ámbito, por lo que no se requiere la unión con el resto de los propietarios para promover la actuación objeto del presente Programa.

### **2.4. Plazos para el desarrollo de la actuación: reparcelación y urbanización**

El plazo para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada será de cinco años, salvo cuando concurran circunstancias excepcionales que justifiquen su prórroga, todo ello conforme a las previsiones del art.115.5 TRLOTUP. No obstante, se establecen los siguientes plazos para la ejecución de las actuaciones por parte del urbanizador - propietario de los terrenos:

- ✓ Plazo máximo para la presentación del proyecto de reparcelación: **Tres meses** a partir del acuerdo de adjudicación del Programa.

- ✓ Plazo máximo para la firma del acta de replanteo e inicio de las obras de urbanización previa contratación de estas: **Un mes** a partir del obligado cumplimiento de los siguientes hitos:

1.-Completada la firmeza en vía administrativa de la Reparcelación e inscrito el documento en el Registro de la Propiedad

2.-Otorgamiento por parte del Ayuntamiento de la Licencia de Obras del Proyecto de Urbanización y de sus correspondientes Separatas de Electrificación y A. Público.

- ✓ Plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización. **Doce meses**.

Igualmente, estos plazos máximos, podrán ser susceptibles de prórrogas expresas por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad y cumpliendo las limitaciones establecidas en el art. 115.5 TRLOTUP

#### **2.5. Inventario de bienes afectados**

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 117.2.d) TRLOTUP, se hace constar que no existen en el ámbito de la presente actuación elementos incompatibles con la urbanización de la misma.

#### **2.6. Proyecto de Urbanización**

Según se dispone en el art. 117.2, apartado c), TRLOTUP, la Alternativa Técnica deberá contener el Proyecto de Obras programadas.

En cumplimiento de dicha prescripción, se adjunta, como ANEXO 1, el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación Única del Sector 3-CJ5, elaborado conforme a las determinaciones del art. 183.1 TRLOTUP, al objeto de definir los detalles técnicos concretos de ejecución de las obras de urbanización del ámbito objeto de programación.

En Santa Pola, agosto de 2024

### 3. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Según prescribe el art.117, apartado 4, TRLOTUP, “La *proposición jurídico-económica se formalizará: ... en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por los propietarios.*”

#### 3.1. Memoria

##### 3.1.1 Ámbito de actuación. Parámetros urbanísticos

El ámbito de actuación cuya programación se pretende llevar a cabo se corresponde con la Unidad de Actuación Única del Sector 3-CJ5 del P.G.O.U. de Santa Pola, sobre la base de la ordenación y zonificación aprobada en la Modificación Puntual N°45 del P.G.O.U. de Santa Pola.

En cuanto a los concretos parámetros urbanísticos de aplicación, son los que a continuación se indican:

CONCEPTO	PROPUESTA
AMBITO DE LA ACTUACION INTEGRADA Y DELIMITACION	
CLASIFICACION SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE BRUTA	107.182 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMPUTABLE	64.744 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EDIFICABLE	33.285m <sup>2</sup>
TECHO EDIFICABLE	21.365 m <sup>2</sup> t
USO LUCRATIVO	RESIDENCIAL
IEB sobre SCS	0'33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
IEB	0,6381 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZONA VERDE	51.818 m <sup>2</sup>
VIARIO	22.079 m <sup>2</sup>
AREA DE REPARTO	64.744 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TIPO	0'33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
GESTION	PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA



PLAN GENERAL SANTA POLA  
SUELO URBANIZABLE  
CJ-5 SECTOR 3

#### FICHA DE PLANEAMIENTO

Sector	Superficie	Nombre/Clave			
	64.744 m <sup>2</sup>	CJ-5 Sector 3			
Uso	Uso Global residencial	Usos Incompatibles Industrial			
I.E.B.	Uso Global 0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Usos Complementarios ---			
Tipología	Uso Global G	Usos Complementarios Terciario			
Densidad	Densidad Bruta 27 viv/ha	Nº Máximo Vivienda 175 viv			
Cesiones	Red Primaria		Red Secundaria		
	Vinculada 13.422	Adscrita 42.830	Z.V. 8.988	E.Q. ---	RV+AV -20.079

#### FICHA DE GESTIÓN

1. Aprovechamiento Tipo AT 0,33	1.2 Área de Reparto Ar AR11
2.1 Unidad de Ejecución 1 única	2.2 Condiciones de Redelimitación
3.1 Secuencia de Desarrollo	
4. Condiciones de Conexión e Integración La financiación y construcción de los accesos a los sectores urbanizables serán con cargo a los mismos	

PAI SECTOR 3 CJ5 PGOU SANTA POLA

GRADOS 6		USO RESIDENCIAL		R	TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN AGRUPADA		G	BARRIO CJ-5 SECTOR 3		OV <sub>2</sub>
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>										
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES			CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
RESIDENCIAL		a) EDIFICIO COMPARTIDO			Ninguno					
Usos ACCESORIOS		b) EDIFICIO EXCLUSIVO			Terciario: residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios. Industrial: Botánico: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-					
APARCAMIENTO Estándar art. 74 Ordenanza										
Usos PROHIBIDOS		c) PARCELA EXCLUSIVA			2.000 m <sup>2</sup>					
- Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. - Uso agropecuario - Uso extractivo - Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela.										
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>										
PARCELA						POSICIÓN de la edificación				
PLANEAMIENTO						NUEVAS PARCELACIONES				
PARCELA MINIMA m.						Retranqueo a eje de calle principal				
FRENTE MINIMO DE PARCELA m.						Retranqueo de edificación a vial principal				
CÍRCULO INSCRITO m.						Retranqueo a vías secundarias y resto lindes				
						Separación entre edificaciones: fachada principal / fachada principal				
						Separación entre edificación: resto lindes				
INTENSIDAD						VOLUMEN Y FORMA				
*uso principal ** cuerpos volados abiertos *** uso terciario						GRADO				
GRADO						6				
Coeficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .						Altura máxima reguladora m.				
0'64						7 m/2				
Coeficiente de ocupación						Altura mínima libre en entreplantas				
35% + 5						---				
Densidad / Rendimiento viv.m <sup>2</sup> /viv.						Altura libre mínima de plantas de pisos m.				
190 m <sup>2</sup> /viv.						2'50 m.				
Espacio libre de parcela						Altura libre mínima de planta baja m.				
---						2'50 m.				
Fondo edificable						Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida				
---						---				
OTRAS CONDICIONES						CONDICIONES LEGALES				
Condición de solar /chafianes: Según Planos de Alineaciones						*El grado 2 se podrá adosar a uno de los lindes para formar pareados. Los grados 1 y 3 podrán adosarse a ambos lindes laterales para formar agrupaciones. Se permitirá utilizar agrupaciones con diferentes parámetros siempre que el conjunto de la manzana respete su aprovechamiento y densidad. Las viviendas en cualquier caso o mantendrán el retranqueo perimetral o se adosarán lateralmente, no admitiéndose retranqueos menores a los 3 m. de cada linde.				
Urbanización interior: Separata de Proyecto										
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria. Según PAI										

**3.1.2 Obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al programa de actuación integrada y de la Administración.**

**a) Urbanizador.**

Dispone el art.118.2 TRLOTUP que son funciones del urbanizador:

- a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.
- b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.
- c) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en este texto refundido, gestionando su ejecución en calidad de parte promotora de ellas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.
- d) Elaborar e impulsar la reparcelación.
- e) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de las personas propietarias adheridas.
- f) Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de las personas propietarias que se abstengan de participar en la reparcelación.

