

**Texto refundido de proyecto de modificación puntual número 1 del plan parcial “La Torreta”, t.m. La Unión, cuyo objeto es suprimir la obligación de constituir Entidad Urbanística de Conservación en el ámbito del polígono 2, establecida en sus apartados 1.7. “Régimen de compromisos y garantías de la Memoria” y b) de su Anexo.**

(art. 164.b LOTURM; expte. mpal. 2904/2021)

## Índice

- 1. Memoria Informativa.**
  - 1.1. Introducción. Objeto de la modificación.
  - 1.2. Antecedentes de planeamiento y ejecución.
  - 1.3. Ámbito y estructura de la propiedad.
  
- 2. Memoria Justificativa.**
  - 2.1. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la propuesta de modificación de plan parcial.
    - 2.1.1. Configuración jurídico-legal actual de las entidades urbanísticas de conservación. Modulación jurisprudencial de su alcance y funcionalidad.
    - 2.1.2. Aplicación específica del régimen jurídico de las entidades urbanísticas de conservación al ámbito del plan parcial La Torreta. Circunstancias determinantes de su innecesaridad.
    - 2.1.3. Del ejercicio del *ius variandi* y su debida justificación.
  - 2.2. Informe de sostenibilidad económica y la improcedencia de la conservación por medio de entidad urbanística en el polígono 2.
  
- 3. Contenido normativo.**
  - 3.1. Apartado 1.7. del plan parcial La Torreta y b) del Anexo de la Memoria del plan parcial La Torreta.
  - 3.2. Competencia y procedimiento. Trámites seguidos.
  
- 4. Planos de información.**
  - 4.1. I.1. Plano de situación.
  - 4.2. I.2. Plano de zonificación.
  - 4.3. I.3 Plano de estructura de la propiedad.
  
- 5. Anejo 1.** Resolución de la Dirección General de Medio Ambiente (24.10.22) por la que se emite informe Ambiental Estratégico en relación con la modificación puntual N°1 del plan parcial La Torreta de la Unión (expte. EAE 20210021. Simplificada.  
**Anejo 2.** Acta de recepción definitiva, polígono 2.  
**Anejo 3.** Informe de perspectiva de género.  
**Anejo 4.** Informe de sostenibilidad económica del polígono 2 (art. 142.g. LOTURM y art. 22.4 TRLSRU/15).

## 1. Memoria Informativa.

### 1.1. Introducción. Objeto de la modificación.

La presente modificación que no tiene alcance estructural del plan parcial La Torreta se formula por encargo de la compañía LENCOR, S.A., mercantil promotora de dicha iniciativa urbanística y agente urbanizador de la misma.

La modificación se contrae al **ámbito** del polígono 2 y su **objeto** no afecta a la ordenación ni a otras determinaciones urbanísticas. Su objeto es único, específico y de carácter puntual: modificar las determinaciones contenidas en el apartado 1.7 “*Régimen de compromisos y garantías*”<sup>1</sup> y apartado b) del Anexo “*Cumplimiento del art. 46 del Reglamento de Planeamiento*”<sup>2</sup> de la Memoria del citado instrumento, relativas a la obligatoriedad de constituir una entidad urbanística de conservación, en su polígono 2 una vez recibido. En concreto, incorporar a su contenido normativo en el ámbito del polígono 2 la supresión de dicha obligación. Exoneración de obligación de conservar vía EUC, que se pretende con este proyecto de modificación de plan parcial, de forma efectiva en el ámbito del polígono 2 atendiendo a sus particulares circunstancias de ejecución, recepción y sostenibilidad económica.

A tal fin, se propone la adición de un nuevo párrafo al **apartado 1.7.**, en virtud del cual se suprime la obligación de constituir entidad urbanística de conservación en el ámbito del polígono 2 que constituye el ámbito de esta modificación. Texto adicional que se incorporará igualmente al **apartado d) del Anexo** de la Memoria.

---

<sup>1</sup> “Una vez cedida la urbanización, por polígonos independientes, su conservación dependerá de la Entidad de Conservación; el plazo de conservación será de 25 años; las Juntas de Compensación se irán incorporando a la Entidad de conservación conforme se gestionen los polígonos”

<sup>2</sup> “d) Una vez concluidas las obras de urbanización, se entregarán al Ayuntamiento en las condiciones técnicas que establezca el proyecto de urbanización; La conservación la llevará a cabo la entidad colaboradora de esa índole que se establezca. La Entidad colaboradora será una sola, iniciada por el primer polígono gestionado; los restantes polígonos se irán anexionando en las condiciones que se establezcan.”

No se trata de suprimir una obligación urbanística, en materia de transformación del suelo. No afecta a la ordenación ni a otras determinaciones urbanísticas. La determinación del modo de conservación de la urbanización constituye un aspecto propio posterior a la esfera de ejecución de planeamiento y por ende, pudiera estar incluida en el documento urbanístico correspondiente, esto es, el programa de actuación que acompañe al plan parcial<sup>3</sup>. No obstante, por razón temporal, al momento de la aprobación definitiva del plan parcial La Torreta, la normativa urbanística aplicable (Ley 12/1986, de 20 de diciembre, de Medidas para la Protección de la Legalidad Urbanística en la Región de Murcia; Ley 1/1995, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia; y Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en lo no dispuesto por las anteriores), no exigía la elaboración de programa de actuación para el desarrollo de dicho plan parcial, por lo que el presente instrumento no cuenta con éste y su imposición se recoge en la citada Memoria de plan parcial.

Se detalla a continuación la justificación fáctica y jurídica de la propuesta de excepcionar o derogar esta obligación, así como los antecedentes normativos del plan parcial La Torreta.

---

<sup>3</sup> Art. 142.j) LOTURM: “j) Los Planes Parciales de iniciativa particular acompañarán al Programa de Actuación que legitima su presentación y tramitación.”

“Artículo 198. Programas de actuación. 1. Los programas de actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones en los sistemas de concertación, compensación, cooperación y concurrencia. 2. Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación, los programas de actuación contendrán: (...) h) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios así como los modos de retribución al urbanizador.”

## 1.2. Antecedentes de planeamiento y ejecución.

El plan parcial La Torreta<sup>4</sup> fue aprobado definitivamente por el pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada el día 30 de noviembre de 2001 (BORM nº 295, de 22 de diciembre de 2001).

En sesión ordinaria de la Comisión de Gobierno Municipal, celebrada el día 3 de enero de 2003 se acuerda la aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución 2 del plan parcial La Torreta promovido por D. Eloy Celdrán Uriarte en representación de la mercantil Lencor, S.A. (BORM nº 35, de 12 de febrero de 2003).

Posteriormente, por Decreto número 2019/1071 de fecha 1 de agosto de 2019, se resuelve aprobar definitivamente la Modificación del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución 2 Fase 2 del plan parcial La Torreta, presentado con fecha 4 de abril de 2019 por la mercantil Lencor, S.L. y redactado por el Arquitecto D. Juan Luis Armán Sánchez, visado con fecha 2 de abril de 2019. (BORM nº 241, de 18 de octubre de 2019).

En ejecución de plan parcial tuvo lugar en primer término la urbanización de la fase I<sup>5</sup> de su polígono 2, de conformidad con el citado proyecto de urbanización, que se encuentra ejecutada en su totalidad. Seguidamente, se prosiguió con la ejecución material de la fase II<sup>6</sup> de dicho polígono 2.

LENCOR, S.A. en fecha 29 de noviembre de 2019 y registro de entrada nº 1765 solicita la recepción de las obras de urbanización del polígono 2,

---

<sup>4</sup> Su objeto, concretado en la Memoria fue *“el desarrollo del suelo apto para urbanizar de las Normas Subsidiarias de La Unión, mediante la ordenación detallada y completa del ámbito territorial señalado en la Modificación N ° 17 de las NN SS de La Unión, en Los Roches.”*

<sup>5</sup> Que comprende las manzanas 8, 10, 11, 12 y 13, con una superficie de 41.116,50 m<sup>2</sup>.

<sup>6</sup> Que comprende las manzanas 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 9, con una superficie de 47.858,50 m<sup>2</sup>.

completo, del plan parcial La Torreta, dando lugar a la apertura en el Excmo. Ayuntamiento de La Unión del “*Expte. 6174/2019 Recepción de obras de urbanización polígono 2, P.P. La Torreta*”, en cuyo seno se emitió requerimiento municipal de fecha 5 de diciembre de 2019 en orden a la necesaria constitución de entidad urbanística de conservación de la urbanización efectuada, con carácter previo a la recepción provisional de la misma. Pues bien, en fecha 20 de octubre de 2022 se ha otorgado la correspondiente **Acta de recepción definitiva** de la urbanización del polígono 2, precedida de Decreto de fecha 18 de octubre de 2022. Se acompañan como Anejo 2. (BORM núm. 259; 9.11.22).

El presente documento de planeamiento, **proyecto de modificación puntual del plan parcial La Torreta**, se formula a los efectos del mandato contenido en el apartado b) del art. 164 LOTURM, tras haber cumplimentado el trámite del avance que dispone su apartado a), así como el art. 152 LOTURM. En este contexto se ha producido la “*Resolución de la Dirección General de Medio Ambiente (expte. EAE 20210021) por la que se formula Información Ambiental Estratégica en relación con la modificación puntual Nº1 del plan parcial La Torreta en La Unión*”, que se acompaña como Anejo1, que concluye en aplicación de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental, Ley 4/2009, de 14 de mayo, de protección ambiental integrada, LPAI y LEA, que la modificación examinada “**no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**”. Desde la perspectiva de la aplicación de la LPAI, se ha producido el hito contemplado en su art. 105, c) y procedió el trámite de la versión preliminar del plan. También cabe señalar que se ha producido el hito contemplado por el art. 31.2. b) LEA.

Desde la perspectiva del trámite urbanístico es preciso señalar que este documento de proyecto de planeamiento es consecuencia del avance formulado, en fecha 15 de junio de 2021, al amparo y en aplicación del art. 164 a) y art. 152 LOTURM.

### 1.3. **Ámbito y estructura de la propiedad.**

El ámbito de la presente modificación se identifica y corresponde con el **propio del polígono 2** del plan parcial residencial La Torreta, apartado 1.3.1.- *“SITUACION GEOGRAFICA Y DELIMITACION. Los terrenos del presente plan parcial se sitúan al Sur de Roche Alto, junto a la Ermita, lindando por el Oeste con la Urbanización Nuevo Roche, límite del término municipal por medio; linda por el sur con núcleos urbanos de Roche Bajo y Los Topares; por el este linda con el resto de la finca La Torreta.”*; y 1.3.2.- *“SUPERFICIE. La superficie de la actuación, incluyendo sistemas generales preexistentes y los de nueva cesión, tiene una superficie de 41,41 Has., el suelo del plan parcial, tiene una superficie de 35,8 Has.”*

A tal efecto, puntualizar que la dimensión y alcance material de la presente propuesta de modificación es reducida, limitándose sus efectos prácticos a los actuales propietarios de las viviendas ejecutadas en el ámbito descrito, al Ayuntamiento de la Unión y a Lencor S.A. en su condición de agente urbanizador. Es decir, su repercusión y efectos se circunscriben exclusivamente a sujetos debidamente identificados, de tal modo que no se prevé oposición en cuanto a su aprobación. Tampoco perjuicio ni repercusión negativa alguna para los intereses de terceros.

En cuanto a la estructura de la propiedad, y en tanto que nos encontramos ante una iniciativa particular, *por mor* del art. 164 b) LOTURM, la aprobación inicial de este documento ha sido notificada individualmente a los titulares que constan en Catastro, concediendo trámite de audiencia por el plazo de 1 mes. A tal fin, Lencor, S.L., como promotor y agente urbanizador dispone de los datos derivados del expediente de planeamiento llevado a efecto (páginas 11-16, apartados 1.6. ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO, y 1.6.1.- RELACION DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIES), si bien por aplicación de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos

Personales y garantía de los derechos digitales y del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE, habrá de ser la Administración Pública quien determine el cuadro completo de propiedades afectadas por la presente iniciativa<sup>7</sup>. Asimismo, a la vista de la completa urbanización de la fase I del polígono 2<sup>8</sup>, y la venta de las viviendas construidas, la estructura de la propiedad ha variado en el tiempo, por lo que ha sido actualizada por el Ayuntamiento de La Unión, con la relación de propietarios presente.

## 2. Memoria Justificativa.

### 2.1. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la propuesta de modificación de plan parcial.

A la vista del objeto especializado de la presente modificación, se estima necesario analizar el régimen jurídico propio de las entidades urbanísticas de conservación desde una perspectiva global, esto es, generalizada o teórica, así como las circunstancias especialmente concurrentes en el caso que nos ocupa en orden a justificar la improcedencia de su imposición con carácter absoluto.

---

<sup>7</sup> Se trata de información de carácter personal, cuyo acceso y tratamiento se encuentra vedado a sujetos particulares **ex art. Artículo 8 LOPDP**, por lo que se ha identificado por el servicio municipal competente de conformidad con lo dispuesto en la normativa protectora de datos de carácter personal, Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales quien proceda a su identificación e incorporación al procedimiento.

<sup>8</sup> La fase 1, que comprende las manzanas 8, 10, 11, 12 y 13, con una superficie de 41.116,50 m<sup>2</sup>, están en la actualidad urbanizadas, habiéndose ejecutado las obras bajo la dirección facultativa del arquitecto D. Ignacio García-Marcos Álvarez, colegiado nº 713 del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia, siendo el coordinador de seguridad y salud el arquitecto técnico D. Joaquín Perona Lucas, del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de la Región de Murcia.

La fase 2, por su parte, pendiente de recepción, que comprende las manzanas 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 9, con una superficie de 47.858,50 m<sup>2</sup>, es objeto de desarrollo en el presente modificado.

En este sentido, se adelanta que, si bien se trata de instrumentos jurídico urbanísticos plenamente válidos, no puede negarse que dependen en gran medida de aspectos sobrevenidos a la norma, esto es, que **no pueden descontextualizarse ni abstraerse del ámbito y tiempo en que han de ser aplicadas**, por lo que la modulación de su aplicación que ahora se propone queda amparada tanto desde el punto de vista formal como material.

### **2.1.1. Configuración jurídico-legal actual de las entidades urbanísticas de conservación. Modulación jurisprudencial de su alcance y funcionalidad.**

Las EUC se encuentran actualmente reguladas en los arts. 181 y 258<sup>9</sup> LOTURM y art. 24<sup>10</sup> del R.D. 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, RGU.

---

<sup>9</sup> **“Art. 181. Órganos de gestión urbanística.** 1. Las Administraciones públicas competentes y las entidades de Derecho dependientes de ellas podrán constituir mancomunidades, gerencias, consorcios y sociedades mercantiles para la gestión urbanística, conforme a lo dispuesto en su legislación reguladora. A los consorcios y sociedades mercantiles podrán incorporarse los particulares y las entidades de Derecho privado. 2. Los propietarios afectados por actuaciones urbanísticas podrán participar en su gestión mediante entidades urbanísticas colaboradoras, como las juntas de compensación, las asociaciones de propietarios en los sistemas de cooperación, concurrencia y expropiación **y las destinadas a la conservación y mantenimiento de la urbanización.** A dichas entidades les afectarán las siguientes prescripciones: a) Tendrán carácter administrativo, dependerán en este orden del ayuntamiento; y se regirán por el Derecho público en lo relativo a organización, formación de voluntad de sus órganos y relaciones con el ayuntamiento. b) Su constitución y estatutos deberán ser aprobados por el ayuntamiento, y adquirirán personalidad jurídica con su inscripción en el correspondiente Registro Municipal de Entidades Colaboradoras. c) Deberán reconocer el derecho de los propietarios afectados a incorporarse en las mismas condiciones y con análogos derechos que los miembros fundadores. d) La afección de una finca a los fines y obligaciones de una entidad urbanística colaboradora tendrá carácter real, y a tal efecto su constitución y estatutos se harán constar en el Registro de la Propiedad. e) No podrá acordarse la disolución de una entidad urbanística colaboradora hasta que haya cumplido todos sus compromisos de gestión urbanística.”

Artículo 258. Garantías de conservación y terminación de las urbanizaciones. 1. Cuando la obligación de conservar las urbanizaciones recaiga sobre el promotor de la misma o sobre los futuros adquirentes de parcelas, estos deberán integrarse en la correspondiente entidad de conservación, sin que pueda cancelarse la garantía prestada por aquellos para la ejecución de la urbanización, hasta tanto se constituya dicha entidad.

<sup>10</sup> Artículo 24.1. Los interesados podrán participar en la gestión urbanística mediante la creación de Entidades urbanísticas colaboradoras.

2. Son Entidades urbanísticas colaboradoras:

a) Las Juntas de Compensación.

b) Las Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación.

c) Las Entidades de conservación.

3. Las Entidades urbanísticas colaboradoras se regirán por sus Estatutos y por lo dispuesto en esta sección, sin perjuicio de la aplicación de los preceptos específicos contenidos en los capítulos II y III del título V de

Se trata, en esencia, de uno de los modos legalmente previstos en materia de gestión urbanística para garantizar la conservación de las urbanizaciones cuando no es la Administración Pública quien asume dicha obligación. Son entidades de derecho público, aunque compuestas por particulares, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines, cuya personalidad jurídica está condicionada a la inscripción del acuerdo en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras autonómico. Se han de regir por lo dispuesto en sus Estatutos, previamente aprobados por la Administración actuante, así como su constitución y a falta de regulación expresa en los mismos, habrán de ajustarse a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística, y demás normativa de carácter urbanístico que sea de aplicación.

La vocación y enfoque propio de las EUC se orienta al mantenimiento de la urbanización, dotaciones e instalaciones de carácter público de aquellas **urbanizaciones aisladas e inconexas** que, alejadas del núcleo urbano tradicional, de la ciudad, se constituían para el asentamiento de personas con reducido volumen en situación de distanciamiento de lo urbano. Ciertamente se trata del sistema de gestión propio de áreas desplazadas de baja densidad. En contraposición, no son de aplicación en urbanizaciones efectivamente integradas en trama urbana, de ensanche o que hayan sido absorbidas o conectadas eficazmente por el crecimiento de los ámbitos urbanos circundantes.

