

A LA CONSELLERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS Y MOVILIDAD DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

Ilmos. Srs.

Jose Luis Sáez Pastor, Alcalde-Presidente del M.I. Ayuntamiento de Guardamar del Segura, **ante la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad comparece y como mejor proceda en Derecho, DICE:**

Por Resolución de 9 de diciembre de 2021, de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, modificada por Resolución del mismo órgano de fecha 27 de diciembre de 2021 (DOCV núm. 9234 de 14.12.21 y DOCV núm. 9250 de 05.01.22) se resolvió el sometimiento a participación pública y consultas, por un periodo de tres meses, la versión inicial del Plan de Acción Territorial de la Vega Baja (PATVB).

Consultado el documento expuesto al público por la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, se advierten grandes afecciones a la planificación urbanística de Guardamar del Segura, especialmente relevantes en la calificación de los suelos no urbanizables y en las previsiones del Plan General para los sectores de suelo urbanizable ZSO-3, ZO-8, ZO-2, ZO-6 y ZO-9. Incluso puede entenderse que suponen una grave afección a la autonomía local.

Teniendo en cuenta las grandes repercusiones que dicho instrumento tendría respecto al municipio de Guardamar del Segura y, en general, respecto a toda la comarca de la Vega Baja, y que la principal fuente de futuro y riqueza de nuestro municipio es el turismo, debiendo establecer una planificación territorial racional que garantice la protección social y económica de todos los guardamarencos, se hace necesario un debate amplio, sereno y profundo sobre esta Versión Preliminar sometida a exposición pública cuando lo que está en juego es nuestra principal actividad económica.

CONSIDERACIONES

PRIMERA.DETERMINACIONES DEL PATVB.

La versión preliminar del instrumento de ordenación territorial integral del Área Funcional de la Vega Baja” -delimitada por el instrumento de ordenación superior, “Estrategia Territorial de la Comunidad” (en adelante, ETCV)-, sometida a participación pública y consultas, **ha venido en su elaboración a limitar los principios de coordinación y colaboración con las Administraciones Públicas Locales, así como la autonomía local, necesitando reforzar la participación de este Ayuntamiento en la elaboración de dicha Versión Preliminar para que no incida en exceso en el modelo socio-económico del territorio.**

Edificabilidad no materializada y potencial

La edificabilidad total contemplada en el conjunto de sectores que **han pasado a “situación básica de urbanizado”** asciende a **21.476.853,78 m2** de los que aún resta por materializar el 28,62%, **6.145.799,83 m2.**

Ayuntamiento de Guardamar del Segura

Plaza Constitución nº 5, Guardamar del Segura. 03140 Alicante. Tfno. 965729014. Fax: 966728195



La oferta no materializada en el suelo urbanizado no edificado satisfaría el 100% de la demanda endógena más el 60% de la vinculada a necesidades residenciales por crecimiento poblacional de carácter migratorio (el crecimiento vegetativo no genera demanda de viviendas en un horizonte de 20 años). El remanente de demanda no satisfecha (16.151 viviendas) podría absorberse, al menos parcialmente, mediante actuaciones de intensificación que comporten un incremento de la baja densidad residencial que presenta un significativo volumen del suelo urbanizado vacante, especialmente en el litoral.

El PAT, más bien, debe incitar un atemperamiento de las expectativas existentes con la finalidad de reconducir el modelo del sistema de asentamientos comarcal hacia una senda de racionalidad y sensatez asentada en una **“austeridad territorial” en materia de nuevos crecimientos urbanísticos**

Suelo urbanizable residencial y oferta de viviendas

La oferta residencial total estimada en el suelo urbanizable residencial de la comarca de la Vega Baja es de **60.619 viviendas**.

- **La demanda estimada al año horizonte del PAT (2040):** se deduce una demanda endógena (formación de nuevos hogares por emancipación de población joven) de 17.481 a la que hay que añadir la proveniente del crecimiento poblacional por procesos migratorios que, según se establece en el documento Borrador, es de 40.000 viviendas correspondientes a 100.000 nuevos habitantes. Es decir, **la demanda total es de 57.461 viviendas**.
- En segundo lugar, la **oferta de vivienda pendiente de materialización en el suelo urbanizado vacante asciende a 41.430 unidades**.

Es base a estas consideraciones, **la oferta conjunta del suelo urbanizado y el suelo urbanizable asciende a 101.949 viviendas**. Este dato delata una **sobreoferta cifrada en 44.488 unidades**. No obstante, es preciso advertir de la imprescindible incorporación al debate sobre el ajuste demanda/oferta en materia de vivienda, del **importante contingente de vivienda vacía que presenta la comarca**, para que actúe como revulsivo atemperador de las necesidades de nuevo crecimiento.

Suelo de actividades económicas

1.133.966,812 m2, de los que 323.802,01 m2 se corresponden con ámbitos de uso global industrial y el resto de uso global terciario. Si consideramos que la edificabilidad global más común de los sectores de uso industrial se encuentra en un 0,6 m2/m2, la **no materializada equivaldría a una superficie de, aproximadamente, 54 hectáreas de actuaciones de transformación urbanística de uso global industrial**.

Plan de Acción Territorial sectorial del comercio en la Comunidad Valenciana 2020: Ello **otorga a la planificación territorial un rol prevalente en la identificación de espacios aptos para la implantación de nuevos suelos comerciales, evitando la competencia municipal** que suele devenir en la adopción de estrategias de ordenación descoordinadas, basadas en expectativas poco contrastadas y, sobre todo, inductoras de una **“diasporización territorial”** generadora de externalidades negativas en términos de movilidad y de afección a valores ambientales y paisajísticos del territorio. En conclusión, podría considerarse, en una primera aproximación, que las **directrices de ordenación a ensayar en el PAT** deben, por un lado, indagar la idoneidad que

presenta el **considerable volumen de suelo urbanizado terciario vacante** para dar acomodo a nuevas iniciativas competitivas de cara, especialmente, a **cualificar el protagónico sector turístico**. Con ello, se podría **evitar acudir a la promoción de nuevas implantaciones en suelo rústico**. Por otro lado, atendiendo a las directrices de la ETCV, valorará la oportunidad de identificar ámbitos estratégicos de Actividades Económicas en los que, entre la diversidad de usos a admitir, sea factible, e incluso conveniente, favorecer la materialización de nuevos usos comerciales

IMOS/IMOSE

La superficie del suelo urbanizable que aún no ha culminado su desarrollo urbanístico asciende a 3.120,056 ha, cifra que representa un 27% de la superficie total del suelo urbano (1.153,75 ha).

Las bolsas de suelo urbanizable más importantes (por encima de las 100 ha) se localizan en los siguientes municipios: Almoradí, Cox, Dolores, Formentera del Segura, Granja de Rocamora, Guardamar del Segura, Jacarilla, Orihuela, Redován, Torrevieja y Pilar de la Horadada.

La distribución por usos globales de esta cifra es:

- **Uso residencial. 24.173.004,63 m² (77,48% del total).**
- **Uso industrial. 3.117.813,54 m². (10% del total).**
- **Uso terciario. 3.782.657,59 m² (12,52% del total).**

IMOS SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

La aplicación de la batería de directrices de la ETCV a la comarca **de la Vega Baja del Segura determina una superficie máxima admisible de crecimiento residencial de 12.372.702 m²**. **El actual suelo clasificado como urbanizable de uso global residencial en el conjunto de municipios de la comarca (24.173.004,63 m²) supera esta cifra en un 195%.**

- ***La ETCV, en su Directriz 77, propone un conjunto de criterios de crecimiento de suelo para uso residencial, y de las dotaciones que le acompañan, con la finalidad de orientar a los municipios hacia la consecución de unas pautas de ocupación racional y sostenible del suelo para estos usos. Estos criterios aparecen explicitados en la Directriz 78, entre los que cabe destacar, por su especial incidencia en el sistema de asentamientos de la Vega Baja del Segura:***
- ***Compatibilizar el crecimiento urbanístico con el mantenimiento de la funcionalidad de la infraestructura verde del territorio.***
- ***Favorecer la diversidad urbana mediante la mezcla de usos, de tipologías, de rentas, de comunidades y de un modelo urbanístico que preserve y extienda la ciudad mediterránea tradicional.***
- ***Evitar los continuos urbanos y las conurbaciones no deseadas favoreciendo modelos compactos discontinuos apoyados en la estructura urbana existente. En la Vega Baja la conurbación representa una patología territorial especialmente acusada en el subsistema litoral: Formentera del Segura-Benijófar-Rojales- Guardamar del Segura y Torrevieja-Orihuela Costa-San Miguel de Salinas-Pilar de la Horadada. Al tiempo, se detecta una conurbación consolidada en el subsistema de asentamientos del interior entre Redován-Callosa del Segura-Cox-Granja de Rocamora-Albatera. Finalmente, consta la existencia de espacios conurbados en el subsistema de la Vega entre Bigastro-Orihuela y Jacarilla- Orihuela. La Directriz 90 de la ETCV, en relación con la evitación de conurbaciones, determina que la planificación territorial y urbanística, siempre que la realidad física y ambiental lo permitan, establezca una franja de suelo***

no urbanizable de 500 metros entre los suelos urbanos y urbanizables de unos núcleos con otros

- Considerar la oferta de viviendas sin ocupar y el suelo urbano vacante a la hora de planificar nuevos desarrollos.
- Excepcionar las nuevas piezas urbanas en el territorio priorizando la consolidación y extensión de los tejidos urbanos existentes.
- Armonizar el crecimiento de los nuevos desarrollos urbanísticos con el crecimiento de la población en el territorio.
- Además de promover la "territorialización" de estos principios directores, la planificación territorial y urbanística deberá determinar el índice máximo de ocupación de suelo para uso residencial (imos) en aplicación de las determinaciones establecidas en las directrices 80, 81, 82, 82, 84, 85, 86, 87, 88 y 89. la aplicación de esta batería de directrices al caso de la comarca de la Vega Baja del Segura determina una superficie máxima admisible de crecimiento residencial de 12.372.702 m2. el actual suelo clasificado como urbanizable de uso global residencial en el conjunto de municipios de la comarca (24.173.004,63 m2) supera esta cifra en un 195%.

SUELO URBANIZABLE DESTINADO AL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (INDUSTRIAL Y TERCIARIO): ADECUACIÓN AL IMOSE.

La superficie total del suelo actualmente clasificado como urbanizable destinado a usos industriales y/o turísticos asciende a 6.455.877,89 m2 lo que supone un 22,52% de la totalidad del suelo urbanizable.

El techo edificable contemplado es de 2.915.526,53 m2, dando lugar a un índice de edificabilidad bruta medio de 0,4518 m2/m2. La distribución por usos globales es:

- **Uso industrial. 3.117.813,54 m2. (10% del total del suelo urbanizable).**
- **Uso terciario. 3.782.657,59 m2 (12,52% del total de suelo urbanizable).**

Entre los **principios directores** a aplicar para garantizar una ocupación territorial racional y sostenible cabe destacar, por su incidencia en la Vega Baja, los siguientes:

- **Compatibilizar el suelo de crecimiento a la integridad de la infraestructura verde.**
- **Minimizar la ocupación de nuevos polígonos industriales y terciarios fomentando la gestión mancomunada de nuevas piezas localizadas desde una óptica territorial** buscando óptimas implantaciones en materia de accesibilidad favoreciendo, al tiempo, la proximidad al territorio a cuya competitividad deben coadyuvar: el sector agroalimentario de la Vega y el sector turístico del litoral como principales campos de reflexión.
- Compatibilizar, cuando sea posible, los usos residenciales con los de actividades económicas. Esta estrategia de "hibridación funcional" resulta especialmente atractiva no sólo para favorecer la redefinición de los parámetros urbanísticos de determinados sectores de suelo urbanizable (posible incorporación de usos residenciales), sino para, complementariamente, explorar las oportunidades que ofrece el volumen de suelo urbanizado no edificado destinado a usos de actividades económicas, especialmente los de uso global terciario, cuya compatibilidad con el uso residencial parece, a priori, mucho más garantizada.
- Localizar los nuevos desarrollos llamados a satisfacer las demandas endógenas del municipio, en continuidad con los ya existentes, evitando una innecesaria dispersión.
- Limitar las nuevas piezas separadas de los núcleos urbanos a aquellas que favorezcan objetivos supramunicipales. Ello implica que su identificación debe ser competencia de la planificación territorial de ámbito comarcal.
- En relación con las implantaciones de grandes superficies comerciales, la ETCV, en su Directriz 106 preferencia su posible implantación en los centros urbanos de polaridad principal (Orihuela y Torrevieja) y los de polaridad complementaria (Almoradí, en primera instancia). Además, índice a vincular la implantación de estas grandes superficies con la identificación de ámbitos estratégicos que pudiera proponer el PAT.

Ayuntamiento de Guardamar del Segura

La aplicación de esta batería de directrices al caso de la comarca de la Vega Baja del Segura determina una **superficie máxima admisible de crecimiento de actividades económicas de 14.085.630 m2.** El actual suelo clasificado como urbanizable de uso global residencial en el conjunto de municipios de la comarca (6.455.877,89 m2) es inferior a esta cifra lo cual implica la existencia de una **importante capacidad de crecimiento urbanístico para usos productivos y terciarios: 7.629.752,11 m2**

Pero nos encontramos con una tramitación del PATVB que ha avanzado, desde que se acordó su inicio por Resolución de 13 de noviembre de 2018, de la Consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, sin que haya existido suficiente intercambio de ideas entre la Consellería, los Ayuntamientos y los actores sociales, políticos y económicos de nuestra Comarca.