*g) Promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada, en los casos en que así se haya convenido por su interés social o por sus necesidades funcionales.*

**b) Propietarios adheridos.**

Sin perjuicio de haber llevado a cabo el intento de acuerdo en numerosas ocasiones (contactando con el abogado de la mercantil) con el otro propietario afectado por la presente actuación, hasta la fecha no ha habido avenencia a la adhesión del presente PAI.

**c) Ayuntamiento de Santa Pola**

En su condición de Administración actuante, el Excmo. Ayuntamiento de Santa Pola operará con sujeción a los principios rectores contenidos en la Ley 9/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El Excmo. Ayuntamiento de Santa Pola deberá tramitar los distintos instrumentos para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada con la mayor celeridad y eficacia posible, en el ejercicio de las potestades y prerrogativas que le son propias, asistiendo asimismo al urbanizador en el cumplimiento de las funciones a que este queda obligado en ejecución del propio Programa de Actuación.

En último término, y a los efectos de conclusión del Programa de Actuación Integrada, se constituye como deber de la Administración proceder a la recepción de las obras de urbanización objeto de programación, siempre que las mismas se hayan ejecutado conforme a las previsiones del Proyecto de Urbanización.

**3.1.3 Plazos para la ejecución del Programa de Actuación Integrada**

El plazo para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada será de cinco años, salvo cuando concurren circunstancias excepcionales que justifiquen su prórroga, todo ello conforme a las previsiones del art.115.5 TRLOTUP. No obstante, se establecen los siguientes plazos para la ejecución de las actuaciones por parte del urbanizador - propietario de los terrenos:

- ✓ Plazo máximo para la presentación del proyecto de reparcelación: **Tres meses** a partir del acuerdo de adjudicación del Programa.
- ✓ Plazo máximo para la firma del acta de replanteo e inicio de las obras de urbanización previa contratación de estas: **Un mes** a partir del obligado cumplimiento de los siguientes hitos:

1.-Completada la firmeza en vía administrativa de la Reparcelación e inscrito el documento en el Registro de la Propiedad

## PAI SECTOR 3 CJ5 PGOU SANTA POLA

2.-Otorgamiento por parte del Ayuntamiento de la Licencia de Obras del Proyecto de Urbanización y de sus correspondientes Separatas de Electrificación y A. Público.

- ✓ Plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización. **Doce meses.**

Igualmente, estos plazos máximos, podrán ser susceptibles de prórrogas expresas por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad y cumpliendo las limitaciones establecidas en el art. 115.5 TRLOTUP

### 3.1.4 Titularidad registral y catastral

Sector 3 CJ5 está integrado por las siguientes fincas registrales:

Nº FINCA REGISTRAL	REGISTRO	TITULAR REGISTRAL
65.872	5, Elche	SAREB
65.870	5, Elche	SAREB
9.215	2, Santa Pola	SAREB
56.240	2, Santa Pola	SAREB
Restos de la finca 18.112	2, Santa Pola	MONTES Y LAGOS S.L.
49.649	2, santa Pola	AYTO. STA, POLA
<i>ZV Sector 2 parcela B-8</i>		AYTO. STA, POLA

Consultado el Proyecto de Reparcelación del Sector 1, se comprueba que existen restos de la finca inicial 1 (FR 18.112) del Sector 1, por lo que se produce una injerencia de ésta en el Sector 3:

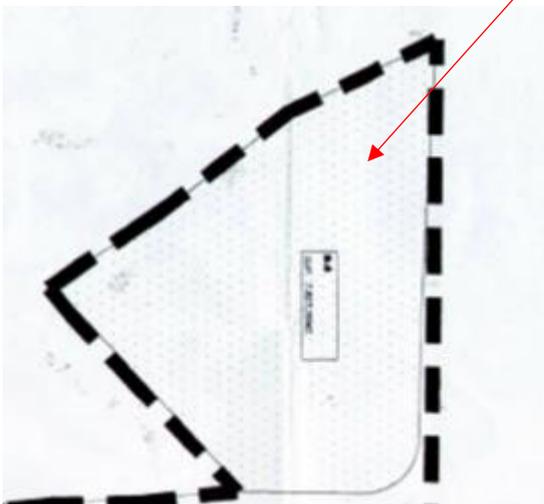
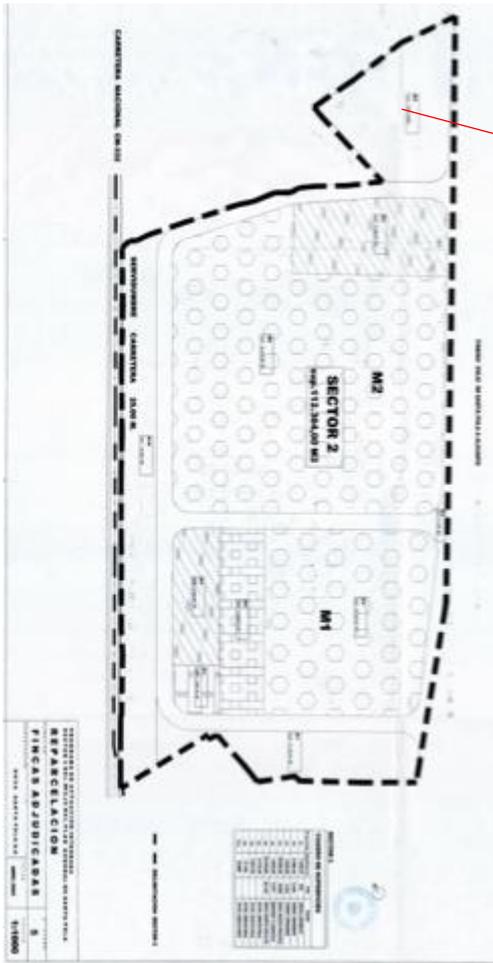
*Imagen obtenida del Proyecto de Reparcelación del Sector 1 (plano parcelas de resultado)*



### PAI SECTOR 3 CJ5 PGOU SANTA POLA

Por otro lado, teniendo presente los cambios en la delimitación de los Sectores 2 y 3 que supuso la Modificación Puntual 45, como ya se ha dicho, parte de los terrenos situados en el extremo noreste del Sector 2 pasaron a incluirse dentro del Sector 3, si bien, no generan aprovechamiento en este último por haberlo hecho ya en el Sector 2, adjudicándose, en la oportuna reparcelación, al Ayuntamiento de Santa Pola como Zona Verde secundaria, fundamentado todo ello sobre la base de lo expuesto referente a la motivación de la citada Modificación Puntual 45.

Dicha parte se corresponde con la siguiente porción de terreno:



**SECTOR 2**

**CUADRO DE SUPERFICIES**

Nº de parcela	Superficie m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> L	Titular
0-1	1.246,78	040	RIPOLL BONMATI
0-2	6.480,34	3.328	CONST. DUNAMAR
0-3	3.590,80	1.844	CONST. DUNAMAR
0-4	18.539,38	8.800	NOVA SANTA POLA S.A
0-5	4.629,28	2.377	MONTES Y LAGOS S.A
0-6	39.325,86	30.193	NOVA SANTA POLA S.A
0-7	8.179,44		AYTO. SANTA POLA
0-8	7.827,88		AYTO. SANTA POLA
0-9	17.149		AYTO. SANTA POLA
0-10	18.060		AYTO. SANTA POLA

**DELIMITACION SECTOR 2**

### PAI SECTOR 3 CJ5 PGOU SANTA POLA

Según el Proyecto de Reparcelación del Sector 2, esta parcela (B-8 según el mismo) fue adjudicada como zona verde secundaria al Ayuntamiento de Santa Pola, por lo que la misma, al igual que ocurre con la EL 2 del Sector 1 se reordenan en la Zona verde de este sector más el del mismo, sustituyéndose unos por otros sin generar edificabilidad alguna.