Siguiendo con la vocación de esta figura, desde su creación está dirigida a la gestión y mantenimiento de urbanizaciones alejadas del núcleo urbano, cuentan con homogeneidad de residentes/proletarios y ofrecen un plus de confort y servicios destacados, con inclusión de elementos de alta calidad y una

---

*este Reglamento para las Juntas de Compensación y Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación y de las previsiones establecidas en el capítulo IV del título II para la conservación de las obras de urbanización.*

configuración exclusiva y dotaciones destacadas, lo cual repercute necesariamente en un elevado costo del mantenimiento de los elementos comunes y los servicios privados; complejos residenciales con un valor añadido, ya sea elementos de seguridad (seguridad privada, cerramientos específicos y protecciones adicionales, como elementos deportivos (pistas de tenis, campo de golf, canchas de baloncesto, piscina climatizada o dimensión olímpica, gimnasio, zona montañosa), elementos de ocio (spa, sauna, bares y restaurantes interiores, bibliotecas), así como servicios adicionales propios para residentes (guarderías, eco huertos, asistencia sanitaria...). Se trata, en efecto, del sistema requerido en residenciales con mayor carga de gastos que no han de ser asumidos por las entidades públicas porque revierten en beneficio exclusivo de los propietarios por lo que son estos quienes han de asumir su coste. En Murcia, por su parte, destacaría la urbanización de La Alcayna<sup>11</sup> y la de Altorreal, ambas en t.m. de Molina de Segura.

Así, en estos casos, la EUC si justifica y alcanza su fin, pues este tipo de urbanizaciones requieren de un sistema organizativo propio que garantice tanto el mantenimiento de los valores propugnados en su gestación —sentido de comunidad, alta calidad, seguridad y exclusividad sobre los servicios y espacios comunes privados- como su dinámica unitaria y autónoma respecto del resto del espacio urbano. Necesariamente deben combinar fórmulas organizativas y de gestión en dos campos fuertemente conectados entre sí: interno, ante los propios residentes, y externo, frente al resto de los ciudadanos y los poderes públicos. Además del aspecto económico, pues siendo que requieren y exigen un grado superior de servicios y atenciones, no es dable que se asunta por la Administración el coste de dicho “lujo” voluntariamente asumido. Es decir, por un lado, deben sellar la relación entre los componentes de la urbanización, elementos privativos y comunes, y asegurar el compromiso de los compradores de las viviendas de tal manera que se preserve en el futuro la identidad del

---

<sup>11</sup> (<https://www.eucclaalcayna.es/infoCorp.php>).

conjunto tal como fue diseñado. Por otro, es necesario sentar las bases de la autonomía frente a los ayuntamientos respectivos, que a su vez respalda la exclusividad tanto en el aprovechamiento como en el gobierno del conjunto residencial. En este sentido, la diferencia con las urbanizaciones tradicionales como pueda ser La Torreña, es evidente.

En cuando al carácter administrativo de estas Entidades se desarrolla en el marco de la gestión urbanística **sin extrapolarse al ámbito tributario** hasta pretender la gestión directa de los procedimientos de apremio contra los propietarios morosos, es decir, las EUC ostentan un carácter jurídico-administrativo para el cumplimiento de sus fines y actúan bajo la tutela de los organismos administrativos correspondientes, de tal modo que para la exigencia de las obligaciones pecuniarias de sus miembros puede utilizar la vía de apremio administrativo, pero por conducto del órgano administrativo que la tutela.

No obstante, ninguna de las normas citadas concreta el contenido de las mismas, esto es, no se determina el conjunto de obligaciones que se ha de asumir por la EUC, más allá de la referencia genérica a la mera *“conservación de la urbanización”*, por lo que de manera expresa carece de un marco jurídico propio al que acudir a la hora de confeccionar sus estatutos. Es por tanto la práctica real, y en mayor medida la jurisprudencia la que ha ido perfilando este complicado extremo. En este sentido, no puede negarse que la configuración jurídica de estas entidades colaboradoras en la gestión urbanística ha ido cambiando a lo largo de los años y modulándose al albur de los pronunciamientos judiciales, siendo que actualmente sus notas definitorias las siguientes: ámbito de aplicación reducido, indeterminación de su contenido y limitación de sus funciones y duración.

En un principio la EUC está obligada a la asunción de gastos de conservación que queden definidos o contemplados en sus propios estatutos - a la adopción de medidas precisas para la conservación de las obras de

urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos en condiciones adecuadas, de seguridad, salubridad y ornato público, con una clara finalidad pública e interés general- siendo los más controvertidos los relativos al **alumbrado público, limpieza viaria y recogida de basuras y red de saneamiento**, que son aquellos que en efecto, interesan en el supuesto que nos ocupa.

Pues bien, respecto de dichos conceptos se han ido produciendo pronunciamientos judiciales dispares, así, entre otras muchas, destaca la conocida **Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León 581/2012, de fecha 21 de diciembre** relativa al Complejo Urbanístico Residencial de los Ángeles de San Rafael, en Segovia, que reconoce y perfila con máxima claridad el **deber de la Administración Pública de asumir el coste de los servicios públicos, básicos y esenciales a los vecinos y propietarios:**

*“La Sala teniendo en cuenta lo pedido por la apelante en el recurso de apelación que concluye con la sentencia de 3.6.2011, teniendo en cuenta lo resuelto y lo argumentado en orden a dicho pronunciamiento, y valorando todo esto a la luz de los efectos que produce la recepción de la urbanización según lo dispuesto en los arts. 207 y 208 del RUCyL y también a la luz de la regulación contemplada en los arts. 25 y 26 de la LBRL, resultan claras dos conclusiones que una cosa son los gastos que originan la conservación y mantenimiento de la urbanización recibida (con las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios urbanísticos) y que se contemplan en el citado art. 208, y que otra cosa muy distinta son la prestación de tales servicios públicos, básicos y esenciales, el coste que origine dicha prestación, que no son incluidos en el art. 208 obligación o deber incluido en la "conservación de la urbanización", y que por ello tales servicios deben ser prestados en todo caso, como precisa la sentencia a ejecutar, a costa del Ayuntamiento de El Espinar desde el mismo momento en que se recibe la urbanización, porque así resulta no solo de la normativa urbanística aplicable sino también de lo dispuesto en los artículos 25 y 26 de Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local .*

*Por ello de dicho razonamiento caben concluir lo siguiente: primero que por lo que respecta a la conservación de la urbanización tras su recepción corresponde asumir ese deber de conservación a la entidad urbanística colaboradora de conservación durante los cuatro años de su vigencia; y segundo, que por el contrario corresponde al Ayuntamiento de El Espinar asumir desde el mismo momento de recepción de la urbanización, la obligación de prestar a su costa los servicios públicos, básicos y esenciales a los vecinos y propietarios de dicha*

*urbanización en los términos previstos en los arts. 25 y 26 citada Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.”*

Más concretamente en la Región de Murcia, se ha de destacar la **Sentencia del TSJ nº 695/2011, de fecha 8 de julio**, en virtud de la cual se asienta como criterio claro y definido el deber de los Ayuntamientos de sufragar los costes relativos al consumo de alumbrado público y otros considerados esenciales. Esta resolución es especialmente relevante al reproducirse en la misma el criterio generalizado a tal efecto:

*“Mediante el acto administrativo recurrido inicialmente se aprobaban por el Ayuntamiento demandado los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación de la Unidad de Ejecución Única del plan parcial ZB-SD-CH7 de Churra, Nueva Condomina. Según los entonces recurrentes, y ahora apelados, el Ayuntamiento había impuesto a los partícipes de la entidad, de manera irregular y antijurídica, la obligación de correr con los gastos no sólo de conservación y mantenimiento de instalación sino también con los de suministro de los servicios públicos de alumbrado de la vía pública, recogida de basura y residuos, limpieza viaria y saneamiento y alcantarillado; según esta parte, se quebrantaba también el principio constitucional de igualdad ante la ley e interdicción de la discriminación, puesto que se imponía a estos interesados mayores obligaciones que al resto de los vecinos del Municipio. La Sentencia dictada por el Magistrado titular del Juzgado de lo Contencioso nº 5 de Murcia entendió que no resultaba ajustado a Derecho el acto impugnado, estimando el recurso planteado y acogiendo los planteamientos de los recurrentes, con anulación de la resolución adoptada.*

*Frente a ello, en la presente apelación se combate la resolución judicial por el Ayuntamiento de Murcia en virtud de dos argumentos que cabe atender conjuntamente y que, en todo caso, se centran en afirmar la regularidad de las obligaciones aplicadas a los integrantes de la entidad administrativa de conservación.*

*(...)*

*Siempre partiendo de la base de que la cuestión no se refiere a una urbanización privada, sino a elementos integrados en la vía pública, esta argumentación no puede ser acogida conjuntamente. El Magistrado de instancia lleva a cabo una adecuada selección e interpretación de las resoluciones jurisprudenciales existentes en esta materia, que la parte apelante también menciona en su escrito en otro sentido. Es verdad que a inicios de los años 90 se dieron ciertos titubeos jurisprudenciales y se publicó alguna S.T.S. en la línea preconizada por la parte apelante, pero es más cierto que tal dirección doctrinal expresamente se corrigió en la **S.T.S. de 4 de febrero de 2004, rec. 75/2002**. Por otro lado, la referencia jurisprudencial mencionada por la parte apelante de la S.T.S. de 1 de abril de 2004 no alude al problema que nos ocupa en la presente litis, sino que se refiere a la posibilidad de establecer otros servicios, tales como el de vigilancia por guardias jurados, que no guarda relación con el presente caso.*

**TERCERO.-** Como acertadamente advierte el Magistrado de instancia, esta Sala ya tuvo ocasión de pronunciarse anteriormente en otro asunto sustancialmente igual al presente, rec. 98/2002, resolviéndolo mediante **Sentencia de 20 de mayo de 2005, ponente Ilma. Sra. D<sup>a</sup> M<sup>a</sup>. Esperanza Sánchez de la Vega**. En él se aplicó el criterio seguido en la presente Sentencia apelada y que ahora la Sala también debe adoptar, confirmándola en este punto.

Más allá de argumentos muy relevantes, como los contenidos en la S.T.S.J. de Valencia de 3 de diciembre de 2004, rec. 1227 /2002, ponente Ilma. Sra. D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>. De los Desamparados Iruela Jiménez, que negarían aplicación al Reglamento de Gestión Urbanística, por tratarse de un R. Decreto ejecutivo de la Ley del Suelo de 1976, carente de apoyo legal suficiente para la aplicación actual de los arts. 67 y 68, lo cierto es que el mandato recogido en los arts. 25 y 26 de la Ley reguladora de Bases de Régimen Local no admite solapamientos.

(...)

La aplicación de la Ley determina, como consecuencia, que el Ayuntamiento de Murcia, art. 12 de la Ley 30/ 1992, L.R.J.A.P.P.A.C., carezca de habilitación de potestad para imponer el sostenimiento directo e integral a los miembros de la unidad de actuación de los servicios que legalmente le corresponde prestar de forma exclusiva. Por ello, sin que pueda entrarse en mayores complejidades, dados los términos del proceso, debe desestimarse íntegramente el recurso de apelación y confirmarse la resolución impugnada por ser ajustada a Derecho”

Este criterio es reiterado en numerosas ocasiones por los distintos juzgados y tribunales<sup>12</sup>, que siguen además a línea ya marcada previamente por el propio Tribunal Supremo (Sentencia de 04/02/2004, Rec. 75/2002).

Pero no solo lo anterior, sino que también en cuanto a la **duración y extensión de la EUC, la jurisprudencia ha ido configurando unos límites concretos**, de tal modo que, descartada de plano su duración indefinida, conduciéndose hoy en día a limitar o concretar dicha duración. Reflejo de ello es la **Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de enero de 2006, RJ\2006\4306**, en torno a la naturaleza no indefinida sino temporal de las entidades de conservación:

**“... Ya hemos indicado con anterioridad –ver fundamento sexto– que el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento establece como determinación preceptiva de los Planes Parciales de iniciativa privada «el período de tiempo» al que se extenderá la obligación de conservación en los**

<sup>12</sup> Sentencia Núm. 348/2005 del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, (JUR 2006\297865); Sentencia 71/2014, de 30 de enero del Tribunal Superior de Justicia de Madrid Sala de lo Contencioso-Administrativo.

**supuestos en que la misma se haya impuesto, como es el caso, a los promotores o futuros propietarios de las parcelas;** determinación no exigible, lógicamente, cuando se imputa la conservación de la urbanización al propio Ayuntamiento, dado que es el destinatario natural de tal obligación, según se deduce del artículo 26 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

La precisión de la naturaleza no indefinida sino temporal de las entidades de conservación no resuelve, sin embargo, el problema en aquellos casos, como el actual, en el que no se ha consignado plazo de duración. Es verdad que la tendencia legislativa actual se orienta, con acierto, hacia la fijación de un plazo definido. Así, la Disposición Transitoria séptima del Decreto Legislativo 1/1990 de la Comunidad Autónoma Catalana establece, en relación a polígonos o unidades de actuación delimitados antes de la entrada en vigor de la Ley 9/1981, de 18 de noviembre y en los que concurren las circunstancias que se señalan, que el tiempo de las entidades de conservación, en el supuesto de que nada digan los Estatutos, no podrá ser superior a cinco años. En el mismo sentido, si bien con alcance distinto, puede citarse el artículo 79 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Comunidad Valenciana, que no sólo establece la responsabilidad del Ayuntamiento en orden a la conservación de las obras públicas municipales, sino que dispone la nulidad de todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a terceras personas por, en lo que ahora interesa, tiempo indeterminado. La pervivencia del régimen transitorio de las Entidades de Conservación prevista en la Disposición Transitoria Décima de dicha Ley no desdibuja la tendencia legislativa apuntada.

NOVENO,

**Si, como hemos visto, la obligación de conservación de las obras y servicios urbanísticos es una exigencia insoslayable de los Ayuntamientos, de la que tan sólo se pueden eximir en casos excepcionales y, desde luego, de duración concreta, ineludible será examinar las condiciones, términos y circunstancias determinantes de la imposición, en su día, de dicha obligación a los particulares, así como verificar si las mismas persisten o no en el momento en que los actores solicitaron la extinción de dicha obligación.....** La valoración de las circunstancias concurrentes en el presente caso conducen derechamente a la estimación de la demanda.

**Así 1º. Duración de la obligación.** Innecesario será señalar que el tiempo transcurrido (1) desde la aprobación del plan parcial –1967– (2) desde la cesión de la totalidad de las obras de urbanización del promotor a la Junta de propietarios –1981– (3) desde la constitución de la entidad urbanística de conservación –1986– y en fin (4) desde la última cesión al Ayuntamiento de los servicios urbanísticos –1989– presionan en favor de la extinción de la obligación.

**2º. Existencia de recursos municipales.** Es significativo en este sentido la ausencia de argumentación municipal relativa a la imposibilidad económica de hacer frente a la conservación de las obras, frente a la carencia de «recursos» determinante, según consta en la Memoria del plan parcial, de la imposición, en su día, a los propietarios de las cargas del mantenimiento de aquellas.

**3º. Integración de la urbanización en el casco urbano.** La separación de la entonces nueva Urbanización a las últimas edificaciones del núcleo de población –200 metros según la Memoria del Plan– ha desaparecido con el transcurso del tiempo, según se observa en el reportaje fotográfico obrante en el ramo de prueba de la parte actora.

**4º. Cumplimiento de los fines y obligaciones**

**pendientes.** Si bien tanto el dato económico a que se refiere el núm. 2 como el físico de integración del núcleo en la estructura urbana referido en el núm. 3 presiona también en favor de la estimación de la obligación, es sin duda este último elemento finalista el determinante, según el artículo 30 del Reglamento de Gestión Urbanística, del cese de la obligación impuesta, ya que, en definitiva, constituida una entidad de conservación para el cumplimiento de unos determinados fines, realizados éstos no sólo no tiene ningún sentido la pervivencia de la institución sino que su continuidad impediría el mantenimiento de las obras y servicios por quien está legalmente obligado a ello, es decir, por el Ayuntamiento. Esta solución, por otra parte, es conforme con el criterio jurisprudencial, no pacífico, pero sí mayoritario expresado entre otras en la sentencia de 24 de junio de 1997.”

Igualmente se indicaba con carácter previo por la STS de 24 de junio de 1997 (RJ. 1997, 5373); o la Sentencia 71/2014, de 30 de enero del Tribunal Superior de Justicia de Madrid Sala de lo Contencioso-Administrativo<sup>13</sup>:

*“Indicamos que la recurrente **debe disolverse por cumplimiento de sus fines porque la validez del Convenio no puede quedar sometida indefinidamente en el tiempo a la voluntad unilateral de una de las partes** como sucede en autos. Veamos, la conservación y suministro de agua es una obligación legal que debe asumir el Ayuntamiento conforme ya indicamos más arriba y la suficiencia y corrección de la red de suministro no es cuestión inter partes”*

Por su parte, se dispone también jurisprudencialmente (Sentencia de 25/01/2002 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala Contencioso-Administrativo, entre otras) **la imposibilidad de extender las obligaciones de la EUC a supuestos que excedan de los fines que les son propios**, por lo que, aunque los propietarios del ámbito estuvieran interesados en gestión pormenorizada de la urbanización, ello les sería vedado, limitando por tanto su capacidad de actuación. Así por ejemplo, la referida sentencia establece que los gastos de vigilancia de la contratación de una empresa de seguridad privada excede del contenido propio de la obligación de conservación y mantenimiento

---

<sup>13</sup> Más doctrina del TS; STS de 5 de febrero de 1985, RJ 1985\990 24 de Junio de 1997, 1997/5373, o 18 de enero de 2006, RJ/2006/4306) que confirma la existencia obligatoria del límite temporal de las Entidades Urbanísticas de Conservación, de tal modo que los propietarios no pueden asumir la obligación de conservación “sine die”, ya que debe establecerse un plazo máximo de duración y vigencia de la Entidad, transcurrido el cual la obligación de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización revertirá en el Ayuntamiento.

de las obras e instalaciones y por ende de lo que constituye el contenido específico de un Ente de conservación.