A la vista del planteamiento propuesto por el PATVB, tenemos que referirnos a los principios de autonómica local y a los de coordinación y cooperación, que las Administraciones debemos respetar, al corresponder a un mandamiento propiamente contemplado en la propia resolución que da inicio al procedimiento de elaboración del documento, toda vez de corresponder a un deber legal contenido en nuestro ordenamiento jurídico público administrativo, como en el propio procedimiento establecido en la normativa urbanística y territorial de la Comunidad Valenciana y en su ETCV, siendo que, **su fortalecimiento, habría permitido lanzar una Versión Preliminar del Plan, armonizada, equilibrada y consensuada en cuanto a sus objetivos y, en su desiderátum, dotando al documento de la necesaria legitimación para la consecución de sus metas** y, ello, a resultas del respeto a las consideraciones y sugerencias que, en el trámite de participación pública, pudieran ser formuladas por el resto interesados, habitantes y agentes económicos de nuestro territorio, sobre los que incide directamente la previsiones territoriales y el cambio de modelo económico que se pretende y cuyo impacto no ha sido analizado por el documento Público y que son elementos fundamentales para alcanzar sus fines.

Con el debido respeto, el DOCUMENTO DE ALCANCE DE LA EATE DEL PAT VEGA BAJA, evacuado en fecha 30.01.2020, incurre en una extralimitación en parte de los objetivos y criterios ambientales, de tal forma que vacía de contenido la autonomía local en el ejercicio de su competencia sobre el planeamiento pues exige al PAT el pronunciamiento y análisis de cuestiones que exceden de su función orientadora o de directriz y que se corresponden realmente con determinaciones reservadas a los Planes Generales Estructurales.

Así, el documento de alcance emitido establece unos criterios a cumplir por el PAT -de utilización racional de suelo, de protección del medio natural, de prevención de riesgos naturales e inducidos, de uso sostenible y protección de los recursos hídricos, de conservación del patrimonio cultural y revitalización del patrimonio rural, de adecuada gestión de los residuos, de implementación de las infraestructuras y consideración de los recursos energéticos, de mejora del entorno urbano, de integración de la infraestructura verde, de eficiencia de la movilidad y fomento del transporte pública, de la mejora de la ordenación e implantación de equipamientos y dotaciones públicas y de protección del Paisaje- que solamente son reservados por el TRLOTUP a los Planes Generales y en el ejercicio de competencias compartidas entre Administración Autonómica y Local.

El resultado es un planteamiento de 3 alternativas de desarrollo: la denominada como "0", la

Ayuntamiento de Guardamar del Segura

Plaza Constitución nº 5, Guardamar del Segura. 03140 Alicante. Tfno. 965729014. Fax: 966728195

seleccionada y otra minimalista meramente enunciativa y de relleno, pues sólo referencia cuestiones de inundabilidad ya resueltas por el PATRICOVA:

- Alternativa “0” denominada “Escenario tendencial”
- Alternativa “1” denominada “Modelo territorial de reequilibrio y adaptación al cambio”
- Alternativa “2” denominada “PAT de emergencia para la mitigación de inundaciones” que, obviamente, no corresponde a las finalidades de este instrumento de ordenación territorial integral, ergo no puede considerarse una alternativa válida.

Consideramos que el PATVB requiere de una propuesta de alternativas viables -sustituyendo los términos de la alternativa 2, armonizadas y equilibradas en sus contenidos con la ETCV, el TRLOTUP y las singularidades propias de este territorio, su población y los municipios que lo configuran. No es baladí traer a colación el desequilibrio en inversiones y la falta de creación e inversión en infraestructuras públicas limitadas a alguna actuación parcial viaria y, en su mayor parte, ejecutadas hace décadas. Desde Guardamar llevamos mucho tiempo solicitando el desdoblamiento de la CV-91 sin que, hasta la fecha, exista previsión concreta al respecto.

Como más adelante desarrollaremos en detalle, la Memoria Económica carece de medidas reales y específicas para afrontar con garantías los cambios en el modelo económico que se pretenden y que, en un municipio como Guardamar, eminentemente turístico, pueden alcanzar un gran impacto en la economía local y en los presupuestos municipales. Nos encontramos ante una población volcada en el Sector Servicios ligado a la industria turística que prevalece sobre el también importante, y digno de toda protección e impulso, Sector Agroalimentario existente en este territorio a pesar de sus carencias hídricas que **se verán agravadas por las previsiones estatales para el Tránsito Tajo-Segura y el propio devenir climático**, por lo que consideramos poco realista promover mayor crecimiento en dicho sector productivo como alternativa socioeconómica, cuando el propio PATVB reconoce la incertidumbre de la deriva que propone en esta materia.

Nos encontramos ante resultados inciertos en la alteración del modelo socioeconómico - reconocido así expresamente en el Documento de Alcance del PATVB- orientaciones programáticas, con ausencia de medidas concretas, económicas y eficaces para abordar con viabilidad y sostenibilidad por los presupuestos municipales las medidas propuestas y la pretendida reconversión de la actividad económica que se encuentra, de forma fundamental, orientada al Sector servicios ligados a la gran y pujante industria turística de los municipios litorales y prelitorales que, en periodos vacacionales, llega como mínimo a quintuplicar su población, como pueden ser los casos de Orihuela Costa (que pasa de 52.000 a 250.000 habitantes), Torrevieja (de 82.000 a 500.000 habitantes, **Guardamar del Segura (de 16.000 a 100.000 habitantes)**, Pilar de la Horadada (de 22.000 a 100.000 habitantes) , San Fulgencio, Rojales, Benijofar, Los Montesinos...etc.

Es preciso que destacamos la declaración y estatuto de **“municipio turístico de la Comunidad Valenciana”** que detentan un **tercio de los municipios de este ámbito** territorial, es decir, nueve -9- municipios que son los casos de **Almoradí, Callosa de Segura, Catral, Guardamar del Segura, Orihuela, Rojales, San Fulgencio, Torrevieja y Pilar de la Horadada**, sin perjuicio, de que dicha declaración podría recaer otros muchos de línea prelitoral.

SEGUNDA. PRINCIPIOS DE COORDINACIÓN, COOPERACIÓN Y DE CONSENSO ENTRE MUNICIPIOS PARA LA FORMULACIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y SUS METAS, CONTENIDOS EN LA RESOLUCIÓN DE 13.11.2018 DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN.

La **Resolución, de fecha 13.11.2018**, por la que se iniciaba el PAT de referencia, consideró la existencia de un **amplio consenso en torno a la importancia de esta comarca como ámbito territorial clave para la vertebración de la Comunitat Valenciana** por su localización en su extremo sur de la Comunitat, su **posición estratégica** entre el área funcional de Alicante y Elche y la región vecina de Murcia, así como por su **importantes activos territoriales muy importantes, tanto agrícolas, una de las mayores huertas mediterráneas de la Unión Europea, industriales en torno a la consolidación de un clúster agroalimentario, patrimoniales y culturales, turísticas y residenciales.**

Igualmente, vino a establecer el **mandamiento de que la formulación del Plan** y, por tanto, **sus propuestas y soluciones, debían ser abordadas** *“desde una visión comarcal, favoreciendo la coordinación, la cooperación y el consenso entre los municipios para alcanzar las metas del plan. Con ello, se podrán desarrollar en beneficio de la colectividad todos los grandes potenciales que este territorio sin duda posee”*.

Por parte del Equipo Redactor **no ha habido actuación administrativa suficiente de coordinación y cooperación, para dotar al documento de un consenso suficiente** con las Administraciones Públicas Locales y Agente Privados interesados.

No puede considerarse el cumplimiento y respeto de los Principios de Cooperación y Coordinación las únicas actuaciones desarrolladas hasta hoy por la Generalitat en la elaboración de la Versión Preliminar y con carácter previo al trámite de consultas, esto es:

- Las cuatro denominadas “Mesas Sectoriales” *-sobre infraestructura verde, actividades económicas, sistema de asentamientos, turismo e infraestructuras-*, celebradas en los meses de noviembre y diciembre de 2020, con un limitado foro. Su contenido fue exclusivamente unidireccional, ya que el equipo redactor expusieron someramente las líneas que pretendían seguir.
- O la reciente solicitud a algunos Ayuntamientos de certificados sobre la situación jurídico-urbanística de concretos sectores a fin de que el Plan ofrezca una mayor seguridad y garantice que su desarrollo sea sostenible desde el punto de vista económico. Esto es, consta en el anuncio de consultas y participación pública, que en fecha 16.08.2021 la Consellería resolvió el sometimiento a dicho trámite, si bien *“Advertidas determinadas discrepancias técnicas y en aras a una mayor seguridad jurídica, antes de proceder a someter al trámite de participación pública y consultas la versión inicial mediante la publicación de la resolución anteriormente citada en el DOGV, desde la Dirección General de Política Territorial y Paisaje se procedió a solicitar a determinados Ayuntamientos, incluidos en su ámbito, certificación sobre la situación jurídico-urbanística de concretos sectores de suelo sobre los que el Plan propone diversas estrategias de actuación. La respuesta de una gran parte de los municipios consultados ha permitido contrastar la información e incorporar ajustes de carácter técnico en determinada documentación del plan, tal como se desprende del informe de la Subdirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje, de fecha 8 de octubre de 2021, dando como resultado de todo ello un Plan que ofrece mayor seguridad jurídica y*

que garantiza que su futuro desarrollo sea sostenible desde el punto de vista económico.”

Señala la Directriz 12 de la ETCV que el “gobierno del territorio tiene que organizarse en torno al planeamiento urbanístico y territorial, como procedimiento de concertación entre los distintos agentes que actúan en el territorio”.

Por su parte la Directriz 21 relativa a la colaboración entre administraciones señala que la estrategia territorial o los instrumentos que la desarrollen establecerán las fórmulas de relación funcional y económica entre las administraciones afectadas y con la iniciativa privada, aplicando en la adopción de decisiones una combinación armónica de las relaciones horizontales y verticales.

La **Carta Europea de Ordenación del Territorio**, de 1983, conceptúa la ordenación del territorio como “la expresión espacial de la política económica, social, cultural y ecológica de toda sociedad” y la define como “una disciplina científica, una técnica administrativa y una política concebida como un enfoque interdisciplinario y global cuyo objetivo es un desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio según un concepto rector”, además de establecer una serie de objetivos fundamentales de la política territorial. Así la ordenación del territorio se configura como una respuesta global a las exigencias y retos que plantea la utilización del espacio físico, materializando un Modelo Territorial.

Nuestro ordenamiento jurídico territorial, esto es, la vigente Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV) y el vigente Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOPTU), **se encuentra basado en los principios de colaboración y cooperación interadministrativa, racionalidad y planificación**, dado que los instrumentos de ordenación territorial en todos sus niveles (*desde la propia ETCV hasta los Planes Generales, y a un nivel intermedio los Planes de Acción Territorial*) se configuran como instrumentos ordenadores que permiten obtener un marco territorial global y flexible, en el que se establecen las directrices básicas, los criterios y pautas espaciales para el desarrollo económico y social de nuestro territorio, los criterios y mecanismos que posibilitan la **armonización de los distintos elementos que conforman el territorio y la coordinación entre los distintos poderes y agentes económicos y sociales implicados**. Estos criterios se reflejan en numerosas políticas europeas, expresadas, entre otros documentos, en la **Estrategia territorial europea**, el **Libro verde sobre la Cohesión Territorial**, la **Agenda territorial de la Unión Europea 2020** y la **Estrategia Europa 2020: una estrategia para un crecimiento inteligente, sostenible e integrador, en la cual se apuesta por el fomento de las actividades que aprovechen las oportunidades que ofrece el territorio, sin menoscabar sus valores ambientales y culturales.**

TERCERA.- REIVINDICACIÓN DEL PRINCIPIO DE AUTONOMÍA LOCAL A FIN DE GARANTIZAR LA EFICACIA DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN QUE PRETENDEN MODIFICAR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO LOCAL.

La aprobación del instrumento de ordenación territorial de referencia, de naturaleza reglamentaria, conlleva implícitamente, de conformidad a lo determinado en el vigente

Ayuntamiento de Guardamar del Segura

Plaza Constitución nº 5, Guardamar del Segura. 03140 Alicante. Tfno. 965729014. Fax: 966728195

TRLOTUP, la modificación del planeamiento urbanístico local para adecuarse a sus contenidos, ergo dicho instrumento de planificación debe respetar el principio de autonomía municipal (ART. 6 de la Normativa del PATVB).

La autonomía local constitucionalmente garantizada se configura pues, según nuestra doctrina constitucional (*por todas, STC 105/2019, de 19 de septiembre, FJ 4 a*)), como una garantía institucional con un contenido mínimo que el legislador debe respetar y, se concreta, en el derecho de la comunidad local a participar en el gobierno y administración de cuantos asuntos le atañen, graduándose la intensidad de esta participación en función de la relación existente entre los intereses locales y supralocales dentro de tales asuntos o materias, para lo que deben estar dotados de las potestades sin las que ninguna actuación autonómica es posible (*STC 40/1998, de 19 de febrero, FJ 39*). La autonomía local permite configuraciones legales diversas, como recuerda la *STC 41/2016, FJ 11 b*), cuando afirma que *“al distribuir poder local, el Estado y las comunidades autónomas disponen de ‘libertad de configuración’, pero deben graduar el alcance o intensidad de la intervención local en función de la relación existente entre los intereses locales y supralocales dentro de tales asuntos o materias [STC 154/2015, FJ 6 a), citando las SSTC 32/1981, FJ 4; 170/1989, FJ 9; 51/2004, FJ 9; 95/2014, FJ 5; 57/2015, FJ 6, y 92/2015, FJ 4]”*.

Es innegable que el urbanismo y la ordenación del territorio es un ámbito de interés municipal preferente [*art. 25.2 a) de la Ley reguladora de las bases del régimen local (LBRL), en la redacción dada al mismo por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la administración local*]. De ello se ha hecho eco este Tribunal en múltiples ocasiones: *“no es necesario argumentar particularmente que, entre los asuntos de interés de los municipios y a los que por tanto se extienden sus competencias, está el urbanismo” [SSTC 40/1998, de 19 de febrero, FJ 39; 159/2001, de 5 de julio, FJ 4; 204/2002, de 31 de octubre, FJ 13; 104/2013, de 25 de abril, FJ 6, y 154/2015, de 9 de julio, FJ 5 a)]*. Por imperativo de la garantía constitucional de la autonomía local (arts. 137, 140 y 141.2 CE), el legislador autonómico, al realizar esta tarea en la que se configuran las competencias locales, debe graduar la intensidad de la participación del municipio en función de la relación entre intereses locales y supralocales. Respetando lo anterior, está legitimado *“para regular de diversas maneras la actividad urbanística, y para otorgar en ella a los entes locales, y singularmente a los municipios, una mayor o menor presencia y participación en los distintos ámbitos en los cuales tradicionalmente se divide el urbanismo (planeamiento, gestión de los planes y disciplina)”* (STC 159/2001, FJ 4).