Por todo lo anterior para gestión y programación del presente Sector, es necesario diferenciar:

- a) Propiedades dentro de la superficie bruta del Sector 3
- b) Propiedades dentro de la superficie computable a efectos de aprovechamiento urbanístico del Sector 3

Nº PARCELA	Nº FINCA	Titular	SUP. REGISTRAL M2	DENTRO DE LA ACTUACIÓN M2	DIFERENCIA SUPERFICIES
2	65.870	SAREB	13.001,52	14.248,00	1.246,48
5	65.872	SAREB	8.955,43	9.415,45	460,02
4	9.215	SAREB	34.484,00	34.550,00	66,00
7	56.240	SAREB	3.855,00	3.797,55	-57,45
Restos finca inicial 1 del Sector 1 (3.1, 3.2,3.3,3.4)	18.112	Montes y Lagos S.L.	267.752,06	2.733,00 (Sector 3)	
6 (EL 2 del Sector 1)	49.649	Ayuntamiento de Santa Pola	34.809,00	34.809,00	
8 y 1 (ZV del Sector 2)	Se desconoce	Ayuntamiento de Santa Pola	7.827,56	7.827,56	
<b>TOTAL</b>				107.380,56	- 198,56 (107.182,00 según MP45)

#### *Propiedades dentro de la superficie bruta del Sector 3*

Nº PARCELA	Nº FINCA	Titular	SUP. REGISTRAL M2	DENTRO DE LA ACTUACIÓN M2	DIFERENCIA SUPERFICIES
2	65.870	SAREB	13.001,52	14.248,00	1.246,48
5	65.872	SAREB	8.955,43	9.415,45	460,02
4	9.215	SAREB	34.484,00	34.550,00	66,00
7	56.240	SAREB	3.855,00	3.797,55	-57,45
Restos finca inicial 1 del Sector 1 (3.1, 3.2,3.3,3.4)	18.112	Montes y Lagos S.L.	267.752,06	2.733,00 (Sector 3)	
<b>TOTAL</b>				64.744,00	

#### *Propiedades dentro de la superficie computable a efectos de aprovechamiento urbanístico del Sector 3*



### 3.1.5 Memoria económica

La Memoria Económica de las obras de urbanización de la presente Actuación que implica el proceso urbanizador del presente Programa de Actuación Integrada que afecta a los terrenos delimitados como Sector-3, incluido dentro del Plan Parcial, CJ5, del P.G.O.U. de Santa Pola, consta de todos y cada uno de los capítulos de gastos y costes, considerados tanto fijos como variables, que se exponen a continuación con el suficiente desglose para la identificación independiente y enfoque global de los mismos, a fin de obtener las repercusiones finales unitarias sobre m2 de terreno computable y sobre unidad de aprovechamiento.

Es así mismo resaltable que Las obras contenidas en el Proyecto de Urbanización, se desarrollen en una única Fase.

#### 3.1.5.1.-Conceptos económicos constitutivos de las cargas de actuación y sus costes:

##### I.- Cargas fijas:

##### a) Coste de Honorarios de los diversos documentos técnicos:

Redacción del Programa de Actuación .....	6.500€
Redacción del Proyecto de Reparcelación.....	7.150€
Redacción del Proyecto de Urbanización.....	32.500€
Suma "a)".....	46.150€

##### b) Coste de las obras de Urbanización:

Presupuesto de Ejecución Material.....	1.245.533,18 €
Gastos Generales (13%).....	161.919,31 €
Beneficio Industrial (6%).....	74.731,99 €
Presupuesto Ejecución Contrata(Suma "b") .....	1.482.184,48 €

##### c) Coste de Honorarios de Dirección de las Obras de Urbanización:

Dirección Técnica de las Obras.....	45.500€
Control de Seguridad y Salud.....	11.700€
Suma "c)".....	57.200€
Suma Cargas fijas ("a+b+c").....	1.585.534,48€.

##### II.-Cargas variables:

##### d) Gastos de Gestión del Urbanizador:

d.1-Gastos Gnrls. y Financieros 10%/ (A):.....	158.553,48 €
d.2-Notaria y Registro.....	25.900€
d.3-Publicaciones.....	3.000€

## PAI SECTOR 3 CJ5 PGOU SANTA POLA

d.4-Otros Estudios/proyectos..... 15.000,00€

d.5- Glorieta..... 27.895,11€

Suma(d).....230.348,55 €

Suma (a+b+c+d)..... 1.815.883,04 €.

e) Beneficio empresarial Urbanizador:10%/(a+b+c+d):..... 181.588,30 €.

**III.- TOTAL Cargas fijas y variables Actuación (a+b+c+d+e):...1.997.471,34 €+IVA.**

### **3.1.5.2.-Plazos propuestos para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación:**

El plazo para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada será de cinco años, salvo cuando concurren circunstancias excepcionales que justifiquen su prórroga, todo ello conforme a las previsiones del art.109.5 LOTUP. No obstante, se establecen los siguientes plazos para la ejecución de las actuaciones por parte del urbanizador - propietario de los terrenos:

- ✓ Plazo máximo para la presentación del proyecto de reparcelación: **Tres meses** a partir del acuerdo de adjudicación del Programa.
- ✓ Plazo máximo para la firma del acta de replanteo e inicio de las obras de urbanización previa contratación de estas: **Un mes** a partir del obligado cumplimiento de los siguientes hitos:
  - 1.-Completada la firmeza en vía administrativa de la Reparcelación e inscrito el documento en el Registro de la Propiedad
  - 2.-Otorgamiento por parte del Ayuntamiento de la Licencia de Obras del Proyecto de Urbanización y de sus correspondientes Separatas de Electrificación y A. Público.
- ✓ Plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización. **Doce meses.**

Igualmente, estos plazos máximos, podrán ser susceptibles de prórrogas expresas por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad y cumpliendo las limitaciones establecidas en el art. 115.5 TRLOTUP.

**3.1.5.3.-Repercusion de cargas unitarias:**

- ✓ Sobre m2 de terreno originario (superficie computable:64.744m2.):  
$$1.997.471,34 \text{ €} / 64.744 \text{ m}^2 \text{ suelo} = 30,85 \text{ €/m}^2 \text{ suelo.}$$
  
- ✓ Por unidad de aprovechamiento (techo edificable: 21.365,52m2t):  
$$1.997.471,34 \text{ €} / 21.365,52 \text{ m}^2 \text{ t} = 93,49 \text{ €/m}^2 \text{ t.}$$
  
- ✓ Por unidad de aprovechamiento descontando 10% de cesión (techo edificable subjetivo propietarios de la actuación: 19.228,97 m2t):  
$$1.997.471,34 \text{ €} / 19.228,97 \text{ m}^2 \text{ t} = 103,88 \text{ €/m}^2 \text{ t.}$$

**3.1.5.4. Modalidad de retribución al urbanizador.**

Para el presente supuesto, se prevé la retribución al urbanizador en metálico, de conformidad con lo dispuesto en el art.149 TRLOTUP., se definirá mediante el coeficiente de canje (de ser necesario), salvo otros acuerdos entre los interesados.