En consecuencia, la funcionalidad práctica de las EUC es cada día más reducida, puesto que los propietarios no pueden emplearla para fines coherentes, mientras que sin necesidad de que se haya configurado aquella, sí podrían constituir una Comunidad o cualquier otra modalidad que les permita asumir voluntariamente la prestación este tipo de servicios.

Así pues, advertida por una parte la complejidad que entraña la delimitación de las competencias de gestión de las EUC, se advierte también que actualmente las competencias u obligaciones de las mismas se han ido reduciendo en contraposición al mayor reconocimiento de responsabilidades municipales; y por otra, reconocida la limitación temporal de las EUC que viene siendo impuesta, se constriñe más aun su virtualidad y alcance en orden al respeto de los principios esenciales de proporcionalidad e igualdad, así como en atención a las circunstancias particulares de cada urbanización.

De lo anterior resulta evidente y asumida una pérdida considerable de la utilidad o valía de estas entidades, que quedan relegadas a supuestos excluyentes; en definitiva, su constitución en escasas ocasiones va a revertir en una mejor gestión y conservación de la urbanización.

### **2.1.2. Aplicación específica del régimen jurídico de las entidades urbanísticas de conservación al ámbito del plan parcial La Torreta. Circunstancias determinantes de su innecesaridad.**

Pasando de la perspectiva teórico global a la particular del plan parcial que nos ocupa resulta que, en este ámbito, en concreto en el polígono 2, se dan una serie de circunstancias adicionales que vienen a justificar la innecesaridad,

de la implantación de EUC para la conservación de la urbanización en el polígono 2.

La ejecución del plan parcial no se contempla de un modo directo o único, sino diferido en atención a tales polígonos, presentando cada uno de ellos unas características físicas y urbanísticas concretas que pueden motivar o no la procedencia de que su conservación se efectúe por medio de entidad urbanística de conservación. Cada urbanización (polígono) a conservar presentará sus propios condicionantes y requerimientos concretos desde el punto de vista económico por lo que el plan parcial no se traduce en un deber de conservación homogéneo. No pudiendo desconocerse el hecho de que hasta el momento solo se ha procedido a la ejecución de uno de los 5 polígonos, razón por la cual el objeto y ámbito de esta modificación se contrae el polígono 2.

Podría reconocerse el sentido o *utilidad* de la implantación de EUC para el caso de ejecución conjunta de todo el ámbito (en condiciones de urbanización acordes), o la constatación de mayores perspectivas de desarrollo urbanístico del Plan, pues de ello se derivaría una mayor carga económica y de gestión (previsible el incremento de las obligaciones de conservación).

En este sentido, el propio estado de urbanización y desarrollo actual del plan parcial vienen a confirmar lo dicho y muy especialmente el informe de sostenibilidad económica lo avala. Pues bien, en tanto que la ejecución de la fase 2 fue iniciada con posterioridad, prolongándose más en el tiempo, resulta que el deber de conservación correspondiente a la EUC no emerge hasta ahora – recepción definitiva de la urbanización-. Es por ello que, hasta dicho momento, ha sido el Ayuntamiento de La Unión el organismo legalmente obligado a la conservación que nos ocupa, habiendo asumido prácticamente *de facto* en su totalidad los gastos derivados de la misma. Estos se concretan en: limpieza viaria, recogida de basuras, poda, limpieza y riego del jardín de la zona verde. Al respecto este Ayuntamiento tiene pleno conocimiento del coste de dichos gastos,

que no se estima elevado, así como del correcto funcionamiento de los servicios y dotaciones públicas que integran la urbanización y del correcto desarrollo de actuaciones tendentes a su mantenimiento.

Por otro lado, aunque relacionado con lo hasta ahora expuesto, el contenido de las obligaciones y gastos derivados de la conservación no pueden entenderse de relevancia, las actuaciones y servicios a sufragar se encuentran perfectamente delimitadas sin que hayan de ser incrementadas o cumplimentadas en un futuro próximo, así como adecuadamente sufragadas, en su mayoría, por medio de los ingresos que se derivan de la propia urbanización que nos ocupa (impuestos, tasas).

En cuanto a la **duración** prevista en la Memoria del plan parcial La Torreta para la EUC, esta es de 25 años, notoriamente excesiva e inoperante.

La excesiva prolongación en el tiempo de este sistema de conservación es contraria al criterio actual -visiblemente tendente a reducir su duración a lo estrictamente necesario-. En este sentido, *por mor* del propio art. 30 del citado RGU, y en aplicación de la jurisprudencia ya invocada<sup>14</sup>, cabría solicitar su disolución anticipada por entender cumplidos los fines que motivaron su constitución o por la imposibilidad de su cumplimiento mucho antes de alcanzar tal plazo.

En otro orden de cosas, dadas las circunstancias particulares del Sector, en el presente caso la constitución de EUC implicaría presumiblemente rechazo generalizado de los propietarios. Lo cierto es que, en la Fase I completamente

---

<sup>14</sup> Criterio jurisprudencial reflejado entre otras, en la STS de 24 de junio de 1997, RJ 1997 5373, “Para la resolución de la cuestión controvertida es necesario establecer unos criterios básicos que sirvan de punto de partida para la solución que finalmente se adopte. Estos son: a) Que el principio general en materia de conservación de la urbanización viene proclamado en el art. 67 del Reglamento de Gestión. En dicho precepto se establece: “La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de servicios públicos serán a cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas”. De donde se deduce que la obligación de conservación a cargo de los propietarios tiene un límite temporal que se fija en el momento de la “cesión a la Administración de las obras de urbanización”

urbanizada a día de hoy existe un número elevado de propietarios particulares que han adquirido viviendas, y que por ende, residen en la urbanización La Torreta. Estos propietarios son conscientes del hecho arriba indicado de que, hasta la fecha, el Ayuntamiento de La Unión ha afrontado la totalidad de los gastos enunciados, de tal modo que, la constitución en este momento de una EUC que les obligue a sufragar dichos costes, pese a ser procedente legalmente, no sería asumida de buen grado.

Lo anterior se ha de poner en relación con la **gestión del cobro de cuotas correspondientes a los propietarios integrantes de la EUC, y al sistema legalmente aplicable para reclamación de deudas en caso de impago**. Como se indicaba, la EUC pese a tener personalidad jurídica propia, no ostenta capacidad para exigir por sí misma el pago de las cuotas que estatutariamente se determinen, sino que habrá de actuar en todo caso, a través de la gestión pública correspondiente. No cabe gestión directa de los procedimientos de apremio contra los propietarios morosos.

Ello, trasladado al caso de La Torreta, adquiere mayor relevancia en tanto que, la práctica habitual ha supuesto la exoneración casi total de los propietarios de modo que la imposición repentina de su abono daría lugar, a buen seguro, a un alto ratio de morosidad frente a los que el agente urbanizador no estaría facultado para actuar, por lo que avocaría necesariamente en el esfuerzo adicional de la Administración Pública (Ayuntamiento) en orden a la iniciación del procedimiento ejecutivo correspondiente; art. 65 RGU -exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio o, en su caso, a la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas.-

De lo anterior se deduce por tanto que el cambio de circunstancias producido motiva ya suficientemente la posibilidad de excluir esta exigencia normativa. Si viene el propio promotor se mostró partidario de la implantación de este sistema de gestión, en el año 2006, el desarrollo del plan parcial, la

confección y aprobación del resto de instrumentos urbanísticos (innecesariedad de reparcelación; proyectos de urbanización; acuerdos posteriores con el Ayuntamiento...), sumado a los cambios jurisprudenciales, la configuración de su ejecución en polígonos Independientes, así como el estado actual de la urbanización tras su ejecución, hacen inviable a día de hoy la aplicación de esta modalidad de gestión en el ámbito que nos ocupa. La realidad actual (configuración de la propiedad y coste económico) y la mera practicidad empuja pues a los implicados (Lencor, S.L. como urbanizador, y Ayuntamiento de La Unión) a adaptarse a las circunstancias sobrevenidas adoptando las decisiones que más se ajusten a las necesidades del municipio, sin anquilosar -forzosa e innecesariamente- la gestión urbanística en elementos normativos injustificados.

Así, la exclusión de la EUC en el polígono 2, y bajo determinadas condiciones económicas y de sostenibilidad, no determina en modo alguno alteración sustancial de la situación jurídico-económica del ámbito del plan parcial. A la vista de la limitación de la posibilidad de incorporar nuevos gastos y/u obligaciones a dicha EUC, no se atisba consecuencia alguna de su falta de constitución en los polígonos que sean objeto de urbanización efectiva si en los mismos se garantiza la auto sostenibilidad económica, esto es, que su desarrollo normal no implica incremento del gasto de las arcas públicas determinante de disconformidades presupuestarias acentuadas. Muy al contrario, la adopción del deber de conservación por el Ayuntamiento contribuye al mantenimiento de la estabilidad que es propia en la gestión urbanística de La Torretea y del término municipal en su conjunto.

### **2.1.3. Del ejercicio del *ius variandi* y su debida justificación.**

Ahondando ahora la motivación estrictamente jurídica que motiva la posibilidad de exclusión de la EUC como medio de conservación del polígono 2 del plan parcial La Torretea, al tiempo de la recepción de las obras de urbanización de cada uno de los polígonos que lo integran, se ha de atender a la deficiente

configuración legal de la misma dentro de dicho instrumento de ordenación urbanística.

Si bien es cierto que nos encontramos ante determinaciones propias de la esfera discrecional municipal concretado en el plan que como sabemos tiene carácter normativo, esto es, la Administración pública ostenta la facultad de imponer la constitución de EUC al promotor y propietarios para la garantía de conservación y terminación de las urbanizaciones (art. 358 LOTURM), estas facultades, no reglamentarias, se asientan sobre la base de una suficiente y debida justificación de su imposición. Queda absolutamente proscrita su imposición arbitraria o injustificada por aplicación del régimen jurídico básico del *ius variandi* en materia urbanística.

El *ius variandi* es ejercicio de la potestad de planeamiento, que ha de buscar principalmente que la ordenación urbanística tiene que ser acorde con las necesidades la población, o con las nuevas formas de ciudad que vayan surgiendo. Esta potestad no encuentra límite ni en el principio de vigencia indefinida de los planes, ni en el principio de seguridad jurídica, ni en la existencia de una previa ordenación urbanística.

El Tribunal Supremo, en sentencia de 13 de marzo de 1.991 (RJ 1991/1998) expresa que el *ius variandi* en cuanto potestad administrativa de planeamiento urbanístico, que es fundamentalmente discrecional, y que con seguimiento del procedimiento establecido -que incluye una abierta participación ciudadana- configura el modelo territorial que ha de servir de marco a la vida de los administrados,- eso sí, ajustándose a los principios generales del Derecho que informan todo el ordenamiento jurídico -artículo 1.4 del Código Civil - y armonizada tal potestad discrecional, y apoyada en datos objetivos exentos de error para alterar, modificar, revisar o formular *ex novo* un planeamiento urbanístico, dirigido primordialmente a la satisfacción del interés público.

En sentencia de 25 de julio de 2006 (RJ 2006/257072) el Tribunal Supremo remite a su doctrina sobre el *ius variandi* e indica: *“reiteradamente ha declarado la Sala Tercera del Tribunal Supremo (Sentencias de 17 de septiembre de 1982, 28 de marzo de 1983, 9 de abril de 1984, 7 de febrero de 1985, entre otras) que el límite al ius variandi de la Administración en la modificación del planeamiento viene determinado por la congruencia de las soluciones concretas elegidas con las líneas directrices que diseñan el planeamiento, su respeto a los estándares legales acogidos en el mismo, y su adecuación a los datos objetivos en que se apoyan. En la sentencia de 26 de julio de 2006 (RJ 2006/257070), el Tribunal Supremo expresa: “la discrecionalidad administrativa en el ámbito urbanístico, como se indica en la STS 21.01.97 RJ 1997/10396 entre muchas otras, opera a través de la verificación de la realidad de los hechos, valorando si la decisión planificadora discrecional guarda coherencia lógica con aquellos.”*

En reciente sentencia de 19 de diciembre de 2008 (RJ 2008/257070) el Alto Tribunal recuerda: *“no conviene olvidar que el control jurisdiccional de la discrecionalidad en el ejercicio de la potestad de planeamiento ha de constituirse, de un lado, sobre la comprobación y cotejo con la realidad de los hechos, pues la presencia de este elemento fáctico se sustrae a las alternativas inmanentes a la discrecionalidad y, de otro, sobre la apreciación de la decisión planificadora discrecional que debe tener la debida racionalidad, congruencia o coherencia lógica con aquellos hechos determinantes.”*

No cabe duda que el ejercicio del *ius variandi* que compete a la Administración urbanística en la ordenación del suelo debe ser ejercido siempre con observancia de los principios contenidos en el artículo 103 CE. La Administración, al planificar, incurre en error cuando actúa al margen de la discrecionalidad o con alejamiento de los intereses generales (sentencias TS, 3ª, 14-02-2007, RJ 2007/4214, FD 3º; 03-07-2008, FD 6º; 30-04-2009, RJ 2009/5154, FD 8º; 14-07-2011, RJ 2011/6501, FD 5º).

Dicho lo anterior, al observar el contenido del apartado 7.1. de la Memoria del plan parcial, como instrumento en el que se recoge la imposición originaria de constitución de EUC en el ámbito de La Torreña, se comprueba que no recoge justificación alguna de dicha imposición con carácter taxativo e insoslayable. No se exponen las causas, normas jurídicas o reglamentarias, ni si quiera consideraciones de orden fáctico que llevan al Ayuntamiento a exigir dicho medio de garantía de urbanización con carácter global para el conjunto del plan parcial, con independencia del grado de ejecución alcanzado o el contenido del deber de conservación.

Estamos pues ante el ejercicio insuficiente motivado del *ius variandi*, negado por la norma y más aún por la jurisprudencia anteriormente expuesta, lo que viene a avalar en mayor medida la necesidad de supresión de la taxatividad de este apartado del instrumento urbanístico y la procedencia de la presente modificación.

La presente modificación no se sustenta en la falta apuntada de justificación/motivación del mandato del planeamiento vigente que se modifica. Hay suficientes circunstancias sobrevenidas que motivan con fuerza la derogación del mandato de conservar por los propietarios, que en este documento se ponen suficientemente a la vista. Es más el mandato que se deroga se localiza en el plan vigente en su memoria (lo que nos recuerda la conocida sentencia que dio lugar en Madrid a la “Plaza de la Memoria Vinculante”, STS de 9 de julio de 1991 (ECLI:ES:TS:1991:7763, RA 2218/1990) y en el apartado de compromisos exigido por el art. 46 RPU para los planos de iniciativa particular, y no se instala en su contenido normativo preciso y formal.

## 2.2. Informe de sostenibilidad económica y la improcedencia de la conservación por medio de entidad urbanística en el polígono 2.

2.2.1 Justificada la pertinencia de la presente iniciativa desde el punto de vista de legalidad y oportunidad, procede ahora centrar el foco en la **perspectiva de sostenibilidad económica**, que en última instancia es el fundamento esencial del deber de conservación. Se acompaña el correspondiente informe de sostenibilidad económica como parte de este instrumento formulado al amparo del art. 22.4 TRLSRU/15 y art. 142.g LOTURM.

Se parte de la concepción de la EUC como figura que permite descargar a la administración local (ayuntamiento) del coste de mantener algunos de los elementos, redes públicas y servicios presentes en las urbanizaciones resultantes del plan parcial, de tal modo que son los propietarios insertos en el ámbito quienes sufragan dichos gastos. Ahora bien, ello no necesariamente implica que la conservación de urbanizaciones vaya a suponer un sobrecoste para las arcas municipales, ni que la constitución de EUC per se vaya a implicar la ausencia de obligaciones, responsabilidades y actuaciones del Ayuntamiento. Muy al contrario, la administración local está legalmente obligada a sufragar el coste de los servicios públicos, básicos y esenciales (alumbrado público, limpieza viaria y recogida de basuras y red de saneamiento), siendo estos los que mayor montante económico implican.

En este sentido, y teniendo en cuenta que la implantación obligatoria de EUC en el ámbito de La Torreta implica una serie de inconvenientes fácticos y jurídicos (constitución legal; indeterminación de obligaciones, incremento de morosidad; incapacidad de gestión de cobro, desigualdad de la ciudadanía, etc.), se trata de valorar la repercusión real que la exclusión del deber de constituir EUC al tiempo de la recepción de la urbanización de los polígonos del plan parcial tendrá en las arcas municipales. Ello en orden a poner de manifiesto que tal excepción no supone un incremento del coste que actualmente está

suponiendo la conservación y mantenimiento de La Torreta por parte de la Administración Pública (Ayuntamiento de La Unión).

Por ello se ha elaborado y forma parte del presente documento **el oportuno Informe de sostenibilidad económica del polígono cedido**, polígono 2, objeto de esta modificación.

En definitiva, el objeto de dicho informe no es otro que garantizar que la no constitución de la EUC en el polígono 2 no implica un sobrecoste inadecuado o excesivo para el Ayuntamiento de La Unión (no implicará desbarajuste o alteración del presupuesto municipal ni o incremento notable del gasto público), sino que entra dentro de los límites o márgenes de coste razonable propio de toda urbanización, es más, que incluso viene avalado por la rentabilidad de la propia urbanización La Torreta y los ingresos, directos e indirectos que de la misma se derivan para el municipio, y que en consecuencia, procede la asunción del deber de conservación por la Administración municipal, en los términos del art. 188, apartados 1 a 6 de la LOTURM.