CUARTA. FALTA DE MOTIVACIÓN SUFICIENTE EN LA PROTECCIÓN TERRITORIAL DEL SUELO URBANIZABLE DESCLASIFICADO Y DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN EN GUARDAMAR DEL SEGURA.

Entendemos que se está produciendo una manifiesta arbitrariedad en la adjudicación de la protección territorial en los suelos no urbanizables y en el régimen vulneración del principio de equidad y de igualdad jurídica y de proporcionalidad en la desclasificación propuesta para

Ayuntamiento de Guardamar del Segura

Plaza Constitución nº 5, Guardamar del Segura. 03140 Alicante. Tfno. 965729014. Fax: 966728195

sectores de suelo urbanizable debidamente aprobados e incorporados al Plan General vigente de este municipio.

Sin perjuicio de reconocer que la Administración Autonómica tiene en materia de ordenación del territorio cierto margen de discrecionalidad, la potestad de clasificación es hoy día reglada, que no discrecional, en todas sus categorías.

Incluso en los extremos no reglados la planificación territorial y la modificación del planeamiento es libre pero no arbitraria y está sujeta, en virtud del art. 9.3, 103.1 y 106.1 de la Constitución Española, al control judicial, como cualquier otra actuación administrativa.

Por su parte, la atribución de una determinada clasificación a un concreto suelo no es libre ni arbitraria, sino que dicha decisión está sometida al control judicial, que debe de extenderse a la verificación de la realidad de los hechos y a valorar si la decisión guarda relación coherente y lógica con dichos hechos, dado que existen unos antecedentes de la decisión planificadora, comprobándose si la solución por la que se opta finalmente infringe o no la legalidad y el principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos.

Según el documento identificado como "14. Normativa", se relaciona en su art. 47.2 una estrategia de "extinción e integración en la infraestructura verde"

"2. La estrategia de extinción e integración en la infraestructura verde se produce cuando los sectores son manifiestamente incompatibles con los criterios de sostenibilidad ambiental y territorial del presente plan. Estos sectores sin programa de actuación aprobado son clasificados como suelos no urbanizables de forma directa por este plan de acción territorial y su régimen urbanístico será el de suelo no urbanizable con la regulación de usos y actividades de las zonas y afecciones, definidas en el plan, bien sean contiguas, presenten una clara continuidad morfológica, o un mayor contacto con el perímetro del extinto sector. "

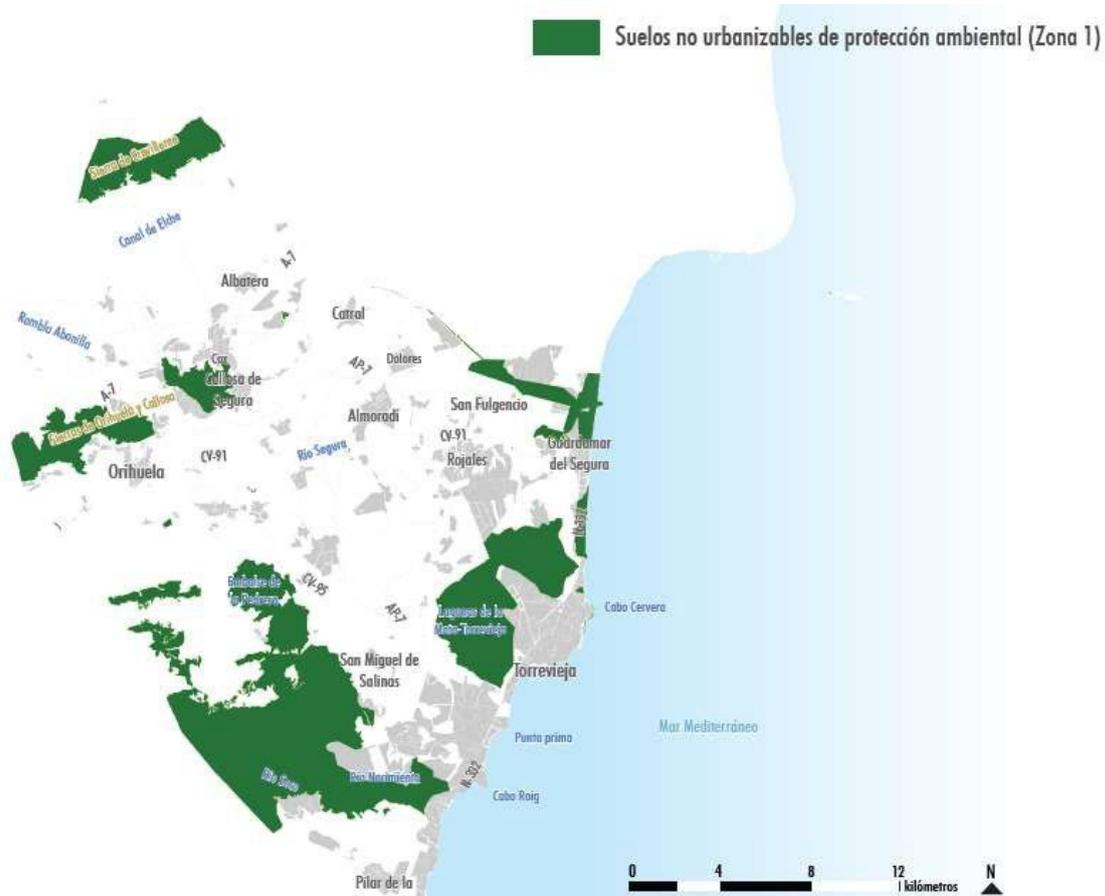
GUARDAMAR DEL SEGURA

- SECTOR ZSO-3
- SECTOR ZO-8. EL CAMPO-LOS ESTAÑOS

Se relaciona en su art. 47.3 una estrategia de "extinción e integración en la infraestructura verde" en caso de no ejecutar y finalizar las obras de urbanización en los plazos y condiciones establecidos por el PAT:

GUARDAMAR DEL SEGURA

- SECTOR ZO-2 LA RINCONADA
- SECTOR ZO-6 EL OLIVERÓN
- SECTOR ZO-9



CUADROS DE CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIES DE CADA CLASE DE SUELO, SECTORES Y EVOLUCIÓN DE DENSIDAD DEL PLAN GENERAL DE GUARDAMAR DEL SEGURA:

Cuadros resumen de superficies.

RESUMEN SUPERFICIES DEL PLAN GENERAL				
TIPO	SUP (m2)	SUP (Ha)	Nº VIV.	HABITANTES
SUELO URBANO	2258004	225,80	17902	51021
TOTAL	2258004	225,80	17902	51021
URBANIZABLE EN EJECUCION (ZOE)	594041	59,40	2505	7139
URBANIZABLE CON ORDENACION (ZO)	4.435.987	443,59	15.411	43.921
URBANIZABLE SIN ORDENACION (ZSO)	1.1.008.617	100,86	3.172	9.067
TOTAL	6.038.645	603,85	21.088	60.127

Ayuntamiento de Guardamar del Segura

Plaza Constitución nº 5, Guardamar del Segura. 03140 Alicante. Tfno. 965729014. Fax: 966728195



RESUMEN SUPERFICIES DEL PLAN GENERAL					
TIPO	SUP (m2)	SUP (Ha)	"%"	Nº VIVIENDAS	HABITANTES
SUELO URBANO	2258004	225,80	6,39	17902	51.021
URBANIZABLE	6.038.645	603,85	17,08	21.088	59.189
NO URBANIZABLE	27.039.271	3533,59	76,53	0	0
TOTAL	35335920	3533,59	100	38670	110210

Cuadro resumen del suelo urbano.

RESUMEN SUPERFICIES DEL PLAN GENERAL					
SUELO URBANO					
SECTOR Nº	SUP (m2)	SUP (Ha)	Nº VIVIENDAS	HABITANTES	USO PREDOMINANTE
U-1	1457087	145,71	16135	45985	RESIDENCIAL
U-2	32223	3,22	117	333	RESIDENCIAL
U-3	52487	5,25	250	713	RESIDENCIAL
U-5	31590	3,16	0	0	TERCIARIO
U-6	398169	39,82	0	0	INDUSTRIAL
U-8	18513	1,85	0	0	TERCIARIO
U-9	36658	3,67	100	285	RESIDENCIAL
U-10	231277	23,13	1300	3705	RESIDENCIAL
TOTAL	2258004	225,80	17902	51021	

Cuadro resumen de suelo urbanizable.

Suelo urbanizable en ejecución

SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION (ZOE)						
SECTOR Nº	SUP (m2)	SUP (Ha)	DENSIDAD (VIV/Ha)	Nº VIVIENDAS	HABITANTES	USO PREDOMINANTE
ZOE-1	172884	17,29	52	900	2565	RESIDENCIAL
ZOE-2	139258	13,93	0	0	0	INDUSTRIAL TERCIARIO
ZOE-3	115963	11,60	65	750	2138	RESIDENCIAL
ZOE-4	165936	16,59	52	855	2437	RESIDENCIAL
TOTAL	594041	59,40		2505	7139	

Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

SUELO URBANIZABLE CON ORDENACION (ZO)						
SECTOR Nº	SUP (m2)	SUP (Ha)	DENSIDAD (VIV/Ha)	Nº VIVIENDAS	HABITANTES	USO PREDOMINANTE

Ayuntamiento de Guardamar del Segura

ZO-1	381.207	38,12	75	2859	8148	RESIDENCIAL
ZO-2	362.784	36,27	30	1079	3075	RESIDENCIAL
ZO-3	183.143	18,31	48,65	891	2539	RESIDENCIAL
ZO-4	1.236.401	123,64	25	3076	8767	RESIDENCIAL
ZO-5	54.259	5,43	0	0	0	TERCIARIO
ZO-6	580.239	58,02	40	2365	5803	RESIDENCIAL
ZO-7	75.155	7,51	32	245	699	RESIDENCIAL
ZO-8	888.938	88,39	27,97	2566	7312	RESIDENCIAL
ZO-9	655.755	65,57		2330	6639	
ZO-10	17.106	17,10	0	0	0	
TOTAL	4.435.987	458,35		15.411	42.982	

Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada

SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACION (ZSO)						
SECTOR N°	SUP (m2)	SUP (Ha)	DENSIDAD (VIV/Ha)	N° VIVIENDAS	HABITANTES	USO PREDOMINANTE
ZSO-1	110066	11,01	30	330	941	RESIDENCIAL
ZSO-2	115042	11,50	30	345	984	RESIDENCIAL
ZSO-3	195788	19,57	0	0	0	INDUSTRIAL
ZSO-4	144378	14,43	60	894	2.548	RESIDENCIAL
ZSO-5	218894	21,89	24	525	1.496	RESIDENCIAL
ZSO-6	131591	13,16	37	485	1.388	RESIDENCIAL
ZSO-7	92858	9,29	65	600	1710	RESIDENCIAL
TOTAL	1008617	1100,85		3172	9067	

Suelo no urbanizable.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION			
	SECTOR N°	SUP (m2)	SUP (Ha)
FORESTAL	NZPF-1	1348729	134,87
	NZPF-2	1366138	136,61
	NZPF-3	350550	35,06
	NZPF-4	1933601	193,36
	NZPF-5	6472	0,65
	NZPF-6	15827	1,58
	NZPF-7	164016	16,40
	NZPF-8	1044499	104,45
	NZPF-9	11665	1,17
	NZPF-10	1212413	121,24
	ADSCRITO	189100	18,91
	TOTAL	7453910	764,3
DOMINIO PUBLICO COSTAS	SECTOR N°	SUP (m2)	SUP (Ha)
	NZPCT-1	672702	67,27
	NZPCT-2	967494	96,75
	NZPCT-3	1110983	111,10
	NZPCT-4	48080	4,81
	TOTAL	2799259	279,92

Ayuntamiento de Guardamar del Segura

Plaza Constitución nº 5, Guardamar del Segura. 03140 Alicante. Tfno. 965729014. Fax: 966728195



D. PUBLICO RIO	SECTOR N°	SUP (m2)	SUP (Ha)	
	NZPH	66595	6,66	
	TOTAL	66595	6,66	
DOMINIO PUBLICO PUERTO	SECTOR N°	SUP (m2)	SUP (Ha)	
	NZPPT	251490	25,15	
	TOTAL	251490	25,15	
DOMINIO PUBLICO CARRETERAS	SECTOR N°	SUP (m2)	SUP (Ha)	
	N-332 y AUTONOMICAS	841934	84,19	
	TOTAL	841934	84,19	
MINISTERIO DE DEFENSA	SECTOR N°	SUP (m2)	SUP (Ha)	
	NZPM	645998	64,60	
	TOTAL	645998	64,60	
TRATAMIENTO DE RESIDUOS	SECTOR N°	SUP (m2)	SUP (Ha)	
	NZPS	381220	38,12	
	TOTAL	381220	38,12	
ARQUEOLOGICO	SECTOR N°	SUP (m2)	SUP (Ha)	
	NZPA	127775	12,78	
	TOTAL	127775	12,78	
PALEONTOLOGICO	SECTOR N°	SUP (m2)	SUP (Ha)	
	NZPP	137978	13,80	
	TOTAL	137978	13,80	
ESPACIOS PROTEGIDOS	SECTOR N°	SUP (m2)	SUP (Ha)	
	EP-2	30000	3,00	
	TOTAL	30000	3,00	
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION				1.296,56
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE COMUN (NZC)				1.409,05
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE				2701,61

ESTRUCTURA ECONÓMICA DE GUARDAMAR DEL SEGURA

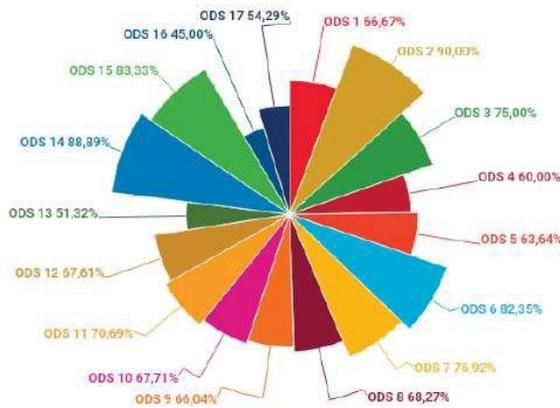
Las características de las economías costeras del sur de la Comunidad Valenciana vienen referidas por la preminencia del sector servicios y la estacionalidad en los flujos turísticos. El caso de Guardamar del Segura se encuadra en dicha caracterización, presentando una distribución sectorial de las 1.276 empresas registradas en el DIRCE (2020) en su ámbito territorial que son fiel reflejo de la realidad mencionada: Agricultura (0,29%), Servicios (82%), Industria (3,13%) y Construcción (14,58%). A los efectos de diversificar el monocultivo turístico, se plantea en todos los estudios realizados a nivel local y de ámbitos

Ayuntamiento de Guardamar del Segura

Plaza Constitución nº 5, Guardamar del Segura. 03140 Alicante. Tfno. 965729014. Fax: 966728195



Guardamar



superiores la necesidad de potenciar otros sectores económicos con una generación de empleo más estable y una dinámica menos estacional. Además dicha finalidad se encuadra con el objetivo de potenciar los productos de proximidad sostenibles desde el punto de vista medioambiental, lo que significa un menor consumo energético, propiciando menores emisiones de CO₂ a la atmósfera con la consecuente disminución de la huella de carbono.