No obstante, de conformidad con lo previsto en el artículo 117.4 b) TRLOTUP referido al coeficiente de canje se ha previsto lo que sigue:

Para hallar este coeficiente, se requieren esencialmente los siguientes conceptos:

- Gastos de Urbanización

En la Memoria Económica, los Gastos de Urbanización de la presente actuación ascienden a 1.997.471,34 € que divididos sobre los metros cuadrados del terreno del ámbito se obtiene una repercusión de:

$$1.997.471,34 \text{ €} / 64.744 \text{ m}^2 \text{ suelo} = 30,85 \text{ €/m}^2 \text{ suelo}$$

- Edificabilidad bruta del ámbito

El índice de edificabilidad del ámbito es el siguiente:

$$21.365,52 \text{ m}^2 \text{ t} / 64.744,00 \text{ m}^2 = 0,33 \text{ m}^2 / \text{m}^2.$$

- Precio de mercado de los solares (suelo urbanizado)

En la Memoria de Viabilidad Económica se fija el valor de la manzana edificable (descontando la de cesión al Ayuntamiento) en 4.507.663,50 €. Si se tiene en cuenta que la edificabilidad para el ámbito es de 21.365,52 m<sup>2</sup>t, si bien, resulta un aprovechamiento neto subjetivo para los propietarios de una vez descontado el 10% de cesión al Ayuntamiento, el valor del metro cuadrado techo ascenderá a:

4.507.663,50 €/ / 19.228,97 m<sup>2</sup>.T = 234,42 €/m<sup>2</sup>.T.

Si se multiplica el precio de mercado por el coeficiente de edificabilidad se obtendrá el valor del suelo edificable que se puede materializar sobre la manzana:

234,42 €/m<sup>2</sup>.T x 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 77,35 €/m<sup>2</sup>t.

Dividiendo los gastos de urbanización entre el valor del suelo urbanizado, resulta lo siguiente:  
30,85 €/m<sup>2</sup>suelo / 77,35 €/m<sup>2</sup>t = 0,3988.

Por lo tanto, el coeficiente de canje será del 39,88 %.

De las cargas derivadas de la actuación deberá responder cada uno de los propietarios en atención a su cuota porcentual.

### **3.1.6. Memoria de viabilidad económica. Art. 117.4.d TRLOTUP y art. 22.5 LU Estatal**

#### **3.1.6.1. Exigibilidad y objeto**

Del artículo 22.5 del R.D. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y del artículo 117.4.d) de la TRLOTUP, se desprende que una de las condiciones a tenerse en cuenta como de consideración preeminente en la labor de transformación del suelo e inclusión de los mismos en la acción urbanizadora, es la sostenibilidad económica que dichas actuaciones puedan tener para las Administraciones Públicas Municipales y/o Supramunicipales que las promuevan, acepten o aprueben a propuesta de los propietarios o de terceros.

El documento técnico que se redacta contiene el programa para el desarrollo de la actuación integrada (PAI) de la Unidad de Ejecución del Sector 3-CJ5 del P.G.O.U. de Santa Pola, situada en la Carretera Nacional N-332, las Calles Antonia García Andreu y Manuela Molina Segura y el espacio natural protegido de El Clot de Galvany.

#### **3.1.6.2. Grado de previsión**

El objeto de la programación es acometer la gestión del ámbito mencionado, sobre la base de la ordenación y zonificación aprobada en la Modificación Puntual N° 45 del P.G.O.U. de Santa Pola y su traslación al P.G.O.U. de 2009. Dicha modificación del instrumento de planeamiento general se aprobó con la finalidad -entre otras- de redefinir la zonificación de los espacios libres delimitados dentro del Sector 3-CJ5, concentrando dichas áreas en su parte norte, precisamente por su colindancia al espacio natural protegido de El Clot de Galvany, articulando así una transición más suave y homogénea entre el ámbito del Sector 3-CJ5 y el referido espacio natural protegido.

**3.1.6.3. Contenido formal de la memoria**

De acuerdo con el Artículo 22.5 del Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el estudio consta de los siguientes elementos:

- ✓ Memoria que asegure la viabilidad económica de la actuación.
- ✓ Estudio de los parámetros urbanísticos del ámbito.
- ✓ Estudio de las determinaciones económicas básicas.
- ✓ Análisis de la inversión que pueda atraer la actuación.

**3.1.6.4. Estudio de los parámetros urbanísticos**

El Plan General de Santa Pola, que se aprobó con carácter definitivo el 16 de diciembre de 2008 (DOGV de 30 de abril de 2009), incorpora este sector 3 pero con bastante grado de indefinición, ya que no prevé la totalidad del ámbito y sólo establece el área de reparto, pero sin delimitación del mismo, en este sentido, delimita exclusivamente como parte del sector 3 la única manzana neta edificable.

Los parámetros urbanísticos según el P.G.O.U. de Santa Pola son los siguientes:



FICHA DE PLANEAMIENTO

<b>Sector</b>	<b>Superficie</b> 64.744 m <sup>2</sup>	<b>Nombre/Clave</b> CJ-5 Sector 3			
<b>Uso</b>	<b>Uso Global residencial</b>	<b>Usos Incompatibles</b> Industrial			
<b>I.E.B.</b>	<b>Uso Global</b> 0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>Usos Complementarios</b> ---			
<b>Tipología</b>	<b>Uso Global</b> G	<b>Usos Complementarios</b> Terciario			
<b>Densidad</b>	<b>Densidad Bruta</b> 27 viv/ha	<b>Nº Máximo Vivienda</b> 175 viv			
<b>Cesiones</b>	<b>Red Primaria</b>		<b>Red Secundaria</b>		
	<b>Vinculada</b> 13.422	<b>Adscrita</b> 42.830	<b>Z.V.</b> 8.988	<b>E.Q.</b> ---	<b>RV+AV</b> 20.079

FICHA DE GESTIÓN

<b>1.Aprovechamiento Tipo AT</b> 0,33	<b>1.2 Área de Reparto Ar</b> AR11
<b>2.1 Unidad de Ejecución</b> 1 única	<b>2.2 Condiciones de Redelimitación</b>
<b>3.1 Secuencia de Desarrollo</b>	
<b>4. Condiciones de Conexión e Integración</b> La financiación y construcción de los accesos a los sectores urbanizables serán con cargo a los mismos	