La idoneidad de la presente propuesta, viene además avalada por la experiencia acontecida en el **polígono 2**, único urbanizado, por cuanto al poner en relación los datos hasta ahora obtenidos, relativos a los gastos e ingresos derivados de su conservación se puede aseverar que para el Ayuntamiento de La Unión la asunción del deber de conservación de la urbanización que nos ocupa, una vez recepcionadas la totalidad de las obras, **no representará ningún incremento de los gastos de inversión ordinarios recogidos en sus presupuestos**. Será, por el contrario, la aplicación de tasas e impuestos sobre las viviendas construidas, bienes muebles y actos jurídicos y personales de los habitantes del ámbito que redundará en nuevos ingresos, unos de carácter puntual y otros anuales e indefinidos, lo que determine un volumen de ingresos económicos municipales suficientes para hacer frente a los citados gastos de conservación –incluso superiores-. Esto es, queda garantizada la sostenibilidad

económica de la propuesta pues de la misma se deriva un balance fiscal y contable neto positivo, así como un escenario favorable en cuanto a nuevas ocupaciones residenciales resultantes de las previsiones de planeamiento a las que se atente, tanto por crecimiento como por renovación urbana. el modelo de conservación municipal de la urbanización queda diseñado de tal modo que **se garantiza el equilibrio presupuestario a medio y largo plazo** y opera de forma eficiente en el contexto planteado sin ser determinante de impacto negativo en la hacienda municipal. **No se prevé por tanto desequilibrio de las arcas municipales derivado del mantenimiento de la urbanización del polígono 2 del plan parcial La Torreta.**

Forma parte del expediente y ahora del proyecto de modificación de plan parcial en fase de aprobación definitiva, como anejo 4, el correspondiente estudio de sostenibilidad económica que refrenda todo el discurso que se formula respecto del polígono 2. Este documento se ha elaborado en cumplimiento del mandato contenido en el art. 22.4 TRLSRU/15 y por necesidad propia del objeto de la modificación.

### **3. Contenido normativo.**

#### **3.1. Apartado 1.7. del plan parcial La Torreta y b) del Anexo de la Memoria del plan parcial La Torreta.**

Como se ha indicado, la presente modificación puntual no afecta a la ordenación del plan parcial ni a ninguna otra determinación urbanística ajena al modo de conservación de la urbanización. Esta modificación de plan parcial articula la derogación de la obligación de constituir Entidad Urbanística de Conservación para el ámbito de su polígono 2.

El texto con alcance vinculante que se propone ha sido precisado a partir del trámite de información pública e informe de fecha 4.5.23; expte 42/21, de la Dirección General competente en materia de Urbanismo (art. 164.b LOTURM), y ello dándole certeza al mandato innovador exigido por el carácter normativo del plan.

Así, se propone en exclusiva la adición del siguiente texto al párrafo segundo del apartado 1.7. de la Memoria (con contenido vinculante) de plan parcial La Torreta:

*“Una vez cedida la urbanización, por polígonos independientes, su conservación dependerá de la Entidad de Conservación; el plazo de conservación será de 25 años; las Juntas de Compensación se irán incorporando a la Entidad de conservación conforme se gestionen los polígonos. No obstante, se exonera la obligación de constituir Entidad de Conservación en el polígono 2 atendiendo a la modificación del plan parcial ad hoc, motivado por el correspondiente informe de sostenibilidad económica”.*

Este texto se propone en los mismos términos para completar el apartado d) del Anexo de la Memoria *“Cumplimiento del art. 46 del Reglamento de Planeamiento”* (también de contenido vinculante), que habrá de resultar con el siguiente tenor literal:

*“d) Una vez concluidas las obras de urbanización, se entregarán al Ayuntamiento en las condiciones técnicas que establezca el proyecto de urbanización; La conservación la llevará a cabo la entidad colaboradora de esa índole que se establezca. La Entidad colaboradora será una sola, iniciada por el primer polígono gestionado; los restantes polígonos se irán anexionando en las condiciones que se establezcan. Salvo en el ámbito del polígono 2 que ha quedado exonerado de tal obligación”.*

### 3.2. Competencia y procedimiento. Trámites seguidos.

La presente modificación puntual tiene encaje en el art. 173 LOTURM, correspondiendo la competencia para su tramitación y aprobación definitiva al Ayuntamiento de la Unión, (art. 154.2 LOTURM) El procedimiento, en síntesis:

1. Presentación en fecha 21 de junio de 2021 de Avance de proyecto de modificación puntual del plan parcial (art. 152 LOTURM) acompañado de documento ambiental estratégico (Documento de Inicio justificativo de la inafección de la modificación al medio ambiente). Dado el contenido puramente textual o conceptual de la modificación –esto es, no afectante a la ordenación prevista ni a determinaciones urbanísticas propiamente dichas- y la inexistencia de repercusión ambiental alguna la tramitación ambiental tendrá carácter simplificado (Evaluación ambiental simplificada y sucinta) que, en reconocimiento de esta circunstancia, determine la no afección de la propuesta al medio ambiente.

El Concejal Delegado de Urbanismo dictó Decreto en fecha 12 de julio de 2021, remitido al órgano ambiental el expediente para su trámite y 30 apertura la información pública del avance (BORM 12.8.21)

2. Concluida la fase de avance y obtenido en fecha 24.10.22 (Anejo 1) el informe ambiental estratégico se elabora la documentación propia del proyecto de modificación puntual del plan parcial (versión preliminar), esencialmente coincidente con la del avance tramitado a salvo las subsanaciones o modificaciones propuestas e incorporadas por la Corporación municipal, que determina que el proyecto de plan *“no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente”*.

3. Este proyecto ha sido objeto de aprobación inicial acordada en fecha 23 de enero de 2023 y sometido a información pública por edicto publicado en el

BORM núm. 65 de 20 de marzo de 2023. En el expresado trámite se ha formulado alegaciones que se identifican. “Así, Doña Sonia Pérez Moreno (fecha de presentación 23/2/2023), Don José Ignacio Celdrán Uriarte (6/3/2023 18:07), Don Guillermo Sánchez Cárdenas (24/2/2023 10:39 horas) y Doña Mercedes López Fuentenebro (22/2/2023 22:23 horas), todos ellos titulares afectados por la aprobación inicial, presentaron alegaciones literalmente idénticas, donde manifestaban la innecesariedad de constituir Entidad Urbanística de Conservación:

“Conviene aclarar que por parte de todos los vecinos,  
**Entendemos extinguida la obligación de constituir la Entidad de Conservación debido a que:**

-ya llevamos viviendo en nuestras viviendas más de 15 años y recibiendo todos los servicios básicos por parte de este Ayuntamiento,

-y que las obras de urbanización del Polígono 2 al que pertenecemos, fue recepcionado definitivamente ya por este Ayuntamiento, (cuyo acta adjunto)

Por ello y en atención a atender nuestros derechos

SOLICITO de este Ayuntamiento, de su corporación municipal y Junta Municipal que atiendan a la petición de dejar por escrito y aclarado en dicha Aprobación definitiva de Plan Parcial La Torreta que:

**Para el Polígono 2 del Plan Parcial de La Torreta no hay obligación de constituir Entidad de Conservación, aunque para el resto de Plan Parcial quepa dicha posibilidad y/u obligación conforme a normas y leyes urbanísticas.”**

El informe de estas alegaciones que en su momento emitió el promotor concluyó así:

“En consecuencia, y atendidas las demás circunstancias efectivamente concurrentes en el presente caso, debe entenderse **debidamente acreditada la innecesariedad de constitución de Entidad Urbanística de Conservación para el Polígono 2 del P.P La Torreta**. Así pues, como se desprende del meritado Informe económico, el modelo de conservación municipal de la urbanización garantiza el equilibrio presupuestario a medio y largo plazo y opera de forma eficiente en el contexto planteado sin ser determinante de impacto negativo en las Haciendas Públicas.

En mérito de lo dicho,

**DE VI. SOLICITO**, Que admita el presente escrito, tome en consideración su contenido y en su virtud; acuerde **determinar la no necesidad de constitución de la Entidad Urbanística de Conservación para el Polígono 2 del P.P. La Torreta**, por lo que las obras de urbanización serán conservadas por el Excmo. Ayuntamiento de La Unión.”

Coincidiendo con el trámite antes aludido se emitió informe (expte 42/21; 4.5.23) preceptivo por la Dirección General de Territorio y Arquitectura que se reproduce,

*“Primero.- A la vista de la documentación remitida por el Ayuntamiento de La Unión con fecha 09/02/2023 relativa al asunto arriba indicado, cuyo proyecto no contiene diligencia electrónica y, en la diligencia remitida no consta csv del proyecto presentado ni huella digital, el Servicio de Urbanismo de esta Dirección General ha emitido informe de fecha 27/02/2022 en el que concluye lo siguiente.:*

**“CONCLUSIÓN**

*En relación con la solución propuesta se observa que:*

*La obligación se “modula” en función de un “informe económico financiero” que no se corresponde exactamente con documento recogido en la LOTURM, si bien, más adelante se hace referencia a informe de sostenibilidad económica, y posteriormente a informe de sostenibilidad económica financiera. Con lo que, aparece una intención de relacionar la obligación de EUC con la sostenibilidad económica que no queda completamente concretada en cuanto al documento que pudiera aliviar la obligación correspondiente.*

*En el supuesto de que quedara claramente referenciada a Informe de Sostenibilidad Económica, la LOTURM sólo contempla la existencia de este documento formando parte de un instrumento de ordenación, y por ello, con tramitación dentro del mismo. No se contempla en la misma su existencia autónoma y tramitación adhoc.*

*Conforme a la legislación vigente le corresponde al Plan Parcial establecer la obligación o no de EUC, y para ello éste se ha de asistir del informe de sostenibilidad económica (art. 188 LOTURM) que ha de seguir el método correspondiente (art.142.g LOTURM).”*

**Segundo.-** *No se incorpora a la documentación integrante del Plan, el Informe de Sostenibilidad Económica, como documento que necesariamente debe formar parte del Plan Parcial de conformidad con lo establecido en el artículo 142.g) de la LOTURM.*

**Tercero.-** *El presente informe se emite de conformidad con lo establecido en el art. 164 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.*

**Cuarto.-** *Según el apartado d) de dicho artículo, deberá dar cuenta a esta Dirección General de la aprobación definitiva, remitiendo el certificado de aprobación definitiva y copia del expediente sobre el que haya recaído dicho acuerdo plenario.*

**Quinto.-** *De acuerdo con lo previsto en el art. 156 de la LOTURM, la documentación integrante de los instrumentos de planeamiento debe presentarse en formato digital, firmada y diligenciada, con firma o sello electrónico, por la administración que haya adoptado el acuerdo de aprobación definitiva, y debe remitirse por medios electrónicos conforme dispone el 56 del RD 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos.*

*Además debe remitirse una copia en papel, debidamente diligenciada (art. 156.2 LOTURM)”.*

4. De forma simultánea se ha emitido, como se señala en el apartado anterior **informe** (art. 164.b LOTURM) **de la Dirección General de Urbanismo** de la Comunidad Autónoma sobre aspectos de legalidad.

5. A la vista de los resultados de la información pública, y previo informe de las alegaciones e informes emitidos si los hubiere, se acordará la **aprobación definitiva** que corresponde al pleno de la Corporación. Se producirá la **publicación** en el BORM y en la sede electrónica del Ayuntamiento, del acuerdo de aprobación definitiva y del contenido normativo del proyecto de modificación del plan parcial conforme al art. 70 LRBRL y 159 LOTURM.

6. El plan parcial modificado aprobado y copia del expediente completo se remitirán a la Dirección General competente en materia de urbanismo para su conocimiento y efectos oportunos, notificándose a todos los interesados que consten en el expediente.

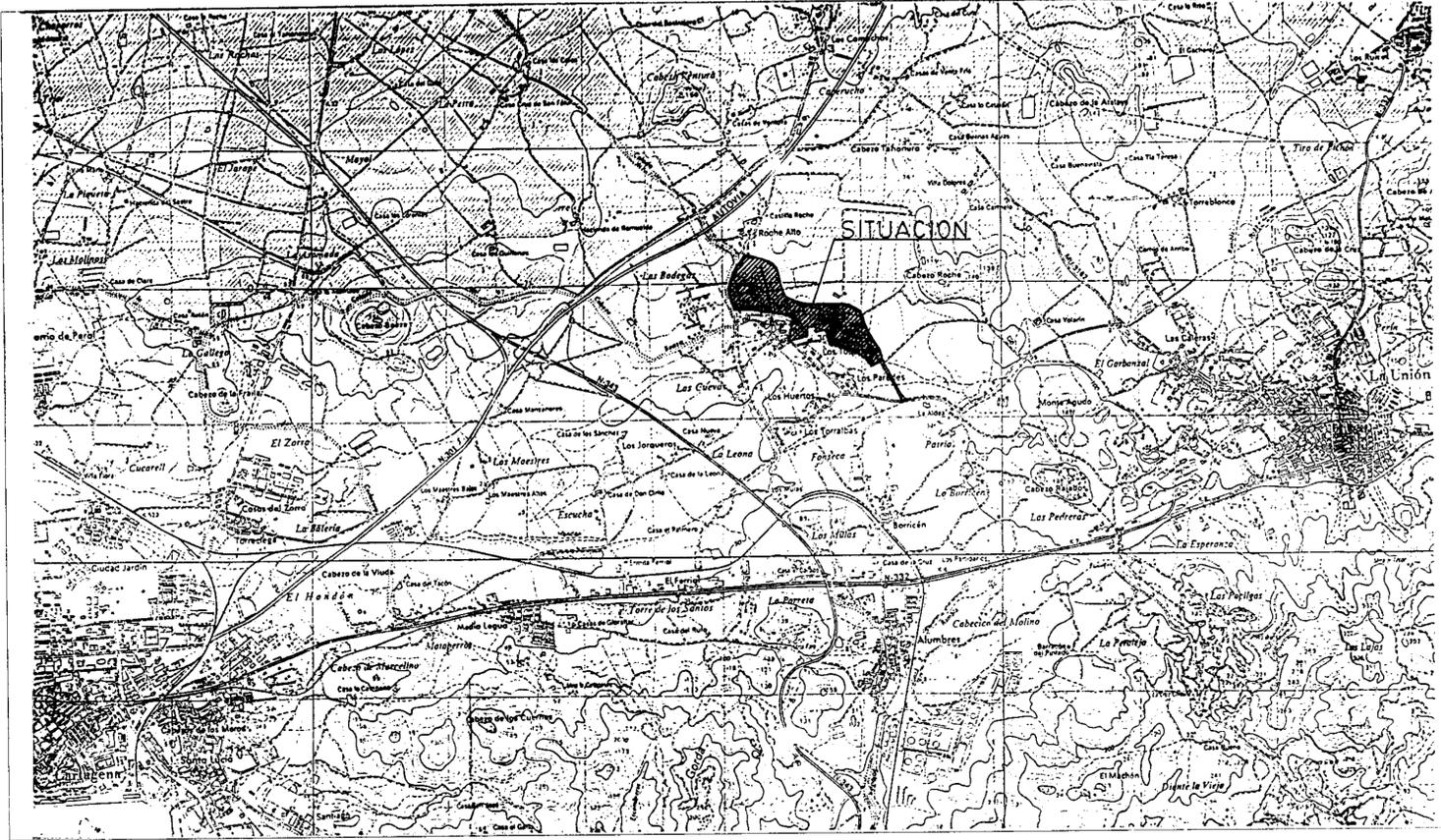
#### **4. Planos de información.**

- 4.1. I.1. Plano de situación.
- 4.2. I.2. Plano de zonificación.
- 4.3. I.3 Plano de estructura de la propiedad.

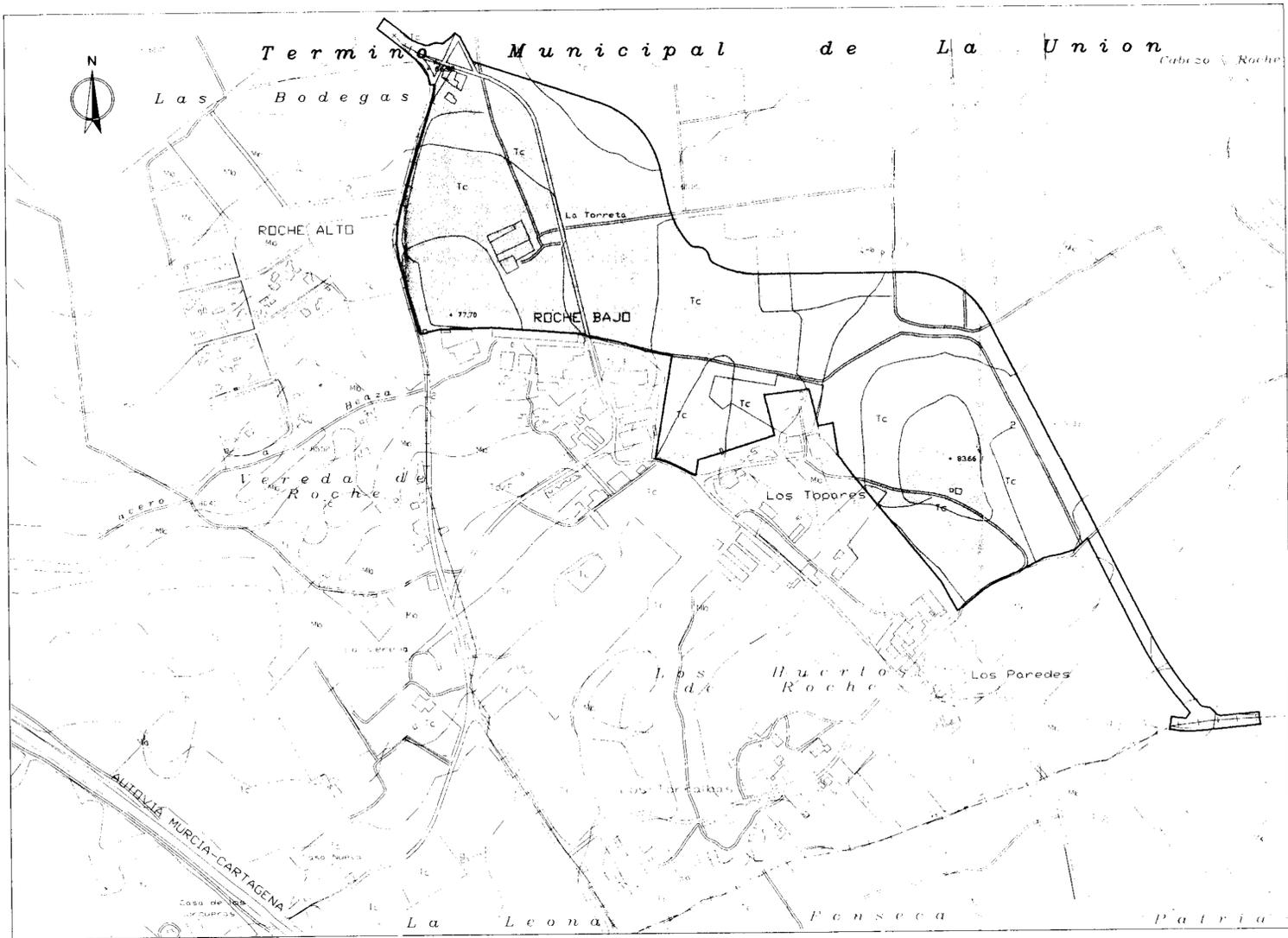
Juan Enrique Serrano López  
**Serrano&Asociados Urbanistas, S.L.**

María Ascensión Celdrán Uriarte  
**LENCOR, S.L.**

**PROTECCIÓN DE DATOS:** Responsable del Tratamiento: SERRANO & ASOCIADOS URBANISTAS S.L. (CIF B30509525) Finalidad del Tratamiento: Dar correcto cumplimiento al contrato suscrito, realización tareas administrativas, contables o fiscales derivadas del contrato así como mantenerle informado sobre nuevos servicios mientras dure la relación contractual Ejercicio de derechos: Podrá acceder, corregir, eliminar y portar sus datos personales, así como oponerse y solicitar la limitación de los mismos. Puede ejercitar sus derechos, así como obtener más información en C/ Central nº 10, 5º, Edificio Azor, 30100, Espinardo (Murcia).