En esta línea, se postula el estudio del grado de implantación de medidas frente a los ODS en Guardamar del Segura (2019), reflejando el importante esfuerzo en alcanzar dichos objetivos promoviendo diversas medidas en todos los ámbitos.

Así mismo, actualmente se observa una gran oportunidad para la economía en el sentido de la planificación de la descarbonización a 2050. Será necesaria la

combinación de tecnologías, nuevos vectores energéticos, para acometer esta transformación aprovechando al máximo las oportunidades. Así lo entiende también la Comisión Europea, que en su comunicación "Un nuevo modelo de industria para Europa" del 10 de marzo de 2020.

La política de desarrollo de suelo industrial supone una herramienta muy efectiva para apoyar el camino mencionado y en este sentido Guardamar del Segura se encuentra con un claro hándicap habida cuenta de la escasez de suelo industrial.

Varios estudios a lo largo de los últimos años han concluido la necesidad de favorecer el desarrollo de los sectores económicos de Guardamar, potenciando la innovación y para ello es imprescindible incorporar nuevo suelo industrial para poder transformar la economía local, a saber:

- **Análisis socioeconómico del Bajo Segura. Consorcio para el Desarrollo Económico de la Vega Baja (Universidad Miguel Hernández, 2008).**

Se recomienda "la diversificación de la inversión empresarial derivándola hacia actividades con un alto grado tecnológico como por ejemplo los sectores de la bioingeniería, biotecnología, energías renovables y actividades de turismo y ocio especializado, mediante la necesaria colaboración y el aprovechamiento de la transferencia de tecnológica de los relevantes centros de investigación tanto de la Universidad Miguel Hernández de Elche como la Universidad de Alicante, que en la actualidad no alcanza el grado de colaboración deseable."

- **El Plan de Desarrollo Económico y Social de Guardamar (PADES). Ayuntamiento de Guardamar del Segura (Antonio Martínez Gómez y Luz**

Ayuntamiento de Guardamar del Segura

Plaza Constitución nº 5, Guardamar del Segura. 03140 Alicante. Tfno. 965729014. Fax: 966728195



Gómez Tarí, 2011)

Con amplia participación social indicaba la necesidad de *“Impulsar la prosperidad económica y la creación de empleo, favoreciendo el desarrollo de los sectores económicos de Guardamar, potenciando la innovación y dando más valor a los recursos característicos de la ciudad....fomentando la rehabilitación y la integración paisajística de los tejidos industriales y terciarios en desuso orientándolos hacia funciones acordes con la nueva realidad económica.”*

- **El Plan de Actuación hacia un Territorio Socialmente Responsable. Ayuntamiento de Guardamar del Segura (Felidarity SL, 2019). Subvencionado por la Conselleria de Participación, Transparencia, Cooperación y Calidad Democrática.**

Concluye en una de sus líneas la importancia de la *“incorporación de criterios ambientales y sociales en la gestión de instalaciones públicas (gestión de agua, energía, papel, residuos), a través de planes de mejora ambiental y energética de las instalaciones municipales”,* así como *“Promover la Responsabilidad Social Corporativa que se lleva a cabo entre las empresas del municipio poniendo en valor el esfuerzo de las empresas por integrar buenas prácticas y políticas de acción social en sus organizaciones.”*

SECTOR ZSO-3- EL SUELO INDUSTRIAL BASADO EN EL CONCEPTO DE “PARQUE ECOINDUSTRIAL”

El suelo afectado en el caso de Guardamar del Segura está ubicado en el sector ZSO-3, son 19,57 hectáreas actualmente con un uso industrial. El PAT (ANEJO II. SUELO RÚSTICO: Z1 suelos no urbanizables de protección ambiental-zona 1-) obliga a la reclasificación de este suelo y su calificación como suelo no urbanizable alegando que no tiene un uso compatible con los criterios de sostenibilidad ambiental y territorial.

Se ha observado en el proceso de elaboración del PATVB la ausencia de los necesarios grupos de trabajo y reunión entre los órganos competentes de la Consellería, el equipo redactor y los servicios municipales de los ayuntamientos afectados. Parecía razonable que, con carácter previo a su publicación, se hubiera remitido los documentos preparatorios a los correspondientes Ayuntamientos pues, en el caso del municipio de Guardamar, se podrían haber ahorrado errores de bulto en relación con los sectores del Plan General que ven variadas sus determinaciones.



En el primer párrafo se indica:

"El sector está afectado por riesgo de inundabilidad en un nivel muy alto"
cuando según el PATRICOVA el sector está identificado con riesgo **MUY BAJO**.

Y así proponemos, en aplicación del riesgo BAJO de inundabilidad y tratándose de una ampliación del suelo industrial existente la reversión de su clasificación como suelo urbanizable, manteniendo intactas las determinaciones del Planeamiento General vigente.

Consideramos que **el criterio de desclasificación propuesto entra en conflicto y contradicción con la realidad de los riesgos de inundación, debiendo procederse a corregir el error y mantener las previsiones del Plan General.** La Dirección General de Medio Natural y de Evaluación Ambiental, por medio de su Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 30 de enero de 2020, acordó el Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico indicando que el *"objetivo marco será la consecución de un desarrollo territorial y urbanístico racional que atienda a las necesidades objetivas de sus ciudadanos y el conjunto de sus potencialidades, pero teniendo en cuenta la gran fragilidad ambiental del territorio de la Vega Baja. Se pretende situar la comarca como un territorio competitivo y equilibrado a través de la diversificación de su estructura productiva y del mantenimiento de su personalidad territorial. Se completarán los criterios establecidos por la ETCV adaptándolos a la realidad territorial y social de la Vega Baja."*

Por lo tanto, no estamos ante la disyuntiva acerca de si es posible el desarrollo territorial sin atender a las necesidades de los ciudadanos en cuanto a contar con las oportunidades que ofrece del desarrollo de un suelo industrial de calidad, siempre condicionado a la implementación de medidas correctoras para hacer compatible el uso del suelo con los principios de protección ambiental, lo que en este caso es perfectamente compatible. Consideramos que no existe ninguna disyuntiva con el sector ZSO-3.

A este respecto, cabe indicar que los principios generales más importantes para la creación de

Ayuntamiento de Guardamar del Segura

Plaza Constitución nº 5, Guardamar del Segura. 03140 Alicante. Tfno. 965729014. Fax: 966728195



un Parque Empresarial (PE), siguiendo las recomendaciones del Programa de Naciones Unidas para el Medio Ambiente son los siguientes:

1. Principio de precaución

Implica la anticipación del futuro, minimizando cualquier tipo de riesgo y/o conflicto, y la integración de buenas prácticas ambientales en las empresas, además de las mejores técnicas disponibles.

2. Principio de integración

Es necesaria la integración de las diferentes necesidades industriales para facilitar una gestión global de infraestructuras, productos y subproductos.

3. Principio de planificación ambiental

Realización previa de un exhaustivo Estudio de Impacto Ambiental previo, y cuyos resultados, y acciones correctoras deben aplicarse en firme al diseño del polígono en su conjunto, a diferencia de los polígonos industriales convencionales, por lo que se puede convertir en un generador de beneficios a nivel ambiental, económico, social y político.

4. Beneficios Ambientales

Los PE tienen un potencial enorme de mejora de la ecoeficiencia del sistema industrial, lo que puede utilizarse como un importante instrumento en manos de instituciones políticas, organizaciones empresariales, y cualquier otro agente socioeconómico para disminuir el impacto en la actividad productiva. Todos los beneficios ambientales que genera este tipo de infraestructuras, crea un ahorro cuantificable económicamente que redundará positivamente en la cuenta de resultados de la entidad empresarial en cuestión. Además de ello, es importante señalar que sería susceptible de solicitud de cofinanciación por parte de la UE en la creación de infraestructuras de este tipo, con los consiguientes beneficios:

- Reducción de la emisión de gases invernadero.
- Disminución del impacto sobre los ecosistemas locales.
- Disminución sobre el impacto paisajístico.
- Fomento del desarrollo y difusión de tecnologías más limpias.
- Recuperación de zonas degradadas por anteriores actuaciones industriales.
- Vivero de nuevas técnicas, tecnologías y políticas medioambientales.

5. Beneficios Económicos

Se identifican beneficios de tipo económico tanto directos, como indirectos:

- Ahorro de costes debido a la mayor eficiencia en uso de recursos.
- Ahorro de costes derivado del intercambio de residuos valorizables.
- Ahorro en capital derivado de los costes conjuntos en tratamientos, gestión de residuos y servicios medioambientales.
- Generación de ingresos debido a la ventaja competitiva que la da a la empresa en el mercado la etiqueta de sostenible.
- Elevación de la productividad de los trabajadores.
- Incremento del empleo y de los impuestos, además de diversificación profesional de forma estable.
- Estabilidad de ubicación de empresas debido a las interacciones existentes con las empresas del mismo polígono.
- Atracción de empresas en búsqueda de la ecoeficiencia.

- Atracción de empresas debido a la calidad del medio.
- Potencialidad económica local en distintos sectores (turismo, residencial, cultural) de la localidad, al no impactar la actividad del polígono con estos.
- Creación de ventajas competitivas debido a la innovación.
- Disminución en los costes de infraestructura y mantenimiento.
- Disminución del impacto medioambiental con la correspondiente cuantificación económica.

6. Beneficios Sociales

La implantación de este tipo de polígonos implica unos beneficios de carácter social debido sobre todo a la calidad de vida y la salud que inducen:

- Protección o no incidencia en los recursos culturales y arqueológicos del entorno.
- Mejora de la accesibilidad local y descongestión del tráfico debido a la eficiencia del transporte en la planificación de este tipo de parques.
- Protección de los recursos naturales que influyen directamente en la calidad de vida de los habitantes de la localidad.
- Disminución de los riesgos para la seguridad y salud.
- Mejora de la información medioambiental.

7. Beneficios Políticos

Podemos destacar los siguientes:

- Desarrollo de políticas de cooperación e innovación destacables
- Minimización en los indicadores ambientales referentes a impactos industriales.
- Factor de implicación y coordinación de los distintos niveles de gobierno en la política sostenible del polígono.

La organización de un Polígono Industrial se plantearía por tanto como un ecosistema, es decir, establece la conexión entre los residuos de una industria y las materias primas de otra, además de un compromiso voluntario por parte de las empresas de implicarse en la defensa y protección del medio ambiente. Para ello establecerán sus propios programas de gestión ambiental además de aceptar un compromiso con el entorno socio ambiental inmediato en el que se ubica la empresa. De esta manera, la ecología industrial intentará conciliar industria y medio ambiente lo que supone un compromiso de coste e inversión rentable desde el punto de vista económico y social.

SECTOR ZO-8- SUELO RESIDENCIAL INDUSTRIAL BASADO EN EL CONCEPTO DE "PARQUE ECOINDUSTRIAL"

el Sector ZO-8 forma parte de la estructura global e integral del vigente Plan General, siendo un sector clave en la ejecución de infraestructuras de forma ligada y cohesionada junto con el resto de sectores de crecimiento de la oferta residencial.

La desclasificación del ZO8 implica un coste importante para el municipio en materia de infraestructuras que no se podrían ejecutar sin el desarrollo de dicho sector y que son necesarias para dar coherencia al resto del desarrollo urbano del municipio y conectar los diferentes sectores con las redes, de agua potable, de saneamiento, de gestión de aguas pluviales y de transporte y movilidad. La ejecución de infraestructuras necesarias sin el desarrollo del ZO8 implicaría un coste adicional valorado en 2.253.023 €, según informe de

los servicios técnicos municipales, a soportar por otros desarrollos o por la administración y dificultaría la obtención de terrenos necesarios para dotar de infraestructura de evacuación de aguas pluviales y de itinerarios para movilidad no motorizada de interés general municipal (redes primarias).

La versión preliminar del PATVB considera que el sector ZO-8 debe ser “extinguido” para sumarse a la Infraestructura Verde de la Vega Baja, y lo hace argumentando razones ambientales, territoriales, paisajísticas y de oportunidad.

Sin embargo, el Plan General de Ordenación Urbana estableció las condiciones de desarrollo del mismo respetando su relación con el monte público colindante, que precisamente se vería reforzado y ampliado gracias a la red primaria verde adscrita al sector y que, con las previsiones del PATVB no se produciría.