PAI SECTOR 3 CJ5 PGOU SANTA POLA

GRADOS 6		USO RESIDENCIAL R		TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN AGRUPADA G		BARRIO CJ-5 SECTOR 3		OV <sub>2</sub>
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>								
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD				
RESIDENCIAL		a) EDIFICIO COMPARTIDO		Ninguno				
Usos ACCESORIOS		b) EDIFICIO EXCLUSIVO		Terciario: residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios. Industrial/Profesional: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo.				
APARCAMIENTO Estándar art. 74 Ordenanza		c) PARCELA EXCLUSIVA		2.000 m <sup>2</sup>				
Usos PROHIBIDOS		-- Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. -- Uso agropecuario -- Uso extractivo -- Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela.						
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>								
PARCELA				POSICIÓN de la edificación				
PLANEAMIENTO		NUEVAS PARCELACIONES			Retranqueo a eje de calle principal		---	
					Retranqueo de edificación a vial principal		3 m.	
PARCELA MÍNIMA m.		190 m <sup>2</sup> .			Retranqueo a vías secundarias y resto lindes		3 m.	
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.		8 m.			Separación entre edificaciones: fachada principal / fachada principal		3 m. se podrá adosar	
CÍRCULO INSCRITO m.		8 m.			Separación entre edificación: resto lindes		3 m.	
INTENSIDAD				VOLUMEN Y FORMA				
*uso principal ** cuerpos volados abiertos *** uso terciario								
GRADO		6			GRADO		6	
Coeficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .		0,64			Altura máxima reguladora m.		7 m/2	
Coeficiente de ocupación		35% + 5			Altura mínima libre en entreplantas		---	
Densidad / Rencimiento viv.m <sup>2</sup> /viv.		190 m <sup>2</sup> /viv.			Altura libre mínima de plantas de pisos m.		2'50 m.	
Espacio libre de parcela		---			Altura libre mínima de planta baja m.		2'50 m.	
Fondo edificable		---			Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida		---	
OTRAS CONDICIONES				CONDICIONES LEGALES				
Condición de solar /chaffanes: Según Planos de Alineaciones				<sup>1</sup> El grado 2 se podrá adosar a uno de los lindes para formar pareados. Los grados 1 y 3 podrán adosarse a ambos lindes laterales para formar agrupaciones. Se permitirá utilizar agrupaciones con diferentes parámetros siempre que el conjunto de la manzana respete su aprovechamiento y densidad. Las viviendas en cualquier caso o mantendrán el retranqueo perimetral o se adosarán lateralmente, no admiéndose retranquos menores a los 3 m. de cada lino.				
Urbanización interior: Separata de Proyecto								
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria. Según PAI								

<b>CUADRO RESUMEN SECTOR 3-CJ5</b>			
	Superficie	Edificabilidad	Número de viviendas
Manzana Residencial	33.285,00 m <sup>2</sup>	21.365,52 m <sup>2</sup> .Techo	175 uds

3.1.6.5. Estudio de las determinaciones económicas básicas

La actuación urbanizadora es la actividad económica que consiste en la producción de suelo urbanizado. Es decir, la transformación de un suelo jurídicamente susceptible de ser urbanizado y que será el soporte para materializar el aprovechamiento urbanístico de parcelas incluidas en unidades de actuación en suelo urbano.

La viabilidad de la actuación no deja de atender a una, a priori, sencilla ecuación, la cual es que los ingresos por ventas de solares sean mayores que los costes de producción.

En el apartado 3.1.5. Memoria económica del presente documento, quedan reflejados los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación por las obras de urbanización y sus costes. Las cifras que ese apartado contiene, son las que han servido de base para la valoración sobre la viabilidad económica de la presente actuación urbanística.

Suma cargas fijas .....	1.585.534,48 €.
Suma cargas variables .....	230.348,55 €
Suma Beneficio empresarial Urbanizador.....	181.588,30 €.

Total ..... 1.997.471,34 €+ I.V.A.

### 3.1.6.6. Análisis de la inversión que pueda atraer la actuación

De acuerdo con la ordenación propuesta en el PAI, la manzana lucrativa para uso residencial está regulada por los siguientes parámetros urbanísticos:

Superficie .....	33.285,00 m <sup>2</sup> .
Edificabilidad .....	21.356,52 m <sup>2</sup> .Techo.
Número máximo de viviendas .....	175 unidades.

Una vez estudiados los precios medios de mercado en el área objeto de la actuación, se ha estimado que el valor del metro cuadrado de parcela neta edificable estaría en torno a los 150,00 €/m<sup>2</sup> de suelo.

Por lo tanto, el valor de la manzana edificable será de:

33.285,00 m <sup>2</sup> x 150,00 €/m <sup>2</sup> .....	4.992.750,00 €.
--	-----------------

Si bien, a ese valor a los efectos del presente estudio y repercusión de costes habría que deducir la parcela neta que debe adjudicarse al Ayuntamiento de Santa Pola para materializar el 10% de cesión de aprovechamiento, en hipótesis se ha fijado en una superficie de 3.233,91 m<sup>2</sup> de suelo, por ello, el valor de las parcelas edificables que deben soportar el coste total de la actuación es el siguiente:

30.051,09 m <sup>2</sup> x 150,00 €/m <sup>2</sup> .....	4.507.663,50 €.
--	-----------------

Si por otro lado, los costes totales de producción de las obras de urbanización se han estimado en 1.997.471,34 € los resultados económicos ponen de manifiesto que la inversión es viable ya que el valor por venta de los solares es muy superior al de los citados costes.

Si además, el estudio económico lo extrapolamos al posible desarrollo de una promoción inmobiliaria, los resultados serán los siguientes:

- ✓ Repercusiones sobre viviendas (la actuación total son 175 viviendas estimando 17 viviendas para el Ayuntamiento para materializar su 10% de cesión de aprovechamiento).

Por valor del suelo:

4.507.663,50 €/ 158 uds .....	28.530,00 €/viv.
-------------------------------	------------------

Por obras de urbanización:

1.997.471,34 €/ 158 uds .....	12.642,22 €/viv.
-------------------------------	------------------

✓ Costes de construcción de las viviendas

La superficie media por vivienda se estima en 122,00 m<sup>2</sup> construidos y el coste de la construcción en 710,00 €/m<sup>2</sup>.

122,00 m <sup>2</sup> x 710,00 €/m <sup>2</sup> .....	86.620,00 €.
20 % Gestión, Administración y otros .....	17.324,00 €.

✓ Total coste de producción por vivienda ..... 145.116,22 €.

Teniendo en cuenta que el precio medio de venta estimado en la zona de actuación, para una vivienda unifamiliar de 122,00 m<sup>2</sup> construidos sobre una parcela de unos 190,00 m<sup>2</sup> de superficie, se estima en 175.000,00 €/ud (fuente Tinsa), el beneficio antes de impuestos sería del 17,08 %.

Y el valor de venta del metro cuadrado de construcción será de:

175.000,00 € / 122,00 m <sup>2</sup> /viv .....	1.434,43 €/m <sup>2</sup> .
---	-----------------------------

Todos los cálculos anteriores, ponen de manifiesto que la viabilidad económica de la actuación está asegurada, tanto si es mediante una operación de venta de suelo urbanizado (finalista) como por la realización de una promoción inmobiliaria.

**3.1.7. Memoria de sostenibilidad económica. Art. 117.4.d TRLOTUP y art. 22.4 LU Estatal**

La memoria de sostenibilidad económica, de conformidad con lo previsto en el art. 117.4.d. TRLOTUP y 22.4 de LU Estatal, viene exigida para aquellos PAIs que incorporen planeamiento urbanístico, por ello, siendo el presente un PAI exclusivamente de gestión urbanística en desarrollo del PP del Sector 3 Cj5, modificación puntual 45 y PGOU de del 2009, prevé exclusivamente la determinación de las bases técnicas y económicas de la actuación no incorporando planeamiento de desarrollo ni modificación de éste, por lo que no sería de aplicación para el presente PAI.

En Santa Pola, agosto de 2024

### 3.2. Convenio urbanístico de gestión: art. 117.4 TRLOTUP

El presente Convenio se formaliza en cumplimiento de lo previsto en los artículos 117 y 120.1.b) TRLOTUP y de conformidad con lo acordado en el Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Santa Pola en el que se aprueba el Programa de Actuación para el desarrollo de la Actuación Integrada y se resuelve adjudicar el referido **Programa de Actuación**, en régimen de gestión por los propietarios, a favor de la **SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A.**

#### 3.2.0. Antecedentes

El objeto del presente convenio es regular las condiciones de carácter técnico, jurídico, económico y administrativo, para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Única del Sector 3-CJ5 del P.G.O.U. de Santa Pola.

