



## EDICTO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 25 de enero de 2023, adoptó el siguiente acuerdo:

Asunto.- URBANISMO\_planeamiento\_E\_ 850/2023\_MP15\_C/Felipe II\_Delimitación de un ámbito de reforma, regeneración y renovación urbana.

En el expediente de referencia obra documentación técnica suscrita por la Sra. Arquitecta municipal, con el siguiente contenido formal:

1.- Memoria.

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

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

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

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

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

1.- *Reforma y Regeneración*. Art. 74.1.a).1º

2.- *Renovación*. Art. 74.1.a).2º

3.- *Dotación ( o redotación)*. Art. 74.1.b)

4.- *Edificación o Rehabilitación*. art.74.2

Conforme al artículo 74.1.a) LOTUP-:

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

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





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

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

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

Conforme al artículo 74.1b) de la LOTUP:

Las actuaciones de dotación: “son aquellas cuyas determinaciones tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.”

Finalmente, conforme al art. 74.2:

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

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

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

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

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





El apdo. 10 de este mismo artículo prevé que: *“En el marco de los planes estatales y autonómicos de vivienda, de rehabilitación y de regeneración urbana, las actuaciones de renovación urbana podrán ser declaradas área de rehabilitación, o regeneración urbana integrada, o figura que la sustituya, por la administración de la Generalitat, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. La declaración requerirá la formulación de un convenio urbanístico entre la administración actuante y las y los propietarios y tendrá como efecto la habilitación para recibir financiación pública preferente.”*

Planeamiento remitido.

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

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

Gestión.

En punto a la gestión, el art. 77 LOTUP establece:

*“Artículo 77. Programas de actuación de renovación y regeneración urbana.*

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

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

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

Financiación.

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

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

Trámite de la Modificación puntual.

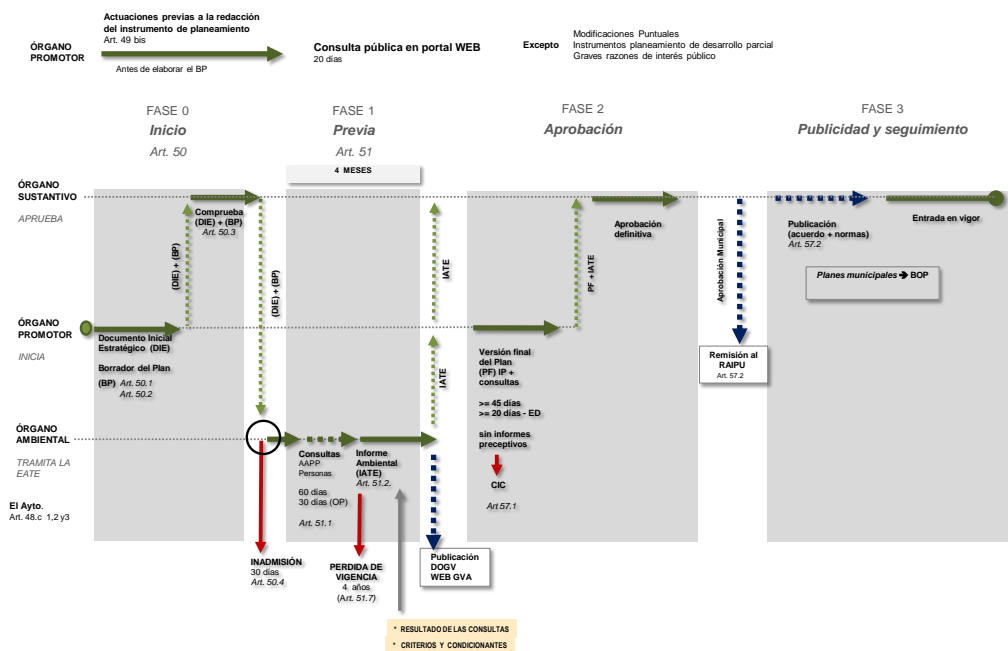




Resulta aplicable el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, que recoge el siguiente esquema, con las precisiones que seguidamente se hacen:

### Procedimiento simplificado de elaboración y aprobación de planes

Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) Título III, Capítulo III



1.- Concurre en el Ayuntamiento la triple condición de órgano promotor, ambiental y sustantivo, si bien, dentro de la organización municipal, estas funciones se hallan atribuidas a distintos órganos:

A la Alcaldía corresponde la iniciativa en la elaboración de la modificación, y ejerce, por tanto, por sí o sus delegados, las facultades de órgano promotor.

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

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

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





**AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA**  
**AJUNTAMENT DE SANTA POLA**

Cultura, Sanidad y Bienestar Social  
*Cultura, Sanitat i Benestar Social*

Plaça Constitució, 1 – 03130 Santa Pola (Alacant) – Telf.: 96-541.11.00 – Fax: 96-541.46.51 – [www.santapola.es](http://www.santapola.es)

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

A su virtud, al Pleno de la Corporación se propone la adopción de los siguientes

**ACUERDOS:**

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

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

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

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

En Santa Pola, a la fecha de la firma electrónica.

LA ALCADESA-PRESIDENTA  
M.<sup>a</sup> Loreto Serrano Pomares