De igual manera también se promueve la desclasificación del sector por entender que es incompatible con el modelo de desarrollo urbano sostenible entendido por el PATVB, al inducir a conurbación con Rojales y fomentar la ocupación expansiva del territorio por un uso residencial que parece carecer de demanda atendiendo a los criterios cuantitativos de crecimiento de la ETCV, que entiende el PATVB están además superados ampliamente en el caso de Guardamar del Segura, que multiplicaría casi por 7 el crecimiento sugerido por la ETCV.

En cuanto al riesgo de conurbación, no existe riesgo de conurbación con Rojales, puesto que el sector ZO-8 se encuentra a más de 1200 metros del término de Rojales.

Y en cuanto a los criterios de crecimiento de suelo residencial y de actividades económicas, el PATVB tiene la obligación, en consenso con los Ayuntamientos afectados, de revisar de forma particular estos criterios de crecimiento, especialmente los cuantitativos (directriz 82), **considerando la realidad territorial del territorio que se pretende ordenar.** Como hemos expuesto Guardamar del Segura es un municipio con una dinámica turístico-residencial acreditada y preponderante, que marca su modelo socioeconómico, y por ello **requiere un análisis específico en cuanto a la aplicación de criterios de crecimiento de suelo residencial.**

Distorsión en las infraestructuras locales previstas al desclasificar el sector ZO-8:

En concreto, poniendo como ejemplo la desclasificación del sector ZO-8, por ser la más relevante cuantitativamente y tal y como ha informado el Ingeniero Municipal:

“Con motivo de la posible desclasificación del ZO8 propuesta por el PAT de la Vega Baja, se plantea la cuestión del coste que supondría para el resto de sectores con infraestructuras comunes. El ZO8 comparte infraestructuras generales con otros sectores y su desclasificación implica que el resto de sectores deberán sufragar dichas infraestructuras sin la colaboración del ZO8. Por otro lado se puede redimensionar a la baja dichas infraestructuras descontando las necesidades del ZO8, pero aun así la disminución de coste no es proporcional a la disminución de la población servida y el resto de sectores sufrirían un incremento en sus cargas económicas.

Se ha estimado los costes de las siguientes infraestructuras:

Ayuntamiento de Guardamar del Segura

AGUA POTABLE	
D1	Depósitos en ZO6 - 9.000 m3 sectores a desarrollar
A1	Tubería 300 mm en ZO6 y ZO8 hasta ZO2
SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES	
B3	Bombeo e impulsión "Centro" en ZO8-ZO2
PLUVIALES	
P4.2	Colector cuenca E, tramo ZO6-Camino Bernada
P4.3	Colector cuenca E, tramo Camino Bernada-Río
RED VIARIA	
R3	Rotonda en camino de l'Estany entre ZO-2 y ZO-8
V2	Camino de l'Estany, desde N-332 hasta ZO-8
V10	Camino del Sord hasta ZO9

En todas estas infraestructuras participa el ZO8 con otros sectores y serían necesarias, aunque se desclasificara el ZO8, aunque en este caso algunas se podrían redimensionar reduciendo su coste.

Como resultado se obtiene que la desclasificación del ZO8 implicaría un **coste adicional de 2.253.023 €**, de los cuales 1.610.063 € serían repercutible al resto de sectores y 642.960 € corresponderían a la necesaria adecuación del camino del Sord, no repercutible a día de hoy a ningún sector y tendría que ser asumida por la administración. El mayor impacto sería para el ZO2 y ZO6, que comparten más infraestructuras con el ZO8. El coste adicional para estos sectores sería 1.025.817 para el ZO2 y 470.935 para el ZO6.

El coste estimado para un depósito de 9000m3 es 1.537.332 eur El ZO8 asumía un 22,76% del total del coste del depósito y por lo tanto el resto de sectores asumían 1.187.377 euros.

Sin el ZO8 será necesario un depósito de 7000m3, valorado según el modelo en 1.344.780 euros.

Con lo anterior, la desclasificación del ZO8 implicaría un coste adicional de 157.403 euros para el resto de sectores en concepto de depósito de agua potable.

El ZO8 soluciona la conexión viaria con el casco urbano a través del ZO6 de los sectores ZO2 y ZO9. Aunque se desclasifique habrá que ejecutar igualmente los viales principales de conexión a través del ZO8 hasta el ZO2 y ZO9 y el coste de ejecución y de expropiación se debería repercutir a dichos sectores, aunque esto sería complejo

debido al estado avanzado de tramitación de dichos sectores.

SUELO NO URBANIZABLE

En relación a las previsiones sobre el Suelo No Urbanizable, Guardamar del Segura tiene una parte muy importante de su término municipal identificada como Suelo No urbanizable con algún régimen de protección, así, del total de suelo no urbanizable (2.701,61 hectáreas), el 48% del mismo (1.296,56 hectáreas) se encuentran en alguno de los regímenes de protección (dominio público hidráulico, portuario, de Costas, del Río Segura y su desembocadura, así como dominio público de Defensa, Carreteras, Arqueológico, Paleontológico, etc.). Especial relevancia tienen la protección del litoral (279,92 hectáreas que suponen el 21,59% del suelo protegido, y, sobre todo, el NZPF Forestal (764,3 has que suponen el 58,95% del suelo protegido).

La apreciación que merece destacar es que, el Plan General de Ordenación Urbana tiene perfectamente identificados los espacios de suelo no urbanizable que poseen gran valor ambiental, paisajístico y territorial, que representan un alto porcentaje del término municipal.

A pesar de ello, el PATVB incide directamente en sus arts. 21 y siguientes en el suelo no urbanizable, zonificando y estableciendo subzonificaciones en las que se superponen distintas afecciones con especial incidencia en el suelo no urbanizable común destinado a usos agrarios del Paisaje de Relevancia Regional nº 39 “Huerta de la Vega Baja del Segura”, generando nuevas afecciones con el Corredor Territorial Fluvial.

Estas previsiones limitan injustificadamente el derecho de los propietarios de suelos no urbanizables, que ven modificada su ordenación, con la imposición de nuevas limitaciones derivadas de la obligación de calificar como afección territorial terrenos que están comprendidos en la calificación de suelos no urbanizables zona común, la gran mayoría de ellos vinculados a actividades y explotaciones relacionadas con el sector primario.

Por su parte, los propietarios de suelos no urbanizables que el PATVB clasifica como Suelos No Urbanizables de protección ambiental, piezas verdes de interés ambiental, no urbanizables del litoral regulados por el PATIVEL (que ha sido ANULADO por Sentencia), van a ver también limitados sus derechos. Y es que el régimen de usos prohibidos limita a los propietarios de suelo rural poder destinarlos a la agricultura u otras actividades relacionadas con el turismo que sí se permitían para los suelos no urbanizables de régimen común en el Plan General de Guardamar del Segura y en el TRLOTUP.

Resulta contradictorio que el PATVB diga que quiere preservar los usos agrarios y el paisaje característico de la Huerta de la Vega Baja, pero la limita y establece condicionantes y prohibiciones en buena parte de esta zona. ¿Dispone el PATVB de un estudio económico que determine que este modelo es un modelo sostenible? ¿Cuenta

el PATVB con un estudio que concluya que de verdad se va a dinamizar el sector primario?. ¿Ha considerado el PATVB la escasez de recursos hídricos de la Comarca?

Precisamente, con la aprobación del PATVB, la valoración y usos de los terrenos rurales se verá afectada por los cambios tan drásticos establecidos en cuanto a usos y aprovechamientos urbanísticos, cuando con la aprobación del Plan General y la Estrategia Territorial Valenciana generó unas expectativas y seguridad jurídica sobre estos terrenos que ahora pretende cambiar unilateralmente y que ocasionará un grave quebranto económico a todos aquellos que creyeron en un marco estable y seguro. En defensa del interés general municipal debemos pedir la reconsideración de la Consellería en este punto, por cuanto que se están clasificando y zonificando con regímenes de protección unos suelos en base a un supuesto de interés general, privándolos o haciendo extremadamente difícil cualquier uso y aprovechamiento privados sin que se hayan justificado debidamente valores ambientales, paisajísticos o territoriales distintos de los previstos en la Declaración de Impacto Ambiental del Plan General, lo que en sí podría incluso suponer una expropiación de facto o una vinculación singular de la propiedad sin compensación alguna a los propietarios. Y bien sabe la Consellería que estos daños y perjuicios indemnizables le serán reclamados al Ayuntamiento, cuando precisamente el Ayuntamiento también va a sufrir unos daños y perjuicios evidentes en materia de pérdida de dotaciones, infraestructuras, Patrimonio Municipio de Suelo.

Todo esto debía ser contrastado detalladamente en la memoria económica en un Plan de alcance y naturaleza como ésta, circunstancia de la que adolece, y es algo que resulta muy preocupante.

QUINTA.- AUSENCIA EN EL ESTUDIO ECONÓMICO DE PARTIDAS INDEMNIZATORIAS Y ANÁLISIS DEL IMPACTO SOCIOECONÓMICO EN GUARDAMAR DEL SEGURA.

Hace poco más de un año, la STSJCV nº 46/2021, de 11 de febrero (no firme en la actualidad), declaró nulo el Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell, tanto en lo relativo a la aprobación del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat, entre otras cuestiones, por no contener un estudio económico-financiero exigible según la jurisprudencia, pronunciándose en los siguientes términos:

“Sexto.- Planteada en tales términos la controversia, resulta procedente la cita en este punto de la STS, 3ª, Sección 5ª, de 14 de febrero de 2020 -recurso de casación número 7649/2018-, relativa a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Supletorio de Teror (Gran Canaria). En esa litis se cuestionaba la omisión por la Administración, en la elaboración del plan, del informe o memoria de sostenibilidad económica actualmente recogido en el art. 22 del RDL 7/2015. En lo que ahora interesa, la referida STS indica que el informe de sostenibilidad económica se impone para todas las actuaciones de transformación urbanística, y señala además, remitiéndose a otras sentencias precedentes, que la naturaleza y alcance de la memoria de sostenibilidad económica constituye una exigencia diferenciada del estudio económico que

tradicionalmente se ha venido exigiendo en la elaboración de los instrumentos del planeamiento, ya que [“ambas exigencias tienen por finalidad ‘garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en (ése) [un] Sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística’. Ahora bien, no pueden confundirse ambos informes. El Estudio Económico-Financiero ‘preverá el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma [y] debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un Sector o ámbito concreto’. Por el contrario, el análisis de sostenibilidad económica no se ha de limitar a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en marcha y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios”].

En el caso de autos es cierto, como pone de relieve la Administración demandada, que el PATIVEL no es un instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, por lo que queda descartada la necesidad de que incorpore la memoria de sostenibilidad económica exigida en el art. 22 del RDL 7/2015. Pero el estudio económico-financiero se exige por la jurisprudencia del Tribunal Supremo en todo tipo de instrumentos de ordenación urbanística, incluso cuando el ordenamiento urbanístico aplicable no lo exija expresamente. En este sentido se pronuncia la STS, 3ª, Sección 5ª, de 31 de marzo de 2016 —recurso de casación número 3376/2014—, referida a la aprobación definitiva del PGOU de El Campello, que declara lo siguiente: [“...en el tercer motivo de casación se reprocha a la Sala de instancia no haber observado la normativa básica estatal que exige, para la aprobación de los planes, la incorporación de un estudio económico financiero, conforme a lo establecido en el artículo 37.5 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, para después, en el motivo quinto, abundar en la doctrina jurisprudencial relativa a tal exigencia recogida en las sentencias que se citan y transcriben de esta Sala y Sección de fechas 17 de septiembre de 2010 y 19 de octubre de 2011, exigencia que no está excluida ni negada por la Ley Urbanística Valenciana, citada por la Sala de instancia, ni por el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto del Consejo de la Generalidad Valenciana 67/2006, de 19 de mayo.

Efectivamente, la Sala sentenciadora entiende que, al no venir expresamente exigido el estudio económico financiero por el artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana, dicho documento no es necesario para la elaboración y aprobación de un Plan General en la Comunidad Autónoma Valenciana.

Esta tesis de la Sala de instancia ha sido expresamente desautorizada en nuestra Sentencia de fecha 23 de octubre de 2014 (recurso de casación 403/2012), en la que se lleva a cabo una recapitulación de la doctrina jurisprudencial relativa a la exigibilidad del estudio económico financiero en toda clase de instrumentos de ordenación urbanística, para terminar declarando, en un supuesto equivalente al ahora enjuiciado y en el que la Ley de Suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid no exigía expresamente el estudio económico financiero, que «carece de consistencia la tesis del desplazamiento del derecho supletorio estatal por parte de la norma autonómica antes citada, por cuanto la propia literalidad del precepto, que se dice aplicado, no excluye la exigibilidad del

indicado estudio económico financiero». (...)

En definitiva, este tercer motivo de casación debe ser estimado porque, aun cuando el ordenamiento urbanístico propio de la Comunidad Autónoma Valenciana no exija expresamente, como declara la Sala de instancia en la sentencia recurrida, entre la documentación del Plan General dicho estudio económico-financiero ni el informe o memoria de sostenibilidad económica, éstos son exigibles conforme a los citados preceptos del ordenamiento jurídico estatal y a la referida doctrina jurisprudencial...”].