En fecha 21 de diciembre de 1998 tuvo lugar la aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de la homologación impulsada de oficio por el Ayuntamiento de Santa Pola, en virtud de la cual se delimitaron sobre el ámbito del Plan Parcial CJ5 tres nuevos sectores de planeamiento. Entre dichos sectores se encuentra el que hoy es objeto de programación: Sector 3 CJ-5.

Delimitados los 3 sectores dentro del Plan Parcial CJ-5, posteriormente se procedió a llevar a cabo la Modificación Puntual nº45.

Simultáneamente a la redacción de dicha modificación, se realizó la programación de los Sectores 1 y 2, tramitándose y aprobándose también sendos proyectos de reparcelación, encontrándose en dicho momento en plena ejecución las obras de urbanización de ambos sectores.

El ámbito territorial de la Modificación lo conformaban parte de los Sectores 1, 2 y 3, en concreto una porción de suelo incluido en el Sector 3 (en su integridad) y las zonas verdes situadas al Norte del Sector 2 y en el extremo más septentrional del Sector 1. Se pretendió así llevar a cabo la redelimitación de los tres sectores, en los bordes donde lindaban, ello con el principal objetivo de revisar la zonificación del Sector 3, ajustándola a condiciones más adecuadas a los intereses públicos municipales, y, en consecuencia, facilitando también su gestión en un futuro, a través de una ordenación más coherente.

La modificación se aprobó definitivamente mediante Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, publicado junto con las Normas Urbanísticas aprobadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante número 137 del día 11 de julio de 2007.

### 3.2.1. Compromisos del urbanizador respecto a los objetivos básicos del Programa

#### 3.2.1.1 Régimen de gestión urbanística por propietarios

La presente actuación se desarrolla en régimen de gestión por los propietarios, ya que la misma ha sido promovida por SAREB, quien ostenta la propiedad de más del 60% de los terrenos (95,78%) incluidos dentro del ámbito a programar (art. 120.1. b) TRLOTUP).

Según el art.127.2 TRLOTUP *“La administración o las personas interesadas en promover un programa de actuación integrada, sean o no propietarias de los terrenos, deben elaborar un documento de solicitud de inicio del procedimiento, que exprese las características esenciales de su iniciativa y justifique la oportunidad de proponer la actuación urbanística, con el siguiente contenido:*

- a) Objetivos del programa.*
- b) Alcance, ámbito y contenido de la alternativa que se propone.*
- c) Desarrollo previsible del programa.*
- d) Descripción del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.*
- e) Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.*
- f) Su incidencia en los instrumentos de planificación urbanística y sectorial existentes.”*

Dicho documento de Solicitud de Inicio fue presentado por SAREB, en calidad de propietario de más del 60% de los terrenos, ante el Excmo. Ayuntamiento de Santa Pola, en fecha 31 de octubre de 2019.

La referida Solicitud fue admitida a trámite, mediante el Decreto de la Alcaldía nº 369/2020, de 24 de febrero de 2020.

En cuanto a la condición de urbanizador, como ya se ha indicado, SAREB ostenta la propiedad del 95,78% de los terrenos incluidos en el ámbito a programar. Conforme a ello, en aplicación de lo dispuesto en el art. 120.1.b) TRLOTUP, es procedente la asignación de la condición de urbanizador a la referida Sociedad:

*“1. La administración actuante podrá asignar la condición de agente urbanizador, en régimen de gestión urbanística por personas propietarias, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:*

*... b) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de*

*los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.”*

La designación del urbanizador es competencia de la Administración, en este caso del Excmo. Ayuntamiento de Santa Pola, debiendo realizarse simultáneamente a la aprobación del PAI, si bien no se requerirá en el presente supuesto someter dicha designación al trámite de licitación, de conformidad con la excepción prevista en el art. 120.3 TRLOTUP.

### **3.2.1.2 Obligaciones del Urbanizador**

Dispone el art.118.2 TRLOTUP que son funciones del urbanizador:

- a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.*
- b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.*
- c) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en este texto refundido, gestionando su ejecución en calidad de parte promotora de ellas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.*
- d) Elaborar e impulsar la reparcelación.*
- e) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de las personas propietarias adheridas.*
- f) Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de las personas propietarias que se abstengan de participar en la reparcelación.*
- g) Promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada, en los casos en que así se haya convenido por su interés social o por sus necesidades funcionales.*

### **3.2.1.3. Obras de urbanización a las que se refiere el presente documento**

Las obras de urbanización a ejecutar en desarrollo de la presente actuación se corresponden con las de la Unidad de Actuación Única del Sector 3- del P.P.CJ5.

La ejecución material de dichas obras queda definida en el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación Única del Sector 3- del P.P.CJ5, pendiente de tramitación y aprobación.

### **3.2.1.4. Contratación de obras y servicios**

El presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización asciende, según Proyecto de Urbanización Material, a un total de 1.245.533,18 €. El Presupuesto de Ejecución por Contrata asciende a 1.482.148,48 €.

En tanto que dicho presupuesto no supera los 4.845.000 €, no son de aplicación las determinaciones del art. 163.2 TRLOTUP.

Será por tanto el propio urbanizador quien pueda designar al empresario constructor, así como a los técnicos competentes en la materia para llevar a cabo la dirección de las obras de urbanización.

#### 3.2.1.5. Financiación de los costes de urbanización

Los costes de urbanización del ámbito objeto de programación correrán a cargo de los propietarios incluidos en el mismo, quienes deberán responder proporcionalmente, en base a su cuota de propiedad.

PROPIETARIO	SUPERFICIE	% DENTRO DE LA ACTUACIÓN (A.R.)
<b>SAREB</b>	<b>62.011,00 m2</b>	<b>95,78%</b>
<b>MONTES Y LAGOS SL</b>	<b>2.733,00 m2</b>	<b>4,22%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>64.744,00 m2</b>	<b>100%</b>

#### 3.2.1.6. Cesiones de terrenos y obras

En cuanto a la obligación legal -Art. 145.2. a) TRLOTUP- de ceder a la Administración el pleno dominio de los terrenos clasificados como suelo dotacional público dentro del ámbito de la Unidad de Actuación Única del Sector 3-CJ5, la misma se llevará a cabo en el oportuno Proyecto de Reparcelación, donde se realizarán las adjudicaciones correspondientes a favor de la Administración, formalizándose dichas cesiones una vez aprobado e inscrito el referido Proyecto en el Registro de la Propiedad.

### 3.2.2. Plazos

#### 3.2.2.1 Plazos de ejecución

El plazo para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada será de cinco años, salvo cuando concurran circunstancias excepcionales que justifiquen su prórroga, todo ello conforme a las previsiones del art.115.5 TRLOTUP. No obstante, se establecen los siguientes plazos para la ejecución de las actuaciones por parte del urbanizador - propietario de los terrenos:

- ✓ Plazo máximo para la presentación del proyecto de reparcelación: **Tres meses** a partir del acuerdo de adjudicación del Programa.
  
- ✓ Plazo máximo para la firma del acta de replanteo e inicio de las obras de urbanización previa contratación de estas: **Un mes** a partir del obligado cumplimiento de los siguientes hitos:
  - 1.-Completada la firmeza en vía administrativa de la Reparcelación e inscrito el documento en el Registro de la Propiedad
  
  - 2.-Otorgamiento por parte del Ayuntamiento de la Licencia de Obras del Proyecto de Urbanización y de sus correspondientes Separatas de Electrificación y A. Público.
  