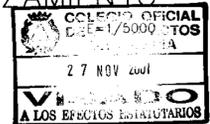


SITUACION  
E=1/25000



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENIS DE LA CORPORACION  
EN SESION DE FECHA  
30 DE NOVIEMBRE DE 2001  
EL SECRETARIO

EMPLAZAMIENTO



RECOPILA LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME DE FECHA 8-OCTUBRE-2001 DE LA DIRECCION GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO PARA LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL

PROYECTO DE PLAN PARCIAL LA TORRETA		
REF: C-629	PROMOTOR: LENCOR S.A.	ESCALA: 1/25000
FECHA NOV-01	EMPLAZAMIENTO: ROCHE	ARQUITECTO: J. A. MURO
N.º PLANO 2.1	MUNICIPIO: LA UNION	
	PLANO DE INFORMACION SITUACION EN RELACION CON LA ESTRUCTURA ORGANICA DEL TERRITORIO	



VARIO S=21434.57m<sup>2</sup>  
 SCEL S= 7620.00m<sup>2</sup>  
 DA S= 635.00m<sup>2</sup>  
 DS S= 635.00m<sup>2</sup>  
 TOTAL S=30524.57m<sup>2</sup>

S.G. ADSCRITO AL POLIGONO 2  
 S=30524.57m<sup>2</sup>

S.G. ADSCRITO AL POLIGONO 2  
 S=30524.57m<sup>2</sup>

S.G. ADSCRITO AL POLIGONO 3  
 S=1320m<sup>2</sup>

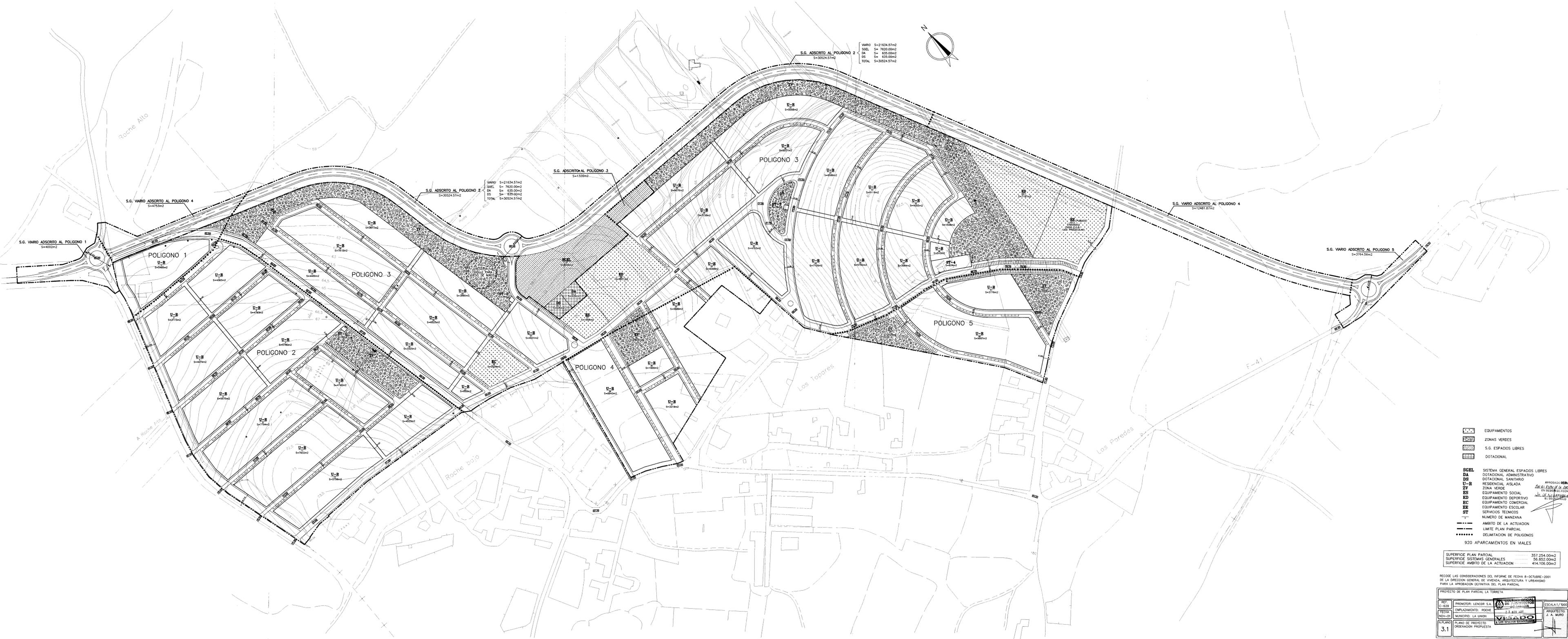
S.G. VARIO ADSCRITO AL POLIGONO 4  
 S=4753m<sup>2</sup>

S.G. ADSCRITO AL POLIGONO 2  
 S=30524.57m<sup>2</sup>

S.G. VARIO ADSCRITO AL POLIGONO 4  
 S=12481.87m<sup>2</sup>

S.G. VARIO ADSCRITO AL POLIGONO 1  
 S=4000m<sup>2</sup>

S.G. VARIO ADSCRITO AL POLIGONO 5  
 S=3764.56m<sup>2</sup>

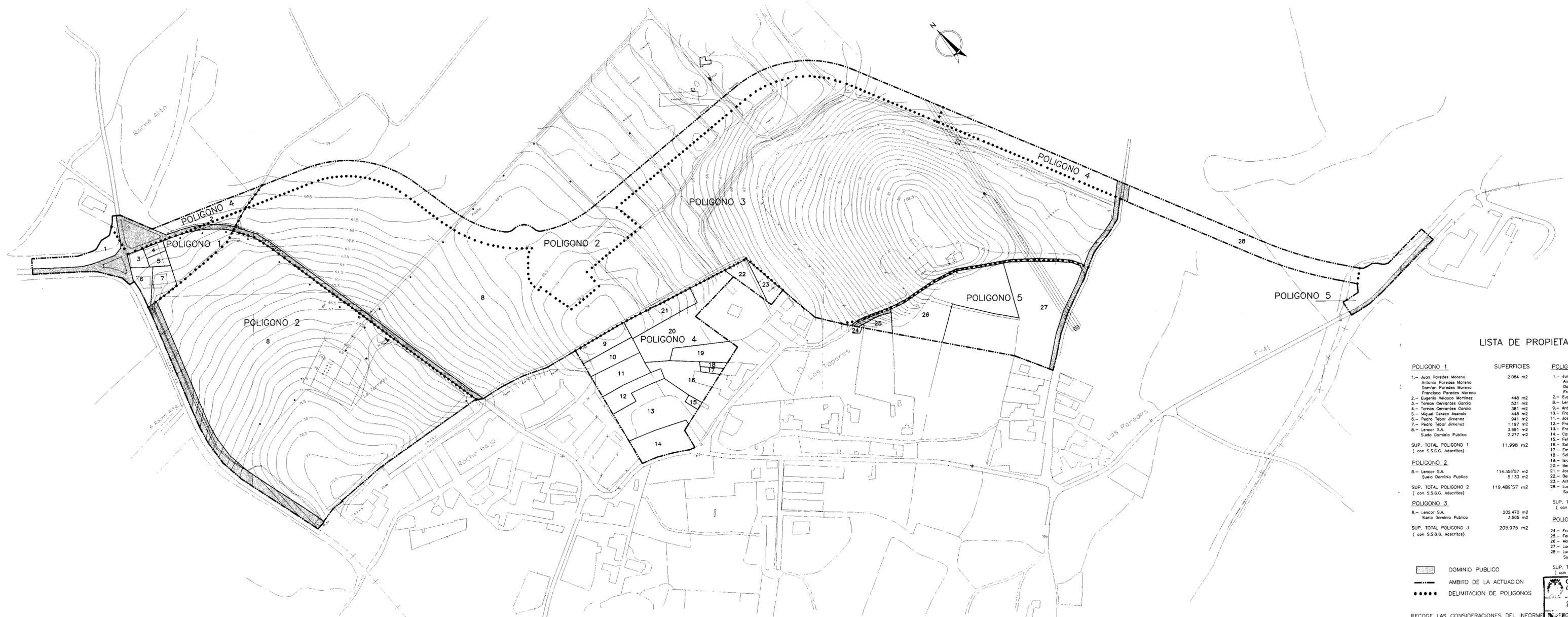


- EQUIPAMIENTOS
  - ZONAS VERDES
  - S.G. ESPACIOS LIBRES
  - DOTACIONAL
- SCEL** SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES  
**DA** DOTACIONAL ADMINISTRATIVO  
**DS** DOTACIONAL SANITARIO  
**U-R** RESIDENCIAL AISLADA  
**ZV** ZONA VERDE  
**ES** EQUIPAMIENTO SOCIAL  
**ED** EQUIPAMIENTO DEPORTIVO  
**EC** EQUIPAMIENTO COMERCIAL  
**EE** EQUIPAMIENTO ESCOLAR  
**ST** SERVICIOS TECNICOS
- NUMERO DE MANZANA
- AMBITO DE LA ACTUACION  
 LIMITE PLAN PARCIAL  
 DELIMITACION DE POLIGONOS
- 920 APARCAMIENTOS EN VIALES

SUPERFICIE PLAN PARCIAL 357.254.00m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES 86.852.00m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE AMBITO DE LA ACTUACION 414.106.00m<sup>2</sup>

RECÓJE LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME DE FECHA 8-OCTUBRE-2001 DE LA DIRECCION GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO PARA LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL.

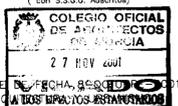
PROYECTO DE PLAN PARCIAL LA TORRETA		ESCALA 1/1000	
REF. C-429	PROMOTOR: LENCOR S.A.	DEPARTAMENTO DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO	ARQUITECTO: J. A. MUÑOZ
FECHA: NOV-01	EMPLAZAMIENTO: ROCHE	MUNICIPIO: LA UNION	PROYECTO: PLAN DE PROYECTO ORDENACION PROPUESTA
PLANO: 3.1			



LISTA DE PROPIETARIOS

POLIGONO 1	SUPERFICIES	POLIGONO 4	SUPERFICIES
1.- Juan Paredes Moreno	2.084 m <sup>2</sup>	1.- Juan Paredes Moreno	175 m <sup>2</sup>
2.- Eugenio Valasco Martínez	448 m <sup>2</sup>	2.- Eugenio Valasco Martínez	2.491 m <sup>2</sup>
3.- Tomás Cervantes García	381 m <sup>2</sup>	3.- Tomás Cervantes García	1.568 m <sup>2</sup>
4.- Miguel Carrezo Asanoso	448 m <sup>2</sup>	4.- Miguel Carrezo Asanoso	1.568 m <sup>2</sup>
5.- Pedro Tebor Jiménez	1.197 m <sup>2</sup>	5.- Pedro Tebor Jiménez	1.197 m <sup>2</sup>
6.- Lencor S.A.	3.691 m <sup>2</sup>	6.- Lencor S.A.	5.097 m <sup>2</sup>
Suelo Dominio Público	2.277 m <sup>2</sup>	Suelo Dominio Público	2.444 m <sup>2</sup>
SUP. TOTAL POLIGONO 1 ( con S.S.G.G. Adscritos)	11.998 m <sup>2</sup>	SUP. TOTAL POLIGONO 4 ( con S.S.G.G. Adscritos)	47.236'87 m <sup>2</sup>
POLIGONO 2		POLIGONO 5	
8.- Lencor S.A.	114.359'57 m <sup>2</sup>	24.- Francisco García García	20 m <sup>2</sup>
Suelo Dominio Público	5.133 m <sup>2</sup>	25.- Ferrnando Martes García	655 m <sup>2</sup>
SUP. TOTAL POLIGONO 2 ( con S.S.G.G. Adscritos)	119.489'57 m <sup>2</sup>	26.- Manuel Paredes Sánchez	9.310 m <sup>2</sup>
POLIGONO 3		27.- Lucas García Fernández	13.922 m <sup>2</sup>
8.- Lencor S.A.	202.470 m <sup>2</sup>	28.- Lucas García Fernández	2.893'56 m <sup>2</sup>
Suelo Dominio Público	3.505 m <sup>2</sup>	Suelo Dominio Público	2.636 m <sup>2</sup>
SUP. TOTAL POLIGONO 3 ( con S.S.G.G. Adscritos)	205.975 m <sup>2</sup>	SUP. TOTAL POLIGONO 5 ( con S.S.G.G. Adscritos)	29.406'56 m <sup>2</sup>

- DOMINIO PUBLICO
- AMBITO DE LA ACTUACION
- DELIMITACION DE POLIGONOS



RECÓGE LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME DE FECHA, SECCION 3.01 DE LA DIRECCION GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y OBRAS PUBLICAS PARA LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL.

PROYECTO DE PLAN PARCIAL LA TORRETA

APROBADO EN SESION DE FECHA 20 DE NOVIEMBRE 2001

EN SESION DE FECHA 20 DE NOVIEMBRE 2001

EL SECRETARIO

ESCALA: 1/2000

ARQUITECTO: J. A. MUÑOZ

N. PLANO: 3.2

PLANO DE PROYECTO DELIMITACION DE POLIGONOS SOBRE CATASTRAL

**Anejo 1.** Resolución de la Dirección General de Medio Ambiente (24.10.22) por la que se emite informe Ambiental Estratégico en relación con la modificación puntual N°1 del plan parcial La Torre de la Unión (expte. EAE 20210021. Simplificada.



ORVE-588456e0814904aca0126bf621d09f8

24/10/2022 07:26:39

MARTIN ARNALDOS, FRANCISCO



El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica <https://sede.launion.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30041>

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.o de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.com.es/verificadocuments> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CDM-838a1908-535c-46b-469f-005056966280



Región de Murcia  
Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería,  
Pesca, Medio Ambiente y Emergencias

Dirección General de Medio Ambiente



## RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE POR LA QUE SE FORMULA INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO EN RELACIÓN CON LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN PARCIAL “LA TORRETA” DE LA UNIÓN.

EXPTE EAE20210021

### ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 13 de julio de 2021 el Ayuntamiento de La Unión remite a la Dirección General de Medio Ambiente oficio adjuntando documentación correspondiente a la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial “La Torreta”, término municipal de La Unión, para inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

A la vista de la documentación aportada y los informes técnicos obrantes en el expediente, el órgano ambiental ha seguido el procedimiento legalmente previsto en el artículo 29 y siguientes de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, tramitando el expediente EAE202100021 de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada referente a la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial “La Torreta”, término municipal de La Unión, por encuadrarse en el artículo 6.2.a de la citada ley, en el que el Ayuntamiento de La Unión actúa como órgano sustantivo y Lencor, S.L. como promotor.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

La Dirección General de Medio Ambiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 59/2022, de 19 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se establecen los Órganos Directivos de la Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería, Pesca, Medio Ambiente y Emergencias es el órgano competente para actuar en el presente procedimiento como órgano ambiental, y por tanto para emitir el informe ambiental estratégico.