En el supuesto ahora enjuiciado, **no existe en el expediente administrativo un estudio económico-financiero que refleje los costes de implementación del PATIVEL y la repercusión económica que comporta para las propiedades afectadas y para los municipios que deberán desarrollarlo, ni que prevea tampoco las posibles responsabilidades patrimoniales que para la administración autonómica puede conllevar la desclasificación de suelo que lleva a cabo**. Únicamente consta en el expediente un documento elaborado en mayo de 2017 denominado “Memoria de sostenibilidad económica del PATIVEL”, en el que su redactor comienza señalando que no resulta necesaria la elaboración de una memoria de esa naturaleza porque el art. 22 del RDL 7/2015 sólo la exige para los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística —lo que no es el caso— y porque el art. 16 de la LOTUP no establece la obligatoriedad de ningún tipo de memoria económica en el contenido documental de los planes de acción territorial. No obstante, continúa razonando aquel documento, se elabora la memoria a la vista de que su omisión había sido una de las cuestiones más invocadas en las alegaciones formuladas en el trámite de información pública de la primera versión preliminar del plan. Y entrando a analizar lo que denomina “alcance de las determinaciones del PATIVEL desde el punto de vista económico”, el citado documento afirma que del carácter exclusivamente normativo de las determinaciones del PATIVEL se deriva que no proponga ninguna actuación que genere un coste económico, ni su implantación y gestión necesite la creación de estructuras administrativas nuevas que supongan una repercusión económica nueva en los presupuestos de la Generalitat Valenciana, a pesar de lo cual el redactor del documento entra a analizar las distintas categorías de suelo que contempla el PATIVEL y concluye que, puesto que ese plan siempre actúa sobre suelos en situación básica de suelo rural, su aprobación no genera ningún tipo de responsabilidad patrimonial administrativa.

El documento transcrito no tiene el contenido exigido por la jurisprudencia expuesta en la antecitada STS, 3ª, Sección 5ª, de 14 de febrero de 2020 para ser considerado estudio económico-financiero: **prever el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma y demostrar la viabilidad económica de la intervención de la ordenación en un ámbito concreto**; y también, como señala la STS, 3ª, Sección 5ª, de 30 de diciembre de 2009 —recurso de casación número 4757/2005—, **debe contener “las bases de carácter económico sobre las indemnizaciones que la ejecución del Plan exige”**, previsión esencial en el caso del PATIVEL, ya que, como expresamente se indica en el mismo, **se trata de un plan de acción territorial que reclasifica suelo**.

Todo lo fundamentado determina la declaración de nulidad del PATIVEL por no contener un estudio económico-financiero, preceptivo según la jurisprudencia transcrita. Como razona la antecitada STS de 14 de febrero de 2020, [“es lo cierto que la jurisprudencia

constante de este Tribunal ha venido considerando que la omisión de informes como el que ahora nos ocupa, comporta dicho vicio (nulidad radical del plan), en la medida que, a la vista de la omisión de la información que dicho informe o memoria hubiera facilitado, las opciones discrecionales del planificador podrían haber sido diferentes o, en todo caso, esa omisión permite constatar que se han excluidos datos de hecho relevantes para las determinaciones del planeamiento, dejando si suficiente justificación y motivación las opciones acogidas en una decisión, siempre discrecional pero excluidas de la arbitrariedad cuando no encuentran suficiente motivación o se omite dicha motivación”].

Al igual que ocurrió en su momento con el PATIVEL, se nota en el PATVB la misma insuficiencia y ausencia de un estudio económico-financiero que justifique suficientemente los costes de implementación del Plan, esta carencia no sorprende al coincidir el equipo redactor de ambos Planes.

En la documentación expuesta al público de la versión inicial del P.A.T., se incluye el documento “Memoria de Sostenibilidad Económica”, cuyos “principios generales para la redacción de la memoria económica” hacen las siguientes afirmaciones:

“3. Este informe no evalúa económicamente las desclasificaciones de suelos de baja compatibilidad con los criterios ambientales y territoriales utilizados, puesto que en ningún momento se modifica la situación de estos sectores como suelos en situación básica de suelo rural. Existe ya una amplia jurisprudencia sobre la no necesidad de indemnizar los aprovechamientos urbanísticos potenciales que no se han patrimonializado. A los sectores que el plan advierte una incompatibilidad manifiesta con los objetivos y criterios del mismo, y cuentan con programa de actuación aprobado y en vigor, el plan les otorga un periodo transitorio para el comienzo de las obras de urbanización y de la finalización de las mismas.”

*4.El PAT no delimita ningún nuevo sector de planeamiento ni establece sus parámetros. Propone unas disposiciones normativas tendentes a garantizar el uso racional del suelo, y **serán los ayuntamientos los que tengan que evaluar económicamente las actuaciones de transformación, o de ordenación y ejecución en medio urbano que se propongan en el ámbito de sus propios instrumentos de planificación y de desarrollo.***

5. Aunque se proponen modificaciones de los ámbitos de sectores de suelo urbanizable existentes, sin programa de actuación aprobado, estas modificaciones se orienten hacia la consecución de modelos urbanos más compactos y complejos en cuanto a mezcla de usos, y de menor dispersión sobre el territorio. Por lo tanto, su impacto sobre las haciendas locales será muy favorable en términos de coste de los servicios urbanos a mantener, puesto que estudios muy cualificados estiman en un incremento de estos costes de hasta el 40% por el efecto dispersión y baja densidad.

“6. Respecto de la viabilidad de las acciones estratégicas sobre los suelos urbanizables o urbanos a los que el plan efectúa recomendaciones de orientar el modelo urbano a una mayor continuidad, compacidad y complejidad, este cambio de modelo se traducirá, como en el párrafo anterior, en un mejor balance de ingresos-costes para las administraciones locales por los motivos expuestos.

7. Por lo que respecta a las posibles indemnizaciones por responsabilidad patrimonial, en el caso de que las hubiere, lo cual se analizaría caso a caso, el PAT no es el marco adecuado para establecer estas responsabilidades, ya que este tipo de planeamiento no tiene capacidad de analizar los costos e ingresos con el suficiente detalle de precisión. Deberá ser valorado en los expedientes individuales que pudieran sustanciarse, de forma hipotética, en relación con el PAT.”

Y en el apartado 3, en relación al impacto sobre las infraestructuras:

“A fecha del sometimiento a consulta pública de la versión preliminar del PAT de la Vega Baja, **no se puede definir con precisión las inversiones necesarias en materia de infraestructuras, especialmente obras hidráulicas, incluidas las de infraestructura verde, y carreteras** de las cuales ya se han anunciado inversiones como la del desdoblamiento de la CV-95, y las obras de permeabilización de carreteras para mejorar la prevención de los riesgos de inundaciones en la comarca. Por ello, se deberá esperar a la segunda participación pública, con el estudio de movilidad culminado, para recoger todas las propuestas de infraestructuras por parte de la Generalitat, que complementarán a las de otras administraciones, especialmente a las de la Administración General del Estado.

No obstante, y a la espera de concreción el PAT ya propone un posible marco financiero derivado de una estimación de las inversiones del Consell para los próximos 20 años que son el horizonte del plan. **Estas estimaciones arrojan la cifra de 17.228 millones de euros para el total de la Comunitat Valenciana**, cifra reducida que, sin duda, es consecuencia del déficit de financiación de la Comunitat que no permite presupuestos inversores adecuados a las demandas reales de la población.

Considerando el 10% de este capítulo inversor territorializado para la Vega Baja, y por el criterio anteriormente establecido, **se podría estimar en 1.722 millones de euros a 20 años, 85 millones al año**, incluyendo todo tipo de inversión pública de la Generalitat que, sin duda, van a requerir de fondos suplementarios europeos derivados de los Programas de Reconstrucción, Next Generation y Green Deal, entre otros, si se quiere llevar a cabo en su integridad un programa tan ambicioso como el VEGA BAJA RENHACE”.

Pues bien, el PATVB reconoce abiertamente que establece determinaciones de mayor grado de ¿protección? Tanto en suelos urbanizables -que desclasifica- como en la regulación de los suelos no urbanizables que afecta territorialmente a pesar de no formar parte de ningún sistema ni valor de protección ambiental.

Artículo 6. Relación entre el presente plan y el planeamiento municipal. 1. Con carácter general las determinaciones del presente plan prevalecen frente a las del planeamiento municipal. Para ello se deberá analizar de manera individualizada la compatibilidad en cada uso concreto. No obstante, podrán aplicarse las determinaciones de los planes urbanísticos municipales que dispongan un régimen de usos más restrictivo, una superficie mayor de parcela mínima, una menor superficie edificada, una menor ocupación de la parcela o una menor altura edificable, así como las que tengan por

objeto impedir la formación de núcleos de población. En todo caso, los Ayuntamientos podrán habilitar la adaptación prevista conforme al artículo 16.4.c) del TRLOTUP.

2. En todo caso, el planeamiento municipal, previo análisis de mayor detalle, podrá establecer determinaciones de mayor grado de protección siempre que se justifique adecuadamente que implican una mejor consecución de los objetivos de este plan.

Ello supone sin duda que desde la aprobación del PATVB su contenido normativo y planes de ordenación prevalecen sobre los Planes Generales Municipales.

Asimismo, además del citado art. 47, continuando con el articulado del PATVB encontramos preceptos del siguiente tenor:

Artículo 21. Zonificación, subzonificación y afecciones de carácter territorial del suelo no urbanizable.

1. Este plan define como zonas las áreas geográficas de suelo no urbanizable cuya configuración estructural, ambiental, territorial, funcional o perceptiva es diferenciada. A estas zonas el plan les asigna un régimen de usos y aprovechamientos en función de sus características y su capacidad de acogida. Las subzonas se definen como subdivisión de las anteriores.

2. En este plan además de las zonas rurales descritas en el punto anterior se identifican como afecciones de carácter territorial otros requerimientos ambientales, territoriales o paisajísticos derivados de particularidades detectadas en determinados suelos, superpuestas a dichas zonas, que pueden suponer un condicionante adicional para la implantación de usos y aprovechamientos en las mismas.

3. El presente plan establece una doble categorización del suelo no urbanizable proponiendo la zonificación o subzonificación del mismo atendiendo a los valores ambientales, territoriales o paisajísticos identificados, y superponiendo distintas afecciones de carácter territorial a dicha zonificación. Estas dos categorías de zonas o subzonas y cargas adicionales denominadas afecciones de carácter territorial están cartografiadas en los planos de ordenación, y son:

Zonas del suelo no urbanizable en función de la cubierta del suelo y los patrones del territorio:

- a) Suelos no urbanizables de protección ambiental (Zona 1).*
- b) Piezas verdes de interés ambiental (Zona 2).*
- c) Suelos no urbanizables del litoral regulados por el PATIVEL (Zona 3).*
- d) Huerta Histórica de la Vega Baja del Segura (Zona 4).*
- e) Zona de Secanos Aterrazados (Zona 5).*
- f) Zona de Nuevos Regadíos (Zona 6), dividida en dos subzonas: A y B.*

Afecciones territoriales de la infraestructura verde:

Corredores fluviales y territoriales (A-1).

Orlas de protección (A-2).

Zonas críticas frente al cambio climático (A-3).

Y lo que no es menos importante, dichas determinaciones concretas son aplicables directamente con independencia de la clasificación de dicho suelo en los correspondientes Planes Generales Municipales, puesto que como se ha dicho, las

determinaciones del PATVB prevalecen sobre lo dispuesto por los Planes generales Municipales (art. 6).

Vemos que el PATVB establece una zonificación de distintas categorías de Suelo No Urbanizable con protección o afecciones de ámbitos que vienen determinados en los planos de ordenación y que en algunos casos afectan a suelos actualmente clasificados en los respectivos Planes Generales como Suelo urbanizable e incluso Suelo urbano. Ello significa que viene a desclasificar suelos clasificándolos directamente como SNU Protegido. Además, establece en cada zona determinada el régimen de usos y actividades que son aplicables.

Ejemplo de ello es el Art. 28 del Plan al tratar de los suelos de corredores fluviales y territoriales en dicha zona, con usos prohibidos, y finaliza en su apdo. 3 señalando que

3. Este plan clasifica estos suelos como no urbanizable y los zonifica como zona rural protegida natural (ZRP-NA) o agraria (ZRP-AG), sin perjuicio de las consideraciones excepcionales del plan respecto de los crecimientos de los núcleos urbanos situados en esta zona.

El P.A.T., al actuar directamente sobre la clasificación de suelos y establecer determinaciones urbanísticas que vienen a alterar las determinaciones vigentes en los correspondientes Planes Generales, incluso sobre suelos Urbanos y suelos urbanizables, comportará repercusiones económicas sobre la Haciendas Pública que exigen la incorporación de una verdadera “Memoria de sostenibilidad económica” que analice las mismas con la suficiente pormenorización y concreción y justifique la adecuación de las decisiones que adopta a la capacidad de la Hacienda Pública para su sostenimiento, **e identifique la administración o administraciones que, en su caso, deberán asumir dichas repercusiones económicas.**

En conclusión, el PATVB debería haber elaborado e incorporado al expediente para su tramitación, los correspondientes estudios y documentos de análisis económico y justificativo del impacto que las determinaciones del Plan vayan a tener sobre las Haciendas Públicas Locales, es decir, una adecuada “Memoria de sostenibilidad económica”.

NO SE HA LLEVADO A CABO UN ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO NI SOCIOECONÓMICO DEL IMPACTO DEL PATVB EN EL MODELO TURÍSTICO DE GUARDAMAR DEL SEGURA:

Recogiendo las consideraciones y sensibilidades expuestas en su informe por el Técnico Superior de Gestión y Promoción Turística del Ayuntamiento de Guardamar del Segura, debemos poner en el foco de atención de esa Consellería que el supuesto análisis económico no ha sido realizado de la forma científica en la que deberían tratarse al ponerse en relación con ese supuesto proteccionismo territorial al que dice obedecer su redacción.

Ayuntamiento de Guardamar del Segura

Plaza Constitución nº 5, Guardamar del Segura. 03140 Alicante. Tfno. 965729014. Fax: 966728195

El proteccionismo territorial de un PAT de índole Comarcal debe ir estrechamente ligado al motor económico de la zona y que en municipios como Guardamar del Segura deriva del turismo residencial, lo que, desde luego, no ha sido tratado con la exigencia de concreción que debe reunir un Plan que, pese a su carácter Comarcal, incide esencialmente en la ordenación socioeconómica de los municipios costeros.

Los turistas residenciales son la mejor credencial de nuestro destino turístico y la Costa Blanca, como destino para instalarse residencialmente, aunque sea por temporadas, no puede pasar desapercibido pues, en los últimos 50 años se ha demostrado que es el motor socioeconómico de la zona.