- ✓ Plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización. **Doce meses**.

Igualmente, estos plazos máximos, podrán ser susceptibles de prórrogas expresas por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad y cumpliendo las limitaciones establecidas en el art. 115.5 TRLOTUP

#### **3.2.2.2 Prórroga**

Según prescribe el art.115 TRLOTUP en su apartado 5, el plazo inicial de ejecución del programa de actuación sólo podrá ampliarse por circunstancias de carácter excepcional. En todo caso, la prórroga nunca podrá ser superior al plazo de 5 años.

#### **3.2.2.3 Desarrollo anticipado de actuaciones**

El Urbanizador podrá anticipar el desarrollo de cualesquiera de las actuaciones programadas, e incluso simultanear actuaciones propias de fases posteriores al tiempo de realizar otras anteriores, siempre que ello no repercuta negativamente en la efectiva ejecución de la actuación programada.

#### **3.2.2.4. Suspensión del cómputo de plazos**

Los plazos previstos para la ejecución del Programa de Actuación Integrada podrían suspenderse si, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas ajenas e insuperables a la voluntad del Urbanizador, no fuera posible la iniciación, continuación o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales objeto de programación.

Entre dichas causas quedan incluidas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas, las

catástrofes naturales, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción en la provincia de Valencia, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

Son motivo igualmente de suspensión del cómputo de plazos las dilaciones motivadas por actuaciones directamente imputables a la Administración actuante u otro organismo en el ejercicio de sus funciones propias encaminadas al desarrollo efectivo de la actuación programada.

### **3.2.3 Relaciones entre el Agente Urbanizador y los propietarios afectados.**

#### **3.2.3.1. Retribución del Urbanizador**

Respecto a las modalidades de retribución al urbanizador, dispone lo siguiente el art.149 TRLOTUP:

*1. Las personas propietarias retribuyen al agente urbanizador por los gastos presupuestados como máximos en el programa de actuación integrada en metálico, en terrenos o en la modalidad de retribución mixta, según manifiesten en su escrito de adhesión, ello conforme al artículo 150 de este texto refundido, y sin perjuicio de las modificaciones que pueda introducir la administración en la aprobación del programa, así como de la retasación de cargas. La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el programa de actuación integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre las personas interesadas.*

*2. La retribución será en metálico cuando la consolidación del ámbito impida materialmente la retribución en terrenos.*

*3. La retribución en terrenos puede ser establecida con carácter forzoso cuando los terrenos que así sean adquiridos por un agente urbanizador público correspondan a la reserva legal destinada a viviendas de protección pública y se valoren conforme al precio máximo que se siga de esa vinculación.*

*4. En la gestión directa, la administración actuante determinará en la aprobación del programa de actuación si las personas propietarias y titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora abonan los gastos de urbanización en metálico o en terrenos.*

*5. En la gestión indirecta y en la gestión por las personas propietarias, se presume escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada. Esta circunstancia deberá notificarse por el agente urbanizador a la administración y la persona propietaria.*

*6. Las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del proyecto de repartición se retribuirán en metálico.*

Las determinaciones del art.149 TRLOTUP son de aplicación para quien ostente la condición de propietario dentro del ámbito objeto de programación. Es decir, serán los propietarios quienes habrán de retribuir al urbanizador en alguna de las modalidades previstas en el mentado precepto.

En la presente actuación, la condición de urbanizador se asigna a la mercantil promotora de la misma, SAREB, quien a su vez es el propietario -mayoritario- dentro del ámbito a programar.

Por lo tanto, se prevé para el presente supuesto la retribución al urbanizador en la modalidad de pago en metálico.

No obstante, de conformidad con lo previsto en el artículo 117.4 b) referido al coeficiente de canje se ha previsto lo que sigue:

Para hallar este coeficiente, se requieren esencialmente los siguientes conceptos:

- Gastos de Urbanización

En la Memoria Económica, los Gastos de Urbanización de la presente actuación ascienden a 1.997.471,34 € que divididos sobre los metros cuadrados del terreno del ámbito se obtiene una repercusión de:

$$1.997.471,34 \text{ €} / 64.744\text{m}^2 \text{ suelo} = 30,85 \text{ €/m}^2\text{suelo}$$

- Edificabilidad bruta del ámbito

El índice de edificabilidad del ámbito es el siguiente:

$$21.365,52 \text{ m}^2\text{t} / 64.744,00 \text{ m}^2 = 0,33 \text{ m}^2/\text{m}^2.$$

- Precio de mercado de los solares (suelo urbanizado)

En la Memoria de Viabilidad Económica se fija el valor de la manzana edificable (descontando la de cesión al Ayuntamiento) en 4.507.663,50 €. Si se tiene en cuenta que la edificabilidad para el ámbito es de 21.365,52 m<sup>2</sup>t, si bien, resulta un aprovechamiento netos subjetivo para los propietarios de una vez descontado el 10% de cesión al Ayuntamiento, el valor del metro cuadrado techo ascenderá a:

$$4.507.663,50 \text{ €} / 19.228,97 \text{ m}^2.\text{T} = 234,42 \text{ €/m}^2.\text{T}.$$

Si se multiplica el precio de mercado por el coeficiente de edificabilidad se obtendrá el valor del suelo edificable que se puede materializar sobre la manzana:

$234,42 \text{ €/m}^2 \cdot \text{T} \times 0,33 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 77,35 \text{ €/m}^2\text{t}$ .

Dividiendo los gastos de urbanización entre el valor del suelo urbanizado, resulta lo siguiente:

$30,85 \text{ €/m}^2\text{suelo} / 77,35 \text{ €/m}^2\text{t} = 0,3988$ .

Por lo tanto, **el coeficiente de canje será del 39,88 %**.

De las cargas derivadas de la actuación deberá responder cada uno de los propietarios en atención a su cuota porcentual.

### **3.2.3.2. Derechos y deberes de los propietarios**

Artículo 145 TRLOTUP Derechos y deberes básicos del propietario:

*“1. La persona propietaria tiene derecho:*

*a) A que el agente urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.*

*b) A obtener del agente urbanizador y de la administración, sin dilación indebida, información verídica y concreta sobre cualesquiera aspectos relativos a la ejecución del programa de actuación integrada.*

*c) A participar en la actuación, en los términos del presente texto refundido, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, o a abstenerse de participar, exigiendo la expropiación de su propiedad, en los términos establecido en este texto refundido y en la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.*

*2. Las personas propietarias afectadas por la actuación, si optan por adherirse al programa de actuación, tienen los deberes legales de:*

*a) Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al agente urbanizador por su tarea.*

*b) Proporcionar información sobre su propiedad, conforme al artículo 93 de este texto refundido.*

*c) Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa de actuación.”*

### 3.2.3.3. Cuotas de Urbanización. Cobro y ejecución

Según se desprende del art.150 TRLOTUP, las cuotas de urbanización incluyen los siguientes conceptos:

*“1. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de este texto refundido:*

*a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 de este texto refundido.*

*b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.*

*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:*

*1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.*

*2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.*

*3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del agente urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.*

*d) El beneficio empresarial del agente urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.*

*2. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, las siguientes:*

*a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.*

*b) Las indemnizaciones a las personas propietarias por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.*

*c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.*

*d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 152 de este texto refundido.”*

Como se ha referido anteriormente, de las cargas derivadas de la actuación objeto de programación deberá responder cada uno de los propietarios en atención a su cuota porcentual.