En su virtud y,

A la vista del informe técnico de fecha 7 de octubre de 2022, emitido por el Servicio de Información e Integración Ambiental de este centro directivo, una vez seguido el procedimiento legalmente previsto en el artículo 29 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, que ha concluido:

*A la vista de las consultas realizadas y el subsiguiente análisis de los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, para establecer si la Modificación Puntual del Plan Parcial “La Torreta”, t.m. La Unión debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, se concluye lo siguiente:*

- Ninguna de las administraciones públicas consultadas ha puesto de manifiesto que la Modificación Puntual del PP pueda tener efectos significativos sobre los factores ambientales de su competencia.
- Tras el análisis de los criterios del Anexo V de la Ley de evaluación ambiental realizado a la luz del contenido de los informes recabados en las consultas, y la información aportada



ORVE-588456e0814904aca01260f621d098

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica  
<https://sede.launion.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30041>

24/10/2022 07:26:39

MARIN ARNALDOS, FRANCISCO



Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.o de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.com.es/verificadocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CCM-838a1908335c-66b-469f-00505696b280



Región de Murcia  
 Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería,  
 Pesca, Medio Ambiente y Emergencias

Dirección General de Medio Ambiente



*por el sustantivo y el promotor, se considera que la “Modificación Puntual del Plan Parcial “La Torreta”, t.m. La Unión”, no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.*

*No obstante, en el anexo de este informe se indican medidas adicionales que se desprenden del análisis técnico realizado. Todas ellas deben asumidas por el promotor.*

Y actuando la Dirección General de Medio Ambiente como órgano ambiental del procedimiento,

### RESUELVO

Emitir el Informe Ambiental Estratégico que se anexa, concluyendo que la *Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial “La Torreta”, término municipal de La Unión*, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho Informe, y por tanto, no debe ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

El informe ambiental estratégico se remitirá en el plazo de diez días hábiles siguientes a su formulación para su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y se publicará así mismo en la sede electrónica del órgano ambiental, de conformidad con el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

De conformidad con el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, en el supuesto previsto en el apartado 2.b el informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

El informe ambiental estratégico tiene la naturaleza de informe preceptivo y determinante, y contra el mismo no procederá recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

En Murcia, en la fecha indicada en la firma electrónica.

EL DIRECTOR GENERAL DE MEDIO AMBIENTE

Francisco Marín Arnaldos



ORVE-588456e0814904aca01260f621d098

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica  
<https://sede.launion.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30041>

24/10/2022 07:26:39

MARTIN ARNALDOS, FRANCISCO

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.o de la Ley 39/2015. Los firmantes y los fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.com.es/verificadocuments> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) C0M0-838a1908335c-66b-469f-00505696b280



Región de Murcia  
Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería,  
Pesca, Medio Ambiente y Emergencias

Dirección General de Medio Ambiente



## INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

### 1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL “LA TORRETA”

La información contenida en este apartado se extrae del “Documento Ambiental Estratégico - MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL “LA TORRETA”, T.M. LA UNIÓN” realizado por Ambiental S.L. Junio 2021 y del “Avance de Modificación Puntual del Plan Parcial “La Torreata”, t.m. La Unión.” realizado por Serrano y Asociados. Junio 2021. Versión 2.

De lo extraído de dicha documentación, se destaca lo siguiente:

La presente modificación de Plan Parcial tiene por objetivo único, específico y de carácter puntual: modificar las determinaciones contenidas en el apartado 1.7 “Régimen de compromisos y garantías” y b) del Anexo “Cumplimiento del art. 46 del Reglamento de Planeamiento” de la Memoria del citado instrumento, relativas a la obligación de constitución de entidad urbanística de conservación como sistema de gestión urbanística de la urbanización, una vez cedida esta.

En concreto, incorporar a su contenido la posibilidad de excluir dicha obligación bajo determinadas condiciones y circunstancias, que, tras oportuna verificación por la Administración Pública competente (Ayuntamiento de La Unión), demuestren su improcedencia desde el punto de vista económico-financiero y material; así, encontrándose el Sector La Torreata dividido en 5 Polígonos, y teniendo en cuenta que el desarrollo de cada uno de ellos se habrá de realizar de manera independiente, se estima más procedente y acorde con las propias características del ámbito que sea al tiempo de la recepción de las obras de urbanización de cada uno de los polígonos cuando se determine la necesidad de constitución de la correspondiente entidad urbanística de conservación en función de las condiciones económicas de cada urbanización.

A tal fin, en connivencia con el Ayuntamiento de la Unión, se propone la adición de un nuevo párrafo al apartado 1.7, en virtud del cual se posibilite excepcionar la obligación de constituir entidad urbanística de conservación al tiempo de la recepción de las obras de urbanización de cada uno de los polígonos, siempre que conste informe de sostenibilidad económica financiera que así lo justifique. Texto adicional que se incorporará igualmente al apartado d) del Anexo de la Memoria.

El ámbito de la presente modificación se identifica y corresponde con el ámbito del Plan Parcial Residencial La Torreata (t.m. La Unión), cuyos terrenos se sitúan al Sur de Roche Alto, junto a la Ermita, lindando por el Oeste con la Urbanización Nuevo Roche, límite del término municipal por medio; linda por el sur con núcleos urbanos de Roche Bajo y Los Topares; por el este linda con el resto de la finca La Torreata. La superficie de la actuación, incluyendo sistemas generales preexistentes y los de nueva cesión, tiene una superficie de 41,41 Has., el suelo del Plan Parcial, tiene una superficie de 35,8 Has.



ORVE-588456e0814904aca01a6bf621d09f8

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica  
<https://sede.launion.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30041>

24/10/2022 07:26:39

MARTIN ARNALDOS, FRANCISCO

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.o de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.com.es/verificadocumentos> e introduciendo del código seguro de verificación (CSV) CCM-838a1908335c-66b-469f-005056966280



Región de Murcia  
Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería,  
Pesca, Medio Ambiente y Emergencias

Dirección General de Medio Ambiente

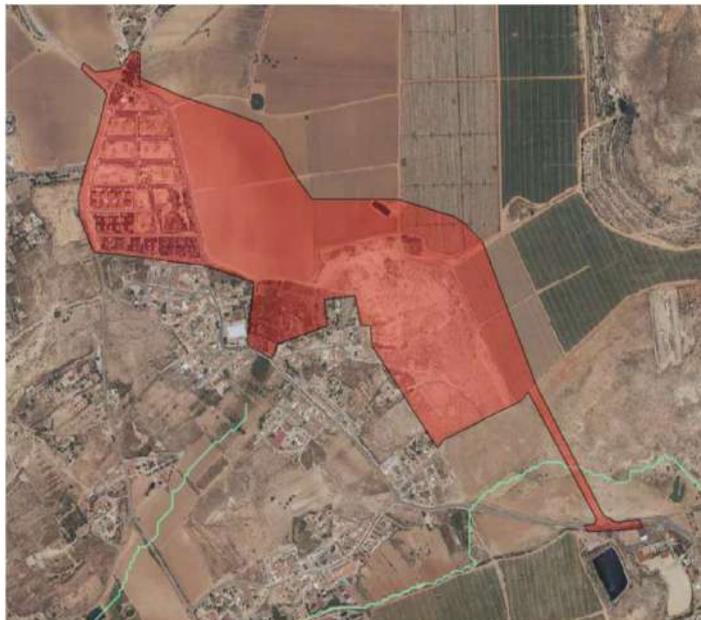


Figura 1.Ámbito de la modificación n°1 del PP La Torreta

**2. FASE DE CONSULTAS PREVIAS Y RESULTADO EN RELACIÓN A OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS Y PERSONAS INTERESADAS.**

De las consultas efectuadas y respuestas recibidas durante la fase de consultas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 30 de la LEA, resulta la información contenida en la siguiente tabla:

AYUNTAMIENTO DE LA UNIÓN	F. Consulta	F. Informe
	06/07/2022	13/07/2022
En escrito remitido a esta Dirección General se concluye que: <i>“La modificación nº 1 del Plan Parcial La Torreta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, ya que se trata de una modificación que únicamente afecta a la gestión urbanística del Plan, incluyendo la posibilidad de excluir la obligación de constituir una entidad urbanística de conservación cuando se cumplan determinadas circunstancias.”</i>		
ECOLOGISTAS EN ACCIÓN	F. Consulta	F. Informe
	06/07/2022	---
No consta respuesta		
ASOCIACION NATURALISTA DEL SURESTE (ANSE)	F. Consulta	F. Informe
	06/07/2022	---
No consta respuesta		



ORVE-588456e0814904aca01260f621d098

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica  
<https://sede.launion.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30041>

24/10/2022 07:26:39

MARTIN ARNALDOS, FRANCISCO

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.o de la Ley 39/2015. Los firmantes y los fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.com.es/verificadocuments> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CQM-838a190833c-66b-4694-005056966280



Región de Murcia  
Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería,  
Pesca, Medio Ambiente y Emergencias

Dirección General de Medio Ambiente



**3. APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DEL ANEXO V DE LEY 21/2013 PARA DETERMINAR SU SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA.**

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:	
CRITERIO	JUSTIFICACIÓN
a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.	El marco establecido por la Modificación del PP La Torreta en el t.m La Unión no justifica sometimiento a EAE Ordinaria, y ningún Organismo consultado informa de lo contrario siempre que se tengan en cuenta las medidas preventivas del Informe Ambiental Estratégico.
b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.	Según se extrae del informe del Ayuntamiento de La Unión, la modificación prevista no ocasionará efectos o afecciones a otros planes sectoriales y/o territoriales concurrentes, ni a las NNSS de La Unión.
c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible	Se estima adecuado.
d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa	No se prevén problemas ambientales significativos, siempre que se adopten las medidas preventivas expuestas en el Informe Ambiental Estratégico.
e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos	Se estima adecuado.
2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular	
a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos	El Ayuntamiento de la Unión establece que no existen efectos significativos sobre el medio ambiente.
b) El carácter acumulativo de los efectos	No aplica
c) El carácter transfronterizo de los efectos	No aplica
d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes)	No aplica
e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas)	El alcance queda delimitado al ámbito de la Modificación del Plan Parcial. Los distintos organismos consultados no han manifestado afecciones fuera del ámbito de la Modificación del Plan Parcial.
f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:	
1º. Las características naturales especiales	No aplica
2º. Los efectos en el patrimonio cultural.	No aplica
3º. La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.	No hay evidencia de superación de valores límite u objetivos de calidad ambiental.
4º. La explotación intensiva del suelo.	No aplica
5º. Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional	No aplica.



ORVE-588456e0814904aca01a60f621d098

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica  
<https://sede.launion.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30041>

MARTÍN ARNALDOS, FRANCISCO

24/10/2022 07:26:39

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.o de la Ley 39/2015. Los firmantes y los fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.com.es/verificadocumentos> e introduciendo del código seguro de verificación (CSV) C0M0-838a1908335c-66b-469f-005056966280



Región de Murcia  
 Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería,  
 Pesca, Medio Ambiente y Emergencias

Dirección General de Medio Ambiente



## ANEXO I

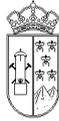
### MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR LO QUE, DE OTRO MODO, PODRÍAN HABER SIDO EFECTOS ADVERSOS SIGNIFICATIVOS PARA EL MEDIO AMBIENTE

A continuación, se indican aquellas medidas que se desprenden del análisis técnico realizado. Todas ellas son de obligado cumplimiento para el promotor, y serán objeto de seguimiento por el órgano sustantivo, de conformidad con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

#### A) GENERALES.

1. Únicamente se podrán realizar las actuaciones derivadas de la Modificación Puntual del Plan Parcial "La Torreta" tal y como están descritas en la documentación aportada, y éstas deberán ajustarse a lo establecido en el presente informe y condicionado. En el caso de que se produzcan modificaciones derivadas de las siguientes fases hasta su aprobación, en función de su entidad, el Ayuntamiento analizará si éstas requerirían iniciar un nuevo procedimiento de evaluación ambiental.
2. En la Normativa Urbanística y de edificación de esta Modificación Puntual del Plan Parcial "La Torreta", se deberán recoger todas las especificaciones sobre las medidas de carácter ambiental (preventivas, correctoras y de seguimiento) recogidas en este Informe.
3. Deberá realizarse un seguimiento por parte del órgano sustantivo, en este caso el Ayuntamiento de La Unión, del presente informe y las medidas registradas conforme al artículo 51.1 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

**Anejo 2.** Acta de recepción definitiva, polígono 2.



Excmo. Ayuntamiento de La Unión  
(Murcia)

Negociado de Urbanismo e Industria

----

## ACTA DE RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL POLIGONO 2 DEL PLAN PARCIAL LA TORRETA, T.M. LA UNION

En la ciudad de La Unión, siendo las 10,00 horas del día 20 de octubre de 2022, se encuentran reunidos de forma telemática de una parte D. Ricardo Mármol González, Concejal Delegado del Área de Urbanismo y de otra parte D<sup>a</sup>. Ascensión Celdrán Uriarte, actuando en representación de la mercantil LENCOR, S.L., como promotor de las Obras de urbanización del Plan Parcial La Torreta, T.M. La Unión

### EXPONEN:

1) Que con fecha 25 de agosto de 2021 , ambas partes suscribieron Acta de Recepción Provisional, por parte del Ayuntamiento, de las obras de urbanización ejecutadas por D<sup>a</sup>. Ascensión Celdrán Uriarte, actuando en representación de la mercantil LENCOR, S.L.

Consta en el expediente informe técnico de fecha 19 de octubre de 2022 de la Arquitecta Municipal, según el cual:

“Las obras de urbanización del Polígono 2 del Plan Parcial La Torreta se recibieron provisionalmente el 25 de agosto de 2021.

Desde que se suscribió el Acta de Recepción provisional, no se ha recibido ninguna comunicación interna de las empresas concesionarias de los servicios de alumbrado, abastecimiento, así como de los servicios de limpieza urbana y jardinería, tráfico, etc. que pusieran de manifiesto la existencia de vicios ocultos.

Transcurrido el plazo de un año desde la formalización de la recepción provisional, por el Ayuntamiento no se ha llevado a cabo notificación alguna hacia el promotor acerca del estado de las obras de urbanización ejecutadas, presentando un estado normal de conservación. Visto lo anterior, no existe inconveniente en que dicha recepción se eleve a definitiva.”

2) Que habiendo transcurrido un año desde dicha fecha y no apreciándose por parte de los técnicos municipales defectos o vicios en las obras e instalaciones, se procede a su recepción definitiva en los términos del art. 188.4, de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

EL PROMOTOR

El Concejal del Área de Urbanismo

Ascensión Celdrán Uriarte,  
en repres. LENCOR, S.L.

Ricardo Mármol González



301471cf7927140a92507e63610a0e30b

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico  
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica  
<https://sede.launion.reclonemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30041>

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
RICARDO MARMOL GONZALEZ	Concejal de Urbanismo, Nuevas Tecnologías y Proyectos Estratégicos.	21/10/2022 07:58
MARIA ASCENSION CELDRAN URIARTE (LENCOR, SL)		21/10/2022 09:35



## AYUNTAMIENTO DE LA UNIÓN

Documento:	DECRETO
Asunto:	RECEPCION DEFINITIVA OBRA URBANIZACION PLAN PARCIAL LA TORRETA
Expediente Nº:	2904/2021
Servicio:	Subunidad de Urbanismo

**DECRETO.-** Examinado el escrito presentado por D<sup>a</sup>. M.<sup>a</sup>. Ascensión Celdrán Uriarte, con D.N.I. ....901-B, en nombre y representación de la mercantil LENCOR, S.L., de solicitud de recepción definitiva de las obras de urbanización del Polígono 2 del Plan Parcial La Torreata, al haber transcurrido el plazo del año desde la formalización del Acta de cesión, fijando a tal efecto el día 26 de agosto de 2021 y la devolución de los avales que en su día se constituyeron en garantía de las obras de urbanización, que aparecen reflejadas en el cuerpo del escrito.

Considerando que el artículo 46 del RP, apartado 1.7 del Plan Parcial La Torreata establece:

“Una vez cedida la urbanización, por polígonos independientes, su conservación dependerá de la Entidad Urbanística de Conservación; el plazo de conservación será de 25 años; las Juntas de Compensación se irán incorporando a la Entidad de conservación conforme se gestionen los polígonos.”

Considerando que el Anexo del Plan Parcial también contempla que:

“El Plan Parcial se refiere a obras de urbanización de iniciativa particular, a continuación se reflejan los siguientes compromisos:

d) Una vez concluidas las obras de urbanización, se entregarán al Ayuntamiento en las condiciones técnicas que establezca el proyecto de urbanización; la conservación la llevará a cabo la entidad colaboradora de esa índole que se establezca. La Entidad colaboradora será una sola, iniciada por el primer polígono gestionado; los restantes polígonos se irán anexionando en las condiciones que se establezcan.”

Atendido que se ha procedido mediante Decreto de fecha 12 de julio de 2021, a someter a información pública el Avance de Modificación Puntual N.º 1 del Plan Parcial La Torreata, durante un mes, y a su vez remitirlo a la Dirección General competente de Urbanismo, teniendo por objeto flexibilizar la obligación de constitución de la entidad urbanística de conservación del Polígono 2 del Plan Parcial La Torreata, en función de las condiciones económicas de cada urbanización.

Atendido que mediante Decreto de Alcaldía de fecha 25 de agosto de 2021 se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, cuya parte dispositiva establece lo siguiente:

“Primero: Proceder a la aceptación de las obras de urbanización del Polígono 2 del Plan Parcial La Torreata, ejecutadas por la mercantil LENCOR, S.L., con NIF B-48108351.

Segundo: La recepción de las obras tendrá carácter provisional, debiéndose formalizar la correspondiente Acta de Recepción Provisional, fijando a tal efecto el día 26 de agosto de 2021.

Tercero: Determinar la no necesidad de constitución de la Entidad Urbanística de Conservación, por lo que las obras de urbanización serán conservadas por el Excmo. Ayuntamiento de La Unión, desde el día siguiente de la formalización del acta de cesión. Determinación que estará condicionada al resultado de la tramitación de la M.P. n.º 1 del Plan Parcial La Torreata.”

Considerando lo dispuesto en el artículo 188.4 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, que establece que la recepción de las obras cedidas tendrá carácter provisional durante un año a contar desde el día siguiente de la formalización del Acta de cesión o de la fecha en que hubiera producido la aprobación por silencio administrativo. Transcurrido el plazo del año sin notificación alguna del Ayuntamiento, la recepción adquirirá el carácter de definitiva.



101471c79311106cea07e60270a0a176

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico  
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica  
<https://sede.launion.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30041>

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
RICARDO MARMOL GONZALEZ ROCIO INIESTA ABELLAN	Concejal de Urbanismo, Nuevas Tecnologías y Proyectos Estratégicos. Secretaría accidental	18/10/2022 09:07 18/10/2022 09:24

Considerando lo dispuesto en el artículo 258 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, que establece que cuando la obligación de conservar las urbanizaciones recaiga sobre el promotor de la misma o sobre los futuros adquirentes de parcelas, estos deberán integrarse en la correspondiente entidad de conservación, sin que pueda cancelarse la garantía prestada por aquellos para la ejecución de la urbanización, hasta tanto se constituya dicha entidad.