Es el turismo residencial el que impulsa el número de viajeros en uno de los principales aeropuertos de España, Alicante-Elche, una afluencia que se traslada al comercio, a los servicios, a la propia red de restaurantes y ocio, jugando un papel fundamental en la economía de la provincia y de la Comunidad Valenciana aportando hasta un 15% de su P.I.B.

Al final, el turista residente se convierte en el principal y mejor baluarte de las ventajas de un destino en el que todos los sectores terminan ganando. Es por lo tanto un motor económico insuperable del que no podemos prescindir ni al que queremos renunciar en Guardamar, sobre todo si no se ofrecen alternativas concretas y debidamente estudiadas por el PATVB.

Si el problema competencial y de estabilidad de las administraciones es importante, aún lo es más el determinismo socioeconómico que se esconde detrás de un Plan de Actuación Territorial. La estrategia territorial europea ha definido la metodología para elaborar Planes que merezcan la condición de desarrollo sostenible y, así, lo fundamenta en tres vértices: **el mayor, estaría formado por las necesidades sociales y los otros dos, serían la economía y el medio ambiente**. De manera que no existe verdadero Plan de Acción Territorial con vocación de ser cumplido que no respete estos tres elementos.

Si lo traducimos a Guardamar, nuestro modelo económico se sustenta en los servicios turísticos con una condición sustancial: el territorio y el clima como sustrato fundamental del mismo.

Y a diferencia de la vaguedad y arbitrariedad con la que se han formulado las previsiones del PATVB, este Ayuntamiento sí puede acreditar de forma objetiva el Impacto Económico al que, además de la inversión directa derivada de la urbanización y edificación de viviendas y hoteles sobre la actividad económica privada, se une el impacto negativo y la desinversión sobre la Hacienda Pública Local.

Guardamar es un destino turístico de primer orden en la Comunitat Valenciana. A título de ejemplo, el 33% del alojamiento hotelero de la comarca de la Vega Baja está situado

dentro de su término municipal, con una gran abundancia de segundas residencias turísticas.

El padrón municipal de Guardamar —a fecha 2 de marzo de 2022— es de 16.754 habitantes, de los cuales un 66% son españoles y el 34% restante extranjeros. De los españoles, la población nativa de Guardamar es del 43%. Del total de empadronados el 28% son nacidos en Guardamar y el 72% restante han nacido fuera de la localidad.

El grado de fidelización —repetición de vacaciones en destino— es muy alto, superando el 80% en el caso de Guardamar.

La tendencia del turista en Guardamar es a comprar una segunda residencia en el municipio al cabo de unos años de estancia en alojamiento turístico. Este fenómeno es observable en familias con niños en edad escolar y, especialmente, en franjas poblacionales de mayores de 55 años (prejubilados y jubilados).

Por el alto grado de protección medioambiental del territorio de Guardamar (tramo final del río Segura, sierras, huerta y campo de Guardamar y, especialmente, la extensa pinada litoral) el suelo edificable disponible es de por sí más escaso que en otros municipios, tanto litorales como de interior, **al superar el 80% la superficie territorial protegida en el Plan General.**

Para hacernos una idea, Guardamar conforma una franja costera de 11 km de largo que no llega a los 4 km hacia el interior en su punto máximo (38 km²).

Muchos de los compradores de una segunda residencia acaban empadronándose en la localidad, especialmente después de su jubilación, con el efecto beneficioso que esto tiene, tanto en las inversiones como en la economía local en su conjunto.

En este sentido, cabe destacar las procedencias siguientes de nuestros residentes, tratándose, en gran parte, de antiguos turistas que han decidido establecerse en nuestro municipio:

Comunitat Valenciana	44,2%
Resto de España	21,8%
Europa	27,9%
África	2,6%
Asia	1,2%
América del Sur	2,1%
América del Norte	0,2%

Estos datos no reflejan la realidad absoluta ya que **no todo residente se empadrona**, manteniendo su domicilio oficial en su lugar de procedencia: tanto en lo que se refiere a España como a otros países europeos, donde el control bilateral de empadronamiento suele ser inexistente.

En función de la demanda de viviendas familiares, **la escasez de suelo edificable es de por sí deficitaria en condiciones óptimas.** Esto implica que, **los costes de un suelo urbanizable escaso, encarecen el coste de la vivienda.** Por este motivo, la calidad de

Ayuntamiento de Guardamar del Segura

las nuevas construcciones en Guardamar tiende a ser medio-alta, a diferencia de lo que ocurre en otros municipios, tanto en el casco urbano como en la zona más rural.

El Plan de Acción Territorial afecta, precisamente, a 5 zonas —pendientes de construcción— donde se prevé una fuerte demanda de compradores, especialmente extranjeros. A título de ejemplo cabe destacar la demanda creciente en mercados emisores emergentes como son el belga, escandinavo, francés, sin olvidarnos de mercados maduros como el británico o alemán. Además, no debemos olvidar la demandada procedente del centro y norte de España o la necesidad de las jóvenes parejas de Guardamar que desean seguir en su municipio con viviendas a precios competitivos.

Los sectores afectados son:

- ZSO-1: 330 viviendas a la altura de los Maristas (eje norte-sur de la N-332)
- ZSO-2: 345 viviendas
- ZSO-7: 65 viviendas antes de llegar a Pinomar
- ZO-8: 2566 viviendas
- 3306 viviendas

Esto suma un total de **6.612 viviendas** previstas en el Plan General que las determinaciones del PATVB hacen desaparecer en los dos lapsos temporales de los apartados 2 y 3 del art. 47.

Todos estos proyectos están situados a menos de 2 km de las playas de Guardamar y a pocos minutos en coche de su casco urbano, con su amplia oferta comercial y de servicios.

De no poderse desarrollar estas 6.612 viviendas se produciría un estrangulamiento del posicionamiento de Guardamar como destino turístico internacional, impidiendo su desarrollo futuro.

El comprador nacional y extranjero en Guardamar suele ser de clase media y —en el mejor de los casos— de clase media-acomodada, por lo que no existen proyectos de gama baja. El poder adquisitivo del comprador nacional y extranjero aconseja que se disponga de una amplia oferta de viviendas teniendo en cuenta criterios de calidad y de sostenibilidad.

Como conclusión, el crecimiento futuro de Guardamar pasa por mantener un nivel poblacional —durante todo el año— **al superar el turismo y los servicios el 86% de la actividad económica local.**

El PATVB cifra sin embargo dicha cifra en tan solo 2.731 viviendas.

Pues bien, aun tomando como referencia dicho número (que omite erróneamente la

afección a los sectores de suelo urbanizable señalados en el art. 47.3 de la parte dispositiva del PAT) aun así el impacto sobre la ECONOMÍA LOCAL sería enormemente perjudicial a esta actividad.

Impacto Directo en la Actividad Turística:

Según los datos de Turismo de la Comunidad Valenciana, en general la actividad turística supone un 15,5% del PIB regional (12,3% de impacto directo y 3,2% de impacto indirecto) así como un 15,9% del empleo generado en la Comunidad (12,5% empleo directo y 3,4% de empleo indirecto). En Guardamar, como señala el informe del técnico municipal, ese porcentaje se incrementa en su modelo socioeconómico **hasta un 86%**. Y es que por cada 100 euros de valor añadido generado en las ramas en contacto directo con el turista se aportaron 26,4 euros en otros sectores, y de igual manera, por cada 100 empleos creados en ramas en contacto directo con el turista se generaron 26,6 en otras ramas de actividad.

El gasto medio turístico viene establecido por 124 €/día, razón por la cual el impacto diario previsto del PATVB sobre la economía turística de Guardamar asciende, con las previsiones más prudentes de estadia y sin tener en cuenta la potencial población flotante, en $2.731 \text{ viv} \times 2,5 \text{ hab/viv} = 6.827 \text{ hab.} \times 124 \text{ €/día} \times 74 \text{ días /año} = -62.644.552 \text{ € / año.}$

(Este gasto medio se dispararía en caso de desclasificación indirecta de los sectores en régimen transitorio, y alcanzaría hasta $6.612 \text{ viv.} \times 2,5 \text{ hab/viv} = 16.530 \text{ hab.} \times 124 \text{ €/día} \times 74 \text{ días /año} = -151.679.280 \text{ €/ año}$)

Nótese que Guardamar representa tan solo un 4,5% de la comarca de la Vega Baja, siendo que la memoria Económica del Plan prevé una inversión en supuestas infraestructuras de tan solo 85 millones de euros al año, lo que equivaldría (si se materializara) a 3.612.500 € / años de inversión.

-62.644.552 € / año por actividad económica turística perdida frente a 3.612.500 € al año de supuesta inversión directa en infraestructuras, sin un modelo económico alternativo.

La inversión propuesta por el PATVB supondría tan solo un 5,76%, dejando nada menos que un **94,23% del impacto negativo turístico sin alternativas previstas.**

Impacto Directo en la Actividad Constructiva:

Atendiendo a los costes medios de construcción (720 € /m2c) y de urbanización (120 € / m2c) recogidos por el Instituto Valenciano de la Edificación, el impacto directo sobre la desclasificación propuesta sería de al menos **864.490.662,00 €.**

Por la desclasificación directa de los sectores ZSO-3 y ZO-8 409.218 m²c x 840 € / m²c
= **343.743.120,00 €.**

Y por la indirecta de los sectores ZO-2, ZO-6 y ZO-9 619.937,55 m²c x 840 €/m²c
= **520.747.542,00 €**

-864.490.662,00 € por actividad constructiva privada perdida frente a 72.250.000 € de supuesta e incierta inversión directa en infraestructuras, sin un modelo económico alternativo.

La inversión propuesta por el PATVB supondría tan solo un 8,35%, dejando nada menos que un **91,64% del impacto negativo constructivo sin alternativas previstas.**

Impacto Directo en el Patrimonio Municipal del Suelo:

La desclasificación, directa e indirecta, conlleva la pérdida del excedente de aprovechamiento urbanístico fijado legalmente en un 10% que corresponde al Ayuntamiento de Guardamar del Segura como cesión gratuita y obligatoria por parte de los propietarios de dichos terrenos por la ejecución de los sectores desclasificados, y atendiendo a un precio mínimo de 1.303,76 € / m²c establecido según la D.T^a 2^a del vigente Decreto 191/2013, del Consell, con una repercusión máxima del precio del 20% sobre el valor total, nos arroja un mínimo valor unitario de 260,75 €/m²c.

102.915,55 m²c x 260,75 €/m²c = **-26.835.230,96 €.**

Impacto Directo en la Hacienda Pública Local:

Respecto a los impuestos locales, de conformidad con lo establecido en el artículo 59 del TRLRHL, los Ayuntamientos exigirán los siguientes impuestos:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).
- Impuestos sobre Actividades Económicas (IAE).
- Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).
- Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras (ICIO).
- Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU).

Por lo que se refiere a las tasas, la LRHL viene a establecer en su artículo 20, que las entidades locales podrán establecer tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local, así como por la prestación de servicios públicos o la realización de actividades administrativas de competencia local que se refieran, afecten o beneficien de modo particular a los sujetos pasivos. Ha de tenerse en cuenta que el Ayuntamiento de Guardamar del Segura tiene distintas ordenanzas fiscales aprobadas y de aplicación.

Ayuntamiento de Guardamar del Segura

Plaza Constitución nº 5, Guardamar del Segura. 03140 Alicante. Tfno. 965729014. Fax: 966728195

Significar dos clases de ingresos, los puntuales y los periódicos. La ratio de impacto directo por ingresos puntuales y periódicos por habitante puede establecerse, según los últimos presupuestos en 1.145 € /habitante / año, lo que arroja un impacto de **7.817.487,50 € / año** (1.145 €/hab x 2731 viv x 2,5 hab/viv).

El impacto negativo sobre la hacienda municipal sería de -7.817.487,50 € frente a 3.612.500 € / año de inversión.

Atendiendo al espacio temporal de 20 años recogido en la memoria, nos encontramos ante un impacto negativo a largo plazo de - **156.349.750 €**. La inversión propuesta por el PATVB supondría tan solo un 46,21%, dejando nada menos que un **53,79% del impacto negativo en la Hacienda Pública local sin alternativas previstas.**

Sumando todos los impactos directos negativos sobre la actividad turística, la construcción, el patrimonio público del suelo y la hacienda pública local, ello arroja la escalofriante cifra (calculada a la baja) de - **2.300.566.682,00 €**, frente a los 72.250.000 € de supuesta e incierta inversión directa durante el espacio temporal previsto por el PATVB.

La inversión propuesta por el PATVB supondría tan solo un 3,14%, dejando nada menos que un **96,86% del impacto negativo en el municipio sin alternativas previstas.**

EFFECTOS DE LA AUSENCIA DE PREVISIONES EN EL IMPACTO SOCIOECONÓMICO:

La ausencia de estudio económico-financiero con el contenido sentado por el Tribunal Supremo, por todas la Sentencia nº 725/2016 de la Sección 5ª, recurso nº 3376/2014, de 31 de marzo de 2016, conlleva la nulidad del PATVB.

La falta de exhaustividad, de previsión de las exigencias económicas que requiere el estudio económico-financiero, y la incertidumbre generadas en esta materia, conllevan que no se garantice la viabilidad económica necesaria para la ejecución del PATVB como a continuación probamos.

Baste recordarle a esa Consellería los términos en los que se pronunció el **Comité Económico y Social de la Generalitat Valenciana** con ocasión del PATIVEL:

*“Conforme se indica en el Preámbulo del documento normativo, el PATIVEL es un instrumento de ámbito supramunicipal que identifica los suelos costeros de mayor valor ambiental, territorial, cultural y de protección frente a riesgos naturales e inducidos, los ordena y establece una regulación de los usos y actividades admisibles en los mismos con el fin de garantizar un uso racional y sostenible de este espacio. En base a lo anterior, se considera que el PATIVEL, **y en general la política urbanística territorial autonómica y municipal debe influir positivamente en las condiciones socioeconómicas de los ciudadanos valencianos, promoviendo un crecimiento económico inteligente, sostenible e integrador, que apueste por la promoción de actividades que aprovechen las oportunidades que ofrece el territorio sin menoscabar sus valores ambientales y culturales.***

El litoral valenciano no es solo un espacio físico. Es un entorno donde muchos ciudadanos valencianos viven y trabajan, y se da un modelo socioeconómico basado en la oferta y demanda de servicios vinculados generalmente al turismo residencial. La gran mayoría de la población del litoral vive, directa o indirectamente, de este turismo residencial y la riqueza económica que genera sirve para sostener no solo familias, sino numerosos servicios e infraestructuras públicas que han podido ser puestos en funcionamiento gracias a este fenómeno, provocado por un clima más que benigno y una serie de elementos que lo complementan (servicios, gastronomía, diversidad paisajística y cultural, etc.).