Ha quedado estipulado igualmente que el pago de las correspondientes cuotas se efectuará en metálico.

Conforme a ello, respecto al cobro y la ejecución de dichas cuotas, habrá que estar a lo preceptuado en el art.156.2 a 8 TRLOTUP:

*“2. Cuando la persona propietaria opte por la retribución al agente urbanizador en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del agente urbanizador, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente. Para el cobro de los pagos se girarán cuotas de urbanización por el agente urbanizador, previa autorización administrativa de cobro. Esta se instará acompañando las certificaciones o facturas justificativas y debe ser resuelta en el plazo de un mes. La falta de resolución expresa determinará las responsabilidades que procedan para mantener la indemnidad del agente urbanizador.*

*3. Las cuotas de urbanización se devengarán a medida que el agente urbanizador presente ante la administración las correlativas certificaciones de obra o facturas justificativas. El cobro anticipado de inversiones futuras es posible en caso de gestión directa, pero solo tratándose de gastos previamente comprometidos y a ejecutar antes de seis meses y siempre que se haya inscrito la reparcelación en el registro de la propiedad. En todo caso, antes del inicio de las obras y después de la aprobación de la reparcelación, podrán girarse cuotas a cuenta del coste de los proyectos y de las indemnizaciones, según los documentos de programación aprobados.*

*4. Los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia a las partes afectadas antes de su aprobación administrativa. En el supuesto de retasación de cargas o cambios en el programa, el agente urbanizador podrá solicitar que se practique una nueva afección en la cuantía que apruebe la administración actuante, hasta cubrir el incremento del importe total debido por cuenta de cada finca resultante.*

5. *Los requerimientos de pago de las cuotas de urbanización, del agente urbanizador a la persona propietaria, establecerán los plazos y revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en período voluntario. La falta de pago en período voluntario determinará su cobro en vía ejecutiva; a tal efecto, la autorización para ejecutar garantías puede ser instada por el agente urbanizador a la administración, quien la acordará si procede.*
6. *Las cuotas impagadas en período voluntario se cobrarán ejecutando la garantía presentada para garantizar la retribución en metálico.*
7. *La administración, tan pronto advierta un exceso en el cobro de cuotas de urbanización, procederá a suspenderlo, requiriendo justificación al agente urbanizador.*
8. *En lo no previsto en este artículo respecto del pago de las cuotas de urbanización, regirá lo establecido en la legislación en materia de tributos respecto del pago y las actuaciones y procedimientos de recaudación de las deudas tributarias.”*

#### **3.2.4 Garantías ofrecidas por el Agente Urbanizador**

Procede en el presente supuesto la aportación de la garantía provisional correspondiente al 2% de las cargas del Programa, la cual deberá acrecentarse (hasta el 5%) tras la aprobación del oportuno Proyecto de Reparcelación, de conformidad con las prescripciones del art. 158 TRLOTUP:

*“1. En atención a las circunstancias concurrentes, el ayuntamiento podrá exigir a los licitadores, o en su caso a los propietarios aspirantes a urbanizador, la constitución de una garantía provisional que responda del mantenimiento de sus ofertas hasta la firma del convenio de programación, debiendo justificar suficientemente en el expediente las razones de su exigencia. Esta garantía no podrá ser superior al 2 % de la estimación aproximada de las cargas del programa de actuación integrada efectuada por el ayuntamiento.*

*2. Los urbanizadores designados asegurarán sus compromisos con una garantía definitiva por un importe equivalente al 2 % de las cargas del programa hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva de acuerdo con las bases de programación hasta al menos un 5 % del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada. Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por esta ley en desarrollo del programa de actuación integrada que regulan los artículos siguientes. Las bases de programación podrán aumentar justificadamente el importe de la garantía definitiva hasta el 10 %. Esta garantía se constituirá antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.”*

Esta fianza responde de las obligaciones generales del urbanizador ante la Administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por el TRLOTUP en desarrollo del programa de actuación integrada (de aportación a favor del propietario, simultaneidad de obras de urbanización y edificación y otras).

### **3.2.5 Obligaciones del Ayuntamiento de Santa Pola**

En su condición de Administración actuante, el Excmo. Ayuntamiento de Santa Pola operará con sujeción a los principios rectores contenidos en la Ley 9/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El Excmo. Ayuntamiento de Santa Pola deberá tramitar los distintos instrumentos para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada con la mayor celeridad y eficacia posible, en el ejercicio de las potestades y prerrogativas que le son propias, asistiendo asimismo al urbanizador en el cumplimiento de las funciones a que este queda obligado en ejecución del propio Programa de Actuación.

En último término, y a los efectos de conclusión del Programa de Actuación Integrada, se constituye como deber de la Administración proceder a la recepción de las obras de urbanización objeto de programación, siempre que las mismas se hayan ejecutado conforme a las previsiones del Proyecto de Urbanización.

### **3.2.6 Responsabilidad del Urbanizador. Penalizaciones.**

#### **3.2.6.1. Responsabilidad del Urbanizador frente a terceros**

Dispone el art.138 TRLOTUP:

*“1. Los programas de actuación integrada deberán ejecutarse de acuerdo con el contenido de sus documentos, sin perjuicio de las prerrogativas establecidas a favor de la administración actuante de acuerdo con el presente texto refundido.*

*2. El agente urbanizador deberá cumplir sus funciones con profesionalidad y eficiencia empresarial y ajustarse a las reglas fijadas por el programa de actuación integrada dentro del marco legal y a los compromisos contraídos al aprobarse.*

*3. El agente urbanizador responderá, ante las partes afectadas, de los daños y perjuicios que les cause, salvo cuando actúe ejecutando órdenes directas de la administración, en cuyo caso será la administración la que se responsabilice de los daños y perjuicios causados.”*

### **3.2.6.2 Responsabilidad del Urbanizador por incumplimiento.**

Según se deduce del art.171.4 TRLOTUP, el incumplimiento grave por parte del urbanizador de sus compromisos, la falta de prestación de garantías u otra infracción de los deberes del urbanizador directamente impuestos por la ley o estipulados con carácter esencial en el convenio de programación, así como la inactividad injustificada durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos (salvo prórroga expresa y justificada), serán motivo para revocar su condición como tal.

El incumplimiento del plazo de ejecución previsto en el Programa de Actuación también dará lugar a que se declare la caducidad de la adjudicación y la resolución del Programa (salvo en el caso de prórroga justificada). Ello provocará a su vez la ejecución de las garantías prestadas por el urbanizador.

### **3.2.7 Cesión de la Adjudicación.**

La cesión de la condición de urbanizador podrá llevarse a cabo en los términos previstos en el art.165 TRLOTUP:

*“El agente urbanizador, previa autorización expresa de la administración actuante y mediante escritura pública, puede ceder dicha condición en favor de tercera persona que se subrogue en sus derechos y obligaciones. El cesionario o cesionaria deberá reunir los mismos requisitos y méritos que le fueron exigidos al o la cedente.”*

### **3.2.8 Conclusión del Programa.**

El presente Programa concluirá cuando se haga efectiva la recepción de las obras de urbanización por la Administración actuante, el Excmo. Ayuntamiento de Santa Pola, lo cual deberá llevarse a cabo en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal, ello conforme a las previsiones del art.167 TRLOTUP.

En Santa Pola, agosto de 2024