Considerando que ha transcurrido en exceso el plazo de un año desde la recepción provisional de las obras, 26 de agosto de 2021, sin que el Ayuntamiento haya realizado alguna notificación respecto de dicha recepción, por lo que la misma tiene el caractre de definitivo.

Considerando que el Plan Parcial La Torreta recoge la obligación de constituir la Entidad Urbanística de Conservación, una vez cedida la urbanización, y que la Modificación N.º 1 del Plan Parcial La Torreta, en tramitación, pretende flexibilizar la obligación de constituir la Entidad de Conservación, bajo determinadas circunstancias, no estando dicha Modificación aun definitivamente aprobada.

Atendido que se ha emitido Informe-Propuesta por el Jefe del Negociado de Urbanismo, de fecha 16 de octubre de 2022.

En uso de las competencias que me han sido delegadas, mediante Resolución de Alcaldía-Presidencia número 2019-0904, de fecha 21 de junio de 2019 (Boletín Oficial de la Región de Murcia nº 165, de 19 de julio de 2019), por medio del presente **RESUELVO**:

**PRIMERO.-** Recepcionar de forma definitiva las obras de Urbanización del Plan Parcial La Torreta, debiendo formalizar la correspondiente Acta de Recepción Definitiva, al haber transcurrido el plazo de un año desde la recepción provisional; fijándose para tal efecto el día 20 de octubre de 2022.

**SEGUNDO.-** Denegar la devolución de los avales correspondientes a las Obras de Urbanización del Plan Parcial La Torreta hasta tanto se resuelva la Modificación N.º 1 del Plan Parcial La Torreta, la cual tiene por objeto flexibilizar la obligación de constituir la Entidad de Conservación.

**TERCERO.-** Notificar el presente acuerdo a la mercantil LENCOR, S.L.

Lo manda y firma el Sr. Concejal Delegado del Área de Urbanismo, en La Unión, a la fecha de la firma, de lo que como Secretaria doy fe.

Firmado digitalmente el decreto por el/los cargo/s indicado/s a pie de página.



101471c79311106cea07e60270a0a176

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico  
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica  
<https://sede.launion.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30041>

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
RICARDO MARMOL GONZALEZ	Concejal de Urbanismo, Nuevas Tecnologías y Proyectos Estratégicos.	18/10/2022 09:07
ROCIO INIESTA ABELLAN	Secretaria accidental	18/10/2022 09:24

**Anejo 3.** Informe de perspectiva de género.

## Anejo 3

### **Informe de perspectiva de género.**

Dentro del contenido del proyecto de modificación puntual (expte. mpal. 2904/2021) del plan parcial La Torreta, se inserta el presente documento que lo estudia desde la perspectiva de integración de las reglas que garantizan el derecho de igualdad, también entre distintos sexos, perspectiva de género. Su necesidad viene dada por el contenido del art. 3.2 TRLSRU/15 y art. 3.1 LOTURM; puestos en relación con la Ley Orgánica 3/2007 (art. 31) y su desarrollo y consolidación a través de Jurisprudencia. En concreto la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 2018 (ECLI: ES: TS: 2018: 4087), de la que ha sido ponente el Magistrado don Cesar Tolosa Tribiño, ha venido a fijar la doctrina sobre la exigibilidad del informe de impacto de género en los planes urbanísticos.

**El género**, en el ámbito urbanístico, tiene como objetivo la creación de unos espacios y una ordenación urbana que resulten adecuados para hacer más comfortable el trabajo reproductivo, las labores de cuidado y, sobre todo, la vida cotidiana, y, por supuesto, pretende crear unos espacios más seguros y unos entornos más agradables y reconfortables para el encuentro. El urbanismo con perspectiva de género no es un urbanismo exclusivo de las mujeres, es un urbanismo que propone un diseño y una ordenación que pone a las personas en el centro, considerando que los roles que se le han asignado a la mujer actualmente también están desempeñados por los hombres. Esta forma de urbanismo tiene en cuenta todas las etapas de la vida del ser humano, desde la infancia a la vejez, y no piensa exclusivamente en la parte social que se encuentra en la etapa del trabajo productivo, como ocurre todavía hoy en la mayoría de los casos.

Se entiende por integración de la perspectiva de género la consideración sistemática de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres, incorporando objetivos y actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades y promover la igualdad en todas las políticas y acciones a todos los niveles y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

Enunciados el marco legal y el concepto genérico de la perspectiva de género los hemos de poner en relación con el objeto de esta modificación de planeamiento que como es sabido no afecta a la ordenación urbanística vigente ni a otras determinaciones, en concreto tan solo se limita a suprimir la exigencia normativa del plan que obliga a los propietarios a conservar la urbanización a través de un EUC, lo que en realidad hacen a través del pago de sus impuestos. Esta modificación no configura la ciudad. Si bien es cierto que la liberación de esta carga antes doblemente soportada viene a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, sin distinción de sexo, desde la doble perspectiva material y de justicia.

**PROTECCIÓN DE DATOS:** Responsable del Tratamiento: SERRANO & ASOCIADOS URBANISTAS S.L. (CIF B30509525) Finalidad del Tratamiento: Dar correcto cumplimiento al contrato suscrito, realización tareas administrativas, contables o fiscales derivadas del contrato así como mantenerle informado sobre nuevos servicios mientras dure la relación contractual Ejercicio de derechos: Podrá acceder, corregir, eliminar y portar sus datos personales, así como oponerse y solicitar la limitación de los mismos. Puede ejercitar sus derechos, así como obtener más información en C/ Central nº 10, 5º, Edificio Azor, 30100, Espinardo (Murcia).

## Anejo 4. Informe de sostenibilidad económica. Polígono 2.

### Índice

- I. Normativa aplicable y objeto.
- II. Análisis del impacto en la Hacienda Municipal.
  - 2.1. Estimación global de la inversión pública e incremento patrimonial. Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico lucrativo del Sector.
  - 2.2. Determinación de los gastos derivados del mantenimiento y la conservación del Polígono 2 del Plan Parcial. 2.2. Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial.
  - 2.3. Estimación de ingresos públicos.
- III. Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la Hacienda Pública Municipal. Estudio de la liquidación del Presupuesto Municipal.
- IV. Improcedencia del análisis del impacto en las Haciendas Supramunicipales.
- V. Resultado global del análisis. Balance económico final positivo.
- VI. Conclusiones y efectos del resultado económico derivado de la urbanización del Polígono 2. Innecesariedad de constitución de Entidad Urbanística de Conservación.

### I. Normativa aplicable y objeto.

- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, arts. 181, 188 y ss.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, arts. 24 y ss.
- Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (derog.) Arts. 157, 163 y ss.
- Memoria y NN.UU. Plan Parcial La Torreta, apartado 1.7.
- Ordenanzas reguladoras de impuestos municipales Ordenanza reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles; sobre construcciones, instalaciones y obras; sobre vehículos de tracción mecánica.

El presente documento se encuentra anexo a la solicitud de recepción de las obras de urbanización del Polígono 2 del Plan Parcial La Torreta que presenta LENCOR, S.L., en su condición de agente urbanizador del referido ámbito.

Tiene por objeto la **exposición detallada de la situación económico financiera derivada de la urbanización de dicho Polígono 2 (fases 1 y 2) al tiempo de su recepción provisional**, esto es, el análisis por un lado de los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos, de los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios que tengan lugar en su normal desarrollo y utilización; y por otro, un análisis inicial de la capacidad de generación de ingresos públicos para el ámbito municipal. Igualmente una evaluación temporal del impacto presupuestario, habiéndose realizado en atención a las pautas oficiales marcadas por la *Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica* emitida por la Secretaría General Técnica Ministerio de Fomento, en complemento con los datos oficiales remitidos por el Excmo. Ayuntamiento de la Unión relativos al escenario objeto de estudio.

Recordemos pues que el fin de este instrumento de ponderación no es otro que valorar el impacto del desarrollo en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios resultantes; esto es, si los gastos de conservación de este ámbito (Polígono 2), implica o no un sobrecoste inadecuado o excesivo; o si por el contrario, entra dentro de los límites o márgenes de coste razonable propio de toda urbanización, quedando incluso avalado por la rentabilidad de la propia urbanización La Torreta y los ingresos, directos e indirectos que de la misma se derivan para el municipio. Se trata ahora únicamente, dentro de todo el ámbito del Plan Parcial del que trae causa, de la determinación de los gastos-ingresos/costes-beneficios derivados de la conservación de la urbanización existente, Polígono 2<sup>15</sup>. Se parte además de la premisa clara de que la actuación urbanizadora que ahora nos ocupa se diseña, tramita y aprueba, con una dimensión y potencialidad edificatoria adecuada a la capacidad de absorción de los productos inmobiliarios

---

<sup>15</sup> Aclarar que de los 5 polígonos en que se divide este instrumento, solo respecto de uno de ellos (Polígono 2) ha tenido lugar la ejecución y urbanización prevista, esto es, Unidad de Ejecución 2. Asimismo, hasta la fecha y en un medio-largo plazo, no se prevé el desarrollo urbanístico del resto de Polígonos, siendo ello extremo conocido tanto por la mercantil promotora como por el Ayuntamiento.

que de la mismas se derivan presente en el mercado actual, esto es, que se asume la proporcionalidad de su repercusión y efectos.

Adelantamos que del resultado del estudio y la confrontación de ambos elementos, se deduce un saldo netamente favorable, sin necesidad de afinar en todo los ingresos posibles (Plusvalías por transmisión de terrenos, etc...).

## **II. Análisis del impacto en la Hacienda Municipal.**

### **2.1. Estimación global de la inversión pública e incremento patrimonial. Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico lucrativo del Sector.**

Con carácter previo y de manera sucinta, indicar que la presente actuación urbanística (urbanización residencial La Torreña, Polígono 2) no supuso para el Ayuntamiento de La Unión inversión pública por cuanto la iniciativa para la gestión del Plan Parcial la asume el propietario único de la actuación, la mercantil LENCOR, S.L. Al tratarse de un planeamiento de iniciativa privada, la totalidad de los gastos derivados de la implantación de este Plan Parcial corrió a cargo del promotor y propietario único del mismo, sin que afecten en absoluto a la Hacienda Pública. El propio Plan Parcial puntualiza este extremo en su apartado/anexo 6.- Estudio Económico Financiero.<sup>16</sup>

En contraposición a lo anterior, si generó una ganancia patrimonial concreta o derivada de la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico lucrativo del Sector, libre de gastos de urbanización además de un incremento patrimonial derivado de la recepción de: (i) las parcelas destinadas a equipamientos; (ii) las parcelas lucrativas, dónde se materializa el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración y (iii) las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la

---

<sup>16</sup> “En cumplimiento del art. 74.1 f. del Reglamento de planeamientos se establece el carácter privado de la actuación con el sistema de compensación en todos sus polígonos. (...) La Sociedad LENCOR, S.A., dispone de medios económicos suficientes para acometer las obras de urbanización que este plan desarrolla, el coste de dichas obras es el que a continuación se describe por capítulos”

Administración, el cual además se podrá ver aumentado a medida que se ejecuten, en su caso, el resto de polígonos<sup>17</sup>.

Así, en atención al acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal del Ayuntamiento de la Unión, adoptado en sesión ordinaria de 26 de abril de 2002<sup>18</sup>, por el que se declara la innecesariedad de reparcelación para la gestión en el polígono dos, se produce la cesión de derechos al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, para la incorporación al patrimonio público municipal del suelo, o a su afectación, conforme a los usos previstos en el Plan Parcial, de los siguientes terrenos, correspondientes al citado 10% del aprovechamiento medio del sector<sup>19</sup>:

a) 2 Parcelas de terreno correspondientes al 10% del aprovechamiento medio del sector:

Manzana 2, con una superficie de 3.773 m2 que se segregan de la finca registral 10.026.

Manzana 3 a), con una superficie de 2.191,40 m2 que se segrega de la finca 10.026.

La valoración del aprovechamiento lucrativo de cesión municipal, en su día efectuado, se cifró en la suma de 28.375.931 pesetas, equivalentes a **170.542,79€** (107.883,10€ manzana 2; y 62.659,69€ manzana 3). Dicho cálculo se realizó en atención al valor en pts. de cada una de las manzanas con referencia al módulo de V.P.O. en la zona, con la siguiente expresión:

$0,12 \times VMV = \text{pts. M2 edificable};$

$0,12 = \text{Relación entre sup. útil y construida.}$

$VMV = \text{Valor del módulo de vivienda.}$

---

<sup>17</sup> Destáquese el cuadro de delimitación del polígono 2:	
Superficie total de manzanas edificables .....	63.663 m2
Superficie total viales + aparcamientos.....	25.302 m2
Superficie total polígono.....	88.965 m2
<b>SUPERFICIE TOTAL SISTEMAS</b>	
GENERALES ADSCRITOS .....	30.524,57 m2
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL POLIGONO CON</b>	
<b>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.....</b>	<b>119.489,57 m2</b>
<b>APROVECHAMIENTO.....</b>	<b>0,174851 m2</b>

<sup>18</sup> BORM Nº191, de 19 de agosto de 2002.

<sup>19</sup> Apartado Séptimo del acuerdo: "Con el ofrecimiento y la aceptación por el Ayuntamiento de las cesiones descritas en el apartado 4º, quedan localizados los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, sistemas generales adscritos y los propios del polígono, así como, los terrenos correspondientes al 10% del aprovechamiento medio del sector."

0,12 x 113.275 pts/m<sup>2</sup> sup. Útil= 13.593 pts./m<sup>2</sup> construido

Siendo que el m<sup>2</sup> edificable es igual a la unidad de valor homogéneo (U.V.H.), y obteniendo por ello que el valor de las parcelas será el resultado de multiplicar las unidades de valor homogéneo por 13.593 pts.

*\*Equivalencia a euros: 113.275 pts. = 0,68€; 13.593 pts. = 83,86 €*

Si bien no puede desconocerse que el valor actual de dichos bienes es notoriamente superior por cuanto en la Región de Murcia se ha producido un incremento notable del precio medio de mercado de vivienda respecto del año 2001 (672€/m<sup>2</sup> en 2001; 978€/m<sup>2</sup> en 2020)<sup>20</sup>, lo que se ha de extrapolar también al término municipal de La Unión<sup>21</sup>. Lo anterior supone por tanto el reconocimiento de un **beneficio municipal claro por el incremento patrimonial que experimenta el Ayuntamiento como consecuencia de la cesión del 10 % de aprovechamiento lucrativo del Sector**, sin perjuicio de la afección de esta último a los fines propios del patrimonio municipal de suelo.

## **2.2. Determinación de los gastos derivados del mantenimiento y la conservación del Polígono 2 del Plan Parcial.**

A fin de contextualizar la presente estimación de gastos, así como ser lo más fieles posibles a la realidad que nos ocupa, se expone que en el presente se da la circunstancia<sup>22</sup> de que el **Polígono 2** del PP La Torreña se dividió en dos fases de ejecución, la fase 1, completamente finalizada en el año 2019, y la fase 2, que, iniciada con posterioridad, da lugar a la actual recepción de las obras de urbanización (Expte. 834/2018 Recepción de obras de urbanización Polígono 2, Plan Parcial La Torreña).

<sup>20</sup> <https://www.tinsa.es/precio-vivienda/region-murcia/>

<sup>21</sup> El precio actual del m<sup>2</sup> en La Unión se sitúa aprox. en 902,55 € (<https://www.habitaclia.com/informes/precio-medio-viviendas-union.htm>)

<sup>22</sup> Tal y como se indica en la memoria del Documento de Avance (apartado 2.1.2)

Es por ello que, hasta este momento, ha sido el Ayuntamiento de La Unión el organismo encargado de la conservación que nos ocupa, de la fase I, habiendo asumido prácticamente en su totalidad los gastos derivados de la misma, motivo por el cual tiene pleno conocimiento de los valores económicos derivados de este desarrollo residencial, así como de la veracidad de los datos que se manejan en el presente Informe. Estos se concretan en<sup>23</sup>: **limpieza viaria, recogida de basuras, poda, limpieza, riego y mantenimiento del jardín de la zona verde**. Por su parte, hasta la fecha, Lencor, S.L. ha asumido los gastos derivados del **alumbrado público**.

Partiendo de esta base se incorpora a continuación una estimación económica de los costes de mantenimiento y conservación de las obras e infraestructuras que habrán de ser recepcionadas en el ámbito del PP. La Torreta, así como de la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos esenciales que han de ser prestados por la Administración como consecuencia del desarrollo del citado Polígono 2, sobre la previa experiencia y datos obrantes en el ámbito (fase 1). Precisar además que a la hora de llevar a cabo esa estimación se ha seguido al criterio de atender al valor de reposición de los elementos en base a la vida útil esperable, con una depreciación lineal, que la experiencia demuestra que puede reflejar con relativa precisión el coste esperable de reparaciones, mantenimiento, etc. de cada elemento.

Por lo demás, puntualizar que no se incorpora la estimación de aquellos costes de mantenimiento y conservación de redes e infraestructuras que se repercuten a los usuarios mediante la imposición de tasas, tarifas u otros tributos, cánones o arbitrios (abastecimiento de agua, alcantarillado, saneamiento o depuración, recogida de basuras y residuos sólidos urbanos), o por las empresas que prestan los servicios (telecomunicaciones, suministro eléctrico, gas, etc.)

### 2.2.1. Infraestructuras viarias.

---

<sup>23</sup> Se excluye del presente estudio las partidas correspondientes al gasto en red de agua y saneamiento público por cuanto son sufragadas por su propio procedimiento publico recaudatorio

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y otras instalaciones. A estos costes habrá que añadir los propios de la limpieza viaria.