En relación a lo expuesto, se considera que el Plan debería prever, entre otros aspectos, una planificación de acciones en materia de protección y recuperación de espacios naturales del litoral, abandonados y degradados, con la finalidad de intervenir en ellos y ponerlos al servicio de los ciudadanos, y así hacerlos, en su caso, susceptibles de albergar usos y actividades públicas generadoras de empleo directo e indirecto.

También programas con presupuesto económico, con identificación de sus recursos y gestores, con herramientas de monitorización y validación que nos permitan conocer la eficacia de su acción, así como la evaluación y seguimiento del cumplimiento del mismo, puesto que se dibuja un alcance temporal de 5, 10 Y 20 años, pero no se especifica, entre otros, cómo se evalúa el cumplimiento, en qué soporte, qué personas o departamentos serán los responsables.

SEXTA: DESCOMPENSACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL:

El PATVB no ha considerado ni tenido en cuenta que al desclasificar suelo urbanizable de los Plan Generales **se alteran los estándares dotacionales del Plan General** (p. ej cesiones de suelo para dotaciones educativas, sanitarias, infraestructuras viarias, etc.).

No hay contestación a este efecto directo y evaluable económicamente que tiene la desclasificación de terrenos que deben corregir los Planes Generales mediante expropiación y a las Administraciones Locales deriva este problema cuando es dicha actuación la única que lo ha generado.

Hemos visto como la Memoria Económica del PATVB tan solo expone datos, datos y más datos, para pretender dar una apariencia de estudio o justificación, sin embargo, a pesar de tanto folio esta cuestión NO HA SIDO CONTEMPLADA, no se realizan guarismos, cálculos, ni se dimensiona el alcance de la distorsión de estándares, ni tampoco evalúa ni ofrece mecanismos para garantizar dichas indemnizaciones.

Hay que recordar que, tan solo por la alteración de las condiciones del planeamiento, la legislación estatal básica en materia de expropiaciones e indemnizaciones contempla una indemnización equivalente al porcentaje de aprovechamiento excedentario que cada comunidad autónoma tenga legalmente establecido; en nuestro caso, entre un 10

y un 15%.

Atendiendo a la desclasificación total de 5.011.833 m²c, en la mejor de las previsiones indemnizatorias nos encontraríamos con el equivalente indemnizatorio de 501.183,30m²c (10%) y atendiendo a un precio mínimo de 1.303,76 € / m²c establecido según la D.T^a 2^a del vigente Decreto 191/2013, del Consell, con una repercusión máxima del precio del 20% sobre el valor total, nos arroja un mínimo valor expropiatorio unitario de 260,75 €/m²c.

El resultado es que los Ayuntamientos tendrán que hacer frente -y repercutir a la Consellería promotora del PATVB- unas indemnizaciones mínimas de **130.683.545,40.-** €.

No se han analizado debidamente los efectos directos que la aprobación del PATVB implica en el resto de Haciendas de las Entidades Locales afectadas. Siendo perfectamente conocedores del desequilibrio que genera, deliberadamente han dejado sin analizar la viabilidad económica de la solución expropiatoria a la que habremos de hacer frente, ni estiman siquiera el efecto sobre los presupuestos locales que habrán de hacer frente al problema que ha generado el PAT y que abiertamente reconocen al eliminarse las infraestructuras aparejadas a los sectores que se declaran incompatibles. Esta actuación es contraria a la doctrina jurisprudencial establecida por el Tribunal Supremo y que tiene como mejor exponente el Fundamento de Derecho Sexto de la STS de 17 de febrero de 2017 (Rec. 1125/2016) al que nos remitimos y que por su extensión y en aras de la economía procesal damos por debidamente reproducida.

En definitiva, consideramos que, a la vista de lo argumentado existe una insuficiencia en el contenido de la Memoria Económica, y ello implica que no se garantiza ni acredita la viabilidad económica del Plan de Acción Territorial y su capacidad para sostener su coste de ejecución y las distorsiones y problemas que genera tanto en la descompensación de estándares urbanísticos, infraestructuras municipales que estaban previstas, así como en la afectación de derechos patrimonializados, que exigían evaluar y acreditar la suficiencia de recursos para hacer frente a las expropiaciones derivadas de ello y el impacto en las Haciendas locales.

Es claro que las alteraciones y modificaciones anticipadas en el planeamiento suponen una quiebra de la seguridad jurídica y un serio obstáculo al tráfico jurídico generado por las determinaciones urbanísticas, cuyo mantenimiento en el tiempo es una fundada expectativa de los propietarios y operadores urbanísticos. Ahora bien, para dar una clara respuesta a esa quiebra de la seguridad jurídica y, garantizar de alguna forma el tráfico jurídico urbanístico, el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) consagra el derecho de los propietarios a indemnización por los daños ocasionados por dicha reforma anticipada del planeamiento.

Y ello conlleva la nulidad del Plan de conformidad con la jurisprudencia consolidada en relación con el sentido y alcance de los Estudios Económicos Financieros de los planes urbanísticos, concretamente la sintetizada en la STS de 14 de marzo de 2017 (rec. 646/2016) en su fundamento de derecho octavo:

“OCTAVO.- En el supuesto de autos nos situamos en un Plan Especial, con la mayor exigencia de especificación económica antes exigida por la jurisprudencia para este tipo de planeamiento en relación con la mayor relatividad del planeamiento general. Obvio es que las dotaciones económicas previstas por el PEPC, tanto (1) en relación con las exigencias necesarias para las obras de desmonte de los rellenos realizados en la antigua zona marismeña, como (2) en relación con las dotaciones precisas desde la perspectiva de las indemnizaciones necesarias ---teniendo, además, en cuenta el importe de las obras realizadas por los propietarios---, resultan manifiestamente insuficientes. Pero, además, lo más significativo es que no se ofrece seguridad o garantía sobre su futura existencia y efectividad.

*Todo parece centrarse, por parte de la sentencia de instancia, en el argumento de que la competencia medioambiental no se sitúa en el ámbito municipal, y que, en consecuencia, tal dotación económica no le corresponde a la Hacienda local. Pero, aun siendo, en parte, de recibo la argumentación relativa al aspecto competencial de referencia, tanto respecto del Gobierno Vasco como de la Diputación Foral de Guipuzkoa, lo cierto, sin embargo, es que ello no aclara la indefinición que se nos presenta sobre las exigencias económicas requeridas al EEF y, por ello, no se garantiza la viabilidad económica necesaria para la ejecución del Plan Especial, pues, obviamente, ello no se consigue con la dotación de 27.000 euros para la elaboración de una plan que ---este sí, se supone--- determine el coste de la ejecución del PEPC. **No deja de ser significativa la expresión que se contiene en el Documento de viabilidad económica del Plan, en el que ---en el marco de indefinición que el mismo destila--- llega a afirmarse: "Esto hace que incluso haya que pensar en el plan, en términos de financiación, como un instrumento abierto al que habrá que ir dotando de recursos según vaya avanzando la acción sobre el territorio".***

*Pero, hasta esta apelación a la financiación progresiva del PEPC podría, dicho sea a efectos meramente dialécticos, llegar a aceptarse, pero **lo que, en modo alguno, puede superar la exigencia jurisprudencial ---que se cita como infringida en el segundo motivo--- de la viabilidad económica es la indefinición de las Administraciones responsables y la aceptación de la vinculación jurídica que se les parece atribuir**, según se desprende del mismo Documento económico:*

"... individualizar en este momento partidas de otras administraciones concretas se hace complicado, atendiendo al hecho de que cada administración tiene sus propias prioridades, aunque algunas de ellas se han manifestado en el proceso de elaboración del plan".

La indefinición y la ausencia de garantía de la viabilidad económica exigida, a la vista de dichos términos, y ante la ausencia de asunción de tales responsabilidades por parte de otras Administraciones, resultan más que evidentes, como, por otra parte, ratifican las potenciales afirmaciones que en el Documento se realizan intentando concretar la responsabilidad económica de las diferentes administraciones y entidades

competencialmente implicadas, refiriéndose a ellas en estos imprecisos términos:

"Entre las administraciones y/o entes públicos que están implicados por sus competencias sectoriales y que pueden ser posibles responsables de la financiación de algunas de las actuaciones previstas en el Plan Especial".

A tal efecto se citan al Gobierno Central (con tres ámbitos de actuación), al Gobierno Vasco (con cinco), a la Diputación Foral de Guipuzkoa (también con cinco), y con una actuación al Consorcio de Aguas de Guipuzkoa y a los Ayuntamientos de Zumaia, Getaria y Zestoa, sin que en el Documento económico tan sólo se haga referencia, como hemos señalado a que "algunas de ellas se han manifestado en el proceso de elaboración del plan".

Por otra parte, la indefinición continúa en este último ámbito municipal, considerándose a los citados Ayuntamientos como "agentes dinamizadores a la hora de captar recursos", y expresándose que, con independencia de tal función de captación de fondos, "los sucesivos presupuestos municipales deben de ir contemplado sucesivamente y poco a poco las partidas necesarias para dar respuesta a las actuaciones a acometer", pues "deberá ser la Administración local la que debe concretar fórmulas de financiación compartidas con otras Administraciones" con la idea de conseguir "una financiación flexible, dinámica y ajustada a los tiempos pero constante en los presupuestos municipales".

Todo ello se sitúa en un ámbito de indefinición que no podemos considerar que supere la exigencia jurisprudencial de precedente cita. Por estas razones los motivos de casación primero y segundo deben de ser estimado, lo que hace innecesario examinar el resto, y debiendo procederse, por las mismas razones a la estimación del recurso contencioso administrativo."

Entendemos que dicha fundamentación es totalmente incardinable al presente PATVB pues, pese a referirse al Plan Especial para la Protección y Conservación de la Ría del Urola (Guipúzcoa) su finalidad es adaptar la ordenación urbanística al planeamiento territorial que le otorga la calificación de área degradada a recuperar establecida en la modificación del Plan Territorial Sectorial de zonas húmedas en relación con la calificación EP3 (fangos y marismas) de los terrenos de la segunda fase del plan parcial Gorostiaga y conlleva necesarias expropiaciones para hacerlo efectivo.

Tal y como hemos señalado, el PATVB reconoce, como no puede ser otra manera, que al igual que en el supuesto de la cita, se van a generar "problemas" y numerosos supuestos expropiatorios con ocasión de su promulgación, **sin embargo, deja deliberadamente indefinido cuáles habrán de ser los recursos de las Administraciones responsables de dicha vinculación.**

Es decir, si se nos permite la expresión coloquial, al igual que ya hizo con el PATIVEL, ahora, con ocasión del PATVB vuelve a "disparar con pólvora del Rey" sin analizar desde el punto de vista económico los efectos derivados de ello y **remitiendo un problema por ella generado a las Administraciones Locales** y en su caso, a las entidades públicas

Ayuntamiento de Guardamar del Segura

Plaza Constitución nº 5, Guardamar del Segura. 03140 Alicante. Tfno. 965729014. Fax: 966728195



con competencias afectadas, que tendrán que ser las que lidien con unas consecuencias económicas inciertas porque no se han evaluado suficientemente como le era debido.

SÉPTIMA: ELIMINACIÓN O EN SU CASO AMPLIACIÓN DE LOS PLAZOS DEL RÉGIMEN TRANSITORIO DISPUESTO POR EL ART. 47.3 PARA SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADOS:

El art. 47.3 de las Normas determina un régimen transitorio para aquellos sectores de suelo urbanizable que considera manifiestamente incompatibles con los criterios de sostenibilidad ambiental y territorial, pero que cuentan con un programa de actuación aprobado y en vigor.

Para éstos establece un plazo máximo perentorio que no podrá superar los tres años desde la aprobación del PAT para iniciar las obras de urbanización, ni tampoco podrá superar idéntico plazo de 3 años para finalizarlas.

Consideramos que dicho régimen transitorio debe dejarse sin efecto por cuanto que el mismo está contraviniendo y reduciendo, sin causa justificada, lo establecido en el art. 115.5 TRLOTUP que establece unos plazos más realistas de ejecución de la programación en 5 años prorrogables por otros 5 años más.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que el régimen transitorio previsto por el PATVB para estos sectores programados rígidamente está obviando la situación actual de coyuntura económica y social, así como las determinaciones de sostenibilidad y viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas que, en muchos casos, siempre justificadamente, requieren de plazos de ejecución más amplios.

No debe olvidar esa Consellería que en su día tuvo que hacer frente a la realidad socioeconómica en la que se producen -y de hecho actualmente así se están produciendo- períodos con una relevante inestabilidad política y/o económica que condicionan los objetivos y el buen fin de la función pública urbanizadora, afectando a todos los agentes intervinientes: administraciones públicas, propietarios, empresas urbanizadoras y constructoras.

En cualquier caso, subsidiariamente, si no se dejara sin efecto este régimen transitorio deberían, al menos, ampliarse los plazos al doble del tiempo inicial conferido dada la actual incertidumbre de los tiempos en que se mueve la económica y el sector inmobiliario.

En virtud de lo expuesto,

Ayuntamiento de Guardamar del Segura

Plaza Constitución nº 5, Guardamar del Segura. 03140 Alicante. Tfno. 965729014. Fax: 966728195



A V.I. SOLICITO :Que admita el presente escrito, y con estimación de las alegaciones presentadas, acuerde la modificación del PAT VB en los términos señalados, y deje sin efecto la suspensión de licencias y tramitaciones de procedimientos acordada.

En Guardamar del Segura, a 31 de marzo de 2022.