Para calcular el coste de mantenimiento, conservación y limpieza viaria del ámbito del PP. LA Torreta, aplicaremos la ratio de este concepto en el conjunto de la totalidad del término municipal, en un horizonte temporal de 8 años (2021-2028) de acuerdo con los datos facilitados por el propio Excmo. Ayuntamiento de La Unión, de donde resulta una ratio de 0,572€/m<sup>2</sup>, que, extrapolado al ámbito del Polígono 2 del Plan Parcial La Torreta se concreta en un ratio de 0,581 €/m<sup>2</sup>, como a continuación se justifica:

CONCEPTO	DATOS BASE
<b>Infraestructuras viarias</b>	<b>TOTAL POLIGONO</b>
Superficie total	1.205.000,00 m <sup>2</sup>
Superficie viaria La Torreta	87.744,00 m <sup>2</sup>
Coste total anual	689.404,75 €
Ratio m <sup>2</sup>	0,572 €/m <sup>2</sup>
Superficie viaria Poligono 2	10.000,00 m <sup>2</sup>

	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028
	0,581 €/m <sup>2</sup>							
	10.000,00 m <sup>2</sup>							
Coste conservación	5.807,02 €	5.808,31 €	5.808,33 €	5.808,33 €	5.808,33 €	5.808,33 €	5.808,33 €	5.808,33 €

Teniendo en cuenta que la superficie total de viario y aparcamiento del PP. La Torreta es de 10.000 m<sup>2</sup>, los costes anuales de mantenimiento, conservación y limpieza viaria en el periodo de 8 años contemplado ascenderán a **46.456,16 €**

### 2.2.2. Zonas verdes públicas.

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

A la hora de calcular el coste de mantenimiento y conservación de las zonas verdes aplicaremos la ratio de este concepto en el conjunto de la totalidad del término municipal, en un horizonte temporal de 8 años (2021-2028) de acuerdo con los datos facilitados por el propio Excmo. Ayuntamiento de La Unión, de donde resulta una ratio de 2,146€/m<sup>2</sup>, que, extrapolado al ámbito del Polígono 2 del Plan Parcial La Torreta se concreta en un ratio m<sup>2</sup> de 2,178 €/m<sup>2</sup>, con su consiguiente incremento progresivo, como a continuación se justifica:

<b>Parques y jardines</b>		
Superficie total espacios libres La Torreta	43.909,00 m <sup>2</sup>	
Superficie total	221.972,00 m <sup>2</sup>	
Coste total anual	476.402,73 €	
	<b>260.416,91 €</b>	
	<b>215.985,82 €</b>	

	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028
	2,178 €/m <sup>2</sup>	2,211 €/m <sup>2</sup>	2,244 €/m <sup>2</sup>	2,278 €/m <sup>2</sup>	2,312 €/m <sup>2</sup>	2,347 €/m <sup>2</sup>	2,382 €/m <sup>2</sup>	2,418 €/m <sup>2</sup>
Coste conservación	3.950,00 m <sup>2</sup>							
	8.604,77 €	8.733,84 €	8.864,85 €	8.997,82 €	9.132,79 €	9.269,78 €	9.408,83 €	9.549,96 €

Teniendo en cuenta que la superficie total del sistema local de espacios libres del Polígono 2 del PP La Torreta es de 3.950 m<sup>2</sup>, los costes anuales de mantenimiento por tal concepto en el periodo de 8 años ascenderán a **72.562,64€**.

Precisar que en dichos costes no se incluye los correspondientes al mantenimiento del sistema general de espacios libres adscrito al Sector La Torreta, toda vez que como se hizo constar en el Plan Parcial, la obligación de los propietarios se limitaba a la cesión del terreno, siendo obligación del Ayuntamiento

la de su ejecución y urbanización y, por consiguiente, su mantenimiento y conservación.

### **2.2.3. Infraestructuras de abastecimiento de agua potable**

Mediante la imposición de las tarifas de abastecimiento de agua potable (compuesta por una cuota de servicio y una cuota de consumo) y de conservación de contador, se sufragará el coste del mantenimiento y conservación de las redes y la puesta en marcha y prestación del servicio de abastecimiento de agua potable. Por tanto, tales gastos no suponen carga para el Ayuntamiento.

### **2.2.4. EDAR e infraestructura de saneamiento.**

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y del tratado de las aguas negras a depurar lo pagará el usuario a través de la tarifa de alcantarillado (compuesta por una cuota de servicio y una cuota de consumo) y el canon de saneamiento (tasa autonómica). Por esta razón tales gastos tampoco suponen carga para el Ayuntamiento.

### **2.2.5. Infraestructura alumbrado público.**

Para la determinación del coste correspondiente a este concepto se toman los datos proporcionados por el Excmo. Ayuntamiento de La Unión, correspondientes a la **totalidad del término municipal**, y las condiciones del contrato vigente<sup>24</sup>, distinguiéndose en el mismo 3 prestaciones; P1 relativa a la gestión de la energía (consumo); y P2 y P3, relativas al mantenimiento y garantía. De donde se obtiene, para un horizonte temporal de 8 años (2021-2028) que la ratio de mantenimiento y conservación del alumbrado público, incluido el consumo de energía eléctrica, por razón de punto de luz, es de 136,589 €/punto de luz, que, extrapolado al ámbito del Polígono 2 del Plan Parcial La Torreña se concreta en un

---

<sup>24</sup> Datos pliego condiciones contratación energía eléctrica, facilitados servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento La Unión.

ratio m2 de 138,638 €/m2 con su consiguiente incremento progresivo, como a continuación se justifica:

<b>Alumbrado público</b>	
Número puntos de luz previstos en La Torreta	3.873
Coste total anual	529.009,31 €
Gasto anual consumo	393.532,63 €
Gasto anual mantenimiento	135.476,68 €
Ratio punto luz	136,589 €/punto luz
Indice de Precios al Consumo	
Número puntos de luz previstos en Polígono 2	137

	138,638 €/punto luz	140,717 €/punto luz	142,828 €/punto luz	144,971 €/punto luz	147,145 €/punto luz	149,352 €/punto luz	151,593 €/punto luz	153,867 €/punto luz
	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %
Coste conservación	137	137	137	137	137	137	137	137
	19.278,29 €	19.567,46 €	19.860,97 €	20.158,89 €	20.461,27 €	20.768,19 €	21.079,71 €	21.395,91 €

Teniendo en cuenta que los puntos de alumbrado público previstos en el Polígono 2 del PP. La Torreta ascienden en total a 137, y un Índice de Precios al Consumo del 1,5% el coste total por este concepto para el periodo de 8 años estudiado ascenderá a la suma de **162.570,69 €**.

### 2.2.6. Infraestructura telefonía.

Las infraestructuras de la red de telefonía, una vez realizadas, serán gestionadas y mantenidas por la empresa que preste el servicio de telefonía, la cual cargará directamente a los usuarios el coste de mantenimiento de estas infraestructuras, sin que, por tanto, suponga carga para el Ayuntamiento.

### 2.2.7. Recogida de basura y residuos sólidos urbanos.

Mediante la aplicación de la tasa municipal de recogida de basuras y residuos sólidos urbanos, se sufragará el coste de la prestación del tal servicio, sin que, por tanto, suponga carga para el Ayuntamiento.

### 2.2.8. Total gastos derivados del mantenimiento y la conservación del Polígono 2 del Plan Parcial: **281.598,63 €**

### 2.3. Estimación de ingresos públicos.

La estimación del importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, como consecuencia del desarrollo del Polígono 2 del Plan Parcial La Torreta, puede resumirse en los siguientes apartados, tomando como base las Ordenanzas Fiscales municipales vigentes y otras fuentes de información.

Precisar que no se expone la previsión de ingresos públicos derivados de la aplicación de la aplicación de las tarifas de abastecimiento de agua potable, conservación de contador y alcantarillado con los que se atenderá a los gastos de conservación y mantenimiento de las redes y prestación de los servicios de abastecimiento de agua potable y saneamiento, ni los que resultarán de aplicación de la tasa de recogida de basuras y residuos sólidos urbanos con los que se cubrirá tal servicio.

#### 2.3.1. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Atendiendo a la Ordenanza reguladora del impuesto y al número máximo viviendas previstas para la totalidad del Plan Parcial La Torreta (497)<sup>25</sup>, al máximo previsto para el Polígono 2 (47), y al número de parcelas-solar del mismo (9).

A tales efectos y para un horizonte temporal de 8 años (2021-2028) se ha tomado en consideración la actual valoración catastral media por unidad urbana de las parcelas de uso residencial en el término municipal de La Unión<sup>26</sup> (81.643,64€); el número máximo de viviendas previstas en La Torreta (150), previstas para el Polígono 2 (57) y de parcelas-solar (9); el tipo de gravamen vigente (0,79%) y el incremento estimado progresivo de las viviendas a construir, de lo que resulta la siguiente previsión de ingresos anuales:

---

<sup>25</sup> Apartado 5.2. Cuadros de características de la Memoria del Plan Parcial La Torreta.

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)		
Número viviendas previstas La Torreta		150 viviendas
Estimación ingresos		181.210,52 €
Ingreso por vivienda/año		1.208,07 €
Valor catastral vivienda residencial	A	81.643,64 €
Número viviendas previstas Polígono 2	B	57 viviendas
Importe valor catastral La Torreta	C = A x B	4.653.687,48 €
Tipo IBI	D	0,79 %

	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028
	57 viviendas	70 viviendas	84 viviendas	97 viviendas	110 viviendas	123 viviendas	137 viviendas	150 viviendas
	37.469,16 €							
	657,35 €							
	81.643,64 €	81.643,64 €	81.643,64 €	81.643,64 €	81.643,64 €	81.643,64 €	81.643,64 €	81.643,64 €
	57 viviendas	70 viviendas	84 viviendas	97 viviendas	110 viviendas	123 viviendas	137 viviendas	150 viviendas
	4.653.687,48 €	5.738.381,55 €	6.823.075,63 €	7.907.769,70 €	8.992.463,78 €	10.077.157,85 €	11.161.851,93 €	12.246.546,00 €
	0,79 %	0,79 %	0,79 %	0,79 %	0,79 %	0,79 %	0,79 %	0,79 %
<b>Previsión Ingresos anuales</b>	<b>36.764,13 €</b>	<b>45.333,21 €</b>	<b>53.902,30 €</b>	<b>62.471,38 €</b>	<b>71.040,46 €</b>	<b>79.609,55 €</b>	<b>88.178,63 €</b>	<b>96.747,71 €</b>

Número parcelas-solar previstas Polígono 2		9 parcelas
Valor catastral parcela-solar	A	
	B	0,79 %

	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028
	8 parcelas	7 parcelas	6 parcelas	5 parcelas	4 parcelas	3 parcelas	2 parcelas	1 parcelas
	927.723,62 €	829.590,89 €	756.434,97 €	635.948,66 €	536.566,08 €	464.871,59 €	319.401,44 €	197.034,51 €
	0,79 %	0,79 %	0,79 %	0,79 %	0,79 %	0,79 %	0,79 %	0,79 %
<b>Previsión Ingresos anuales</b>	<b>7.329,02 €</b>	<b>6.553,77 €</b>	<b>5.975,84 €</b>	<b>5.023,99 €</b>	<b>4.238,87 €</b>	<b>3.672,49 €</b>	<b>2.523,27 €</b>	<b>1.556,57 €</b>

Teniendo en cuenta que el número total de viviendas y parcelas a implantar en el Polígono 2 del PP La Torreta, los ingresos derivados de ambas categorías por tal concepto, en el periodo de 8 años, ascenderán a **570.921,20 €**.

### 2.3.2. Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras.

Este concepto se calcula atendiendo a un horizonte temporal de 8 años (2021-2028); a la Ordenanza reguladora del impuesto<sup>27</sup>; al número viviendas

<sup>27</sup> Ordenanza reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, BORM N° 277, de 30 de septiembre de 2020.

construidas en el Polígono 2 del Plan Parcial que nos ocupa (57); tomando como base un el **coste medio de 590,58 € / m2**, y **una superficie media de 150 m2 por vivienda**; aplicando el **tipo de gravamen del 3,5%**, actualmente previsto; y un ratio de construcción de 13 viviendas por año, como a continuación se justifica:

IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)		
Número viviendas construidas La Torreta		57 viviendas
Metros cuadrados por vivienda	A	150m2
Coste medio según ordenanza	B	590,58 €/m2
Importe presupuesto construcción vivienda	C = A x B	
Ratio construcción viviendas año	D	
Tipo ICIO	E = C x D	3,50 %

	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028
0 viviendas	13 viviendas	27 viviendas	40 viviendas	53 viviendas	66 viviendas	80 viviendas	93 viviendas	
150m2	150m2	150m2	150m2	150m2	150m2	150m2	150m2	150m2
590,58 €/m2	590,58 €/m2	590,58 €/m2	590,58 €/m2	590,58 €/m2	590,58 €/m2	590,58 €/m2	590,58 €/m2	590,58 €/m2
88.587,00 €	88.587,00 €	88.587,00 €	88.587,00 €	88.587,00 €	88.587,00 €	88.587,00 €	88.587,00 €	88.587,00 €
0 viviendas	13 viviendas	13 viviendas	13 viviendas	13 viviendas	13 viviendas	13 viviendas	13 viviendas	13 viviendas
3,50 %	3,50 %	3,50 %	3,50 %	3,50 %	3,50 %	3,50 %	3,50 %	3,50 %
<b>Previsión Ingresos anuales</b>	0,00 €	41.192,96 €	41.192,96 €	41.192,96 €	41.192,96 €	41.192,96 €	41.192,96 €	41.192,96 €

Contemplándose pues el número máximo de viviendas (93), los ingresos por tal concepto para el periodo de 8 años, iniciándose los mismos a partir del segundo, ascenderán a **288.350,72€**.

### 2.3.3. Impuesto sobre Vehículos de tracción mecánica.

Para dicha estimación se parte de los siguientes aspectos: Ordenanza reguladora del impuesto<sup>28</sup>; a los vehículos de turismo -como categoría de vehículos a motor más generalizada en zona residencial como la que nos ocupa-; y a la localización de la urbanización.

Por su parte, se contemplan los siguientes valores: número de viviendas previstas en La Torreta (57) con el correspondiente aumento progresivo, número

<sup>28</sup> En efecto, siendo que para establecer su cuantía es preciso conocer, además del el valor catastral de la vivienda, el tiempo que ha transcurrido desde que se adquirió el bien hasta su venta o donación, y no se dispone de tal dato, la estimación a realizar podría no ajustarse a la realidad, resultando por tanto inútil.

medio de personas por vivienda (2,5); ratio de vehículos por vivienda de un 1,5 turismo/vivienda<sup>29</sup>; y la media de tarifa de vehículos, como se justifica a continuación:

IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (IVTM)		
Número viviendas previstas La Torreta	A	57 viviendas
Ratio de vehículos por vivienda	B	1,5
Ratio de personas por vivienda	2,5	
Turismos de 8 a 11,99 CV	53,16 €	
Turismos de 12 a 15,99 CV	112,23 €	82,70 €
Media tarifa vehículos	C	

	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028
	57 viviendas	70 viviendas	84 viviendas	97 viviendas	110 viviendas	123 viviendas	137 viviendas	150 viviendas
	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
	82,70 €	82,70 €	82,70 €	82,70 €	82,70 €	82,70 €	82,70 €	82,70 €
<b>Previsión Ingresos anuales</b>	<b>7.070,85 €</b>	<b>8.718,94 €</b>	<b>10.367,04 €</b>	<b>12.015,13 €</b>	<b>13.663,22 €</b>	<b>15.311,31 €</b>	<b>16.959,41 €</b>	<b>18.607,50 €</b>

Se estiman unos ingresos municipales para el horizonte temporal de 8 años (2021-2028) de **102.713,40 €** por razón este impuesto. Ello sin perjuicio del incremento derivado de los importes derivados del resto de vehículos a motor, principalmente ciclomotores y motocicletas de media y gran cilindrada.

### 2.3.4. Impuesto sobre Actividades Económicas.

El Plan Parcial “La Torreta” contempla como **uso característico el de vivienda unifamiliar, aislada o agrupada, prohibiendo cualquier tipo de locales para uso de oficinas, comercial, industrial, espectáculos y reunión, y recreo.** Así, el uso fundamental del Sector ordenado será residencial; el número de viviendas previsto es de 497 (siendo el máx. correspondiente al Polígono 2 de 150), y la superficie del S.A.U. es de 358.580 m<sup>2</sup>., con una reserva para Zonas verdes

<sup>29</sup> Teniendo en cuenta la localización periférica de la urbanización, así como del término municipal de La Unión, el número de habitantes y el elevado porcentaje de población que desarrolla actividad económica y laboral fuera del mismo, se estima como media de vehículos por vivienda la de 1,5.

de 43.909,00 m<sup>2</sup> (cesión al Ayuntamiento; jardines, juegos niños), con ello se pretende, como fin esencial del citado instrumento de desarrollo, dar respuesta a una demanda social generando una zona residencial de baja densidad, así como el desarrollo del planeamiento programado por el propio Ayuntamiento. Por su parte, los equipamientos contemplados son (Centros docentes; servicios de interés público y social -parque deportivo; equipamiento comercial, social-; Sistemas Generales -dotaciones de reserva viaria; dotacional administrativo, sanitario; y espacios libres-). En consecuencia, no se estima la obtención de ingresos por tal concepto.

### **2.3.5. Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.**

Si bien a la vista de la reciente urbanización del ámbito y el desconocimiento de la previsible evolución de los valores a tener en cuenta para su cálculo, y de las operaciones de compraventa que tengan lugar, no es posible cuantificar, si quiera de forma aproximada u orientativa, los conceptos derivados de este impuesto, no puede desconocerse que el Ayuntamiento de la Unión obtendrá ingresos por tal concepto derivados del incremento del valor de los terrenos que conforman el Polígono II (fase 1 y 2) a lo largo de los años.

**2.3.6. Total ingresos** derivados de los principales tributos locales, como consecuencia del desarrollo del Polígono 2 del Plan Parcial La Torreja: **961.985,27** €

### **III. Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la Hacienda Pública Municipal. Estudio de la liquidación del Presupuesto Municipal.**

Como se ha expuesto, a los gastos de conservación y mantenimiento de las redes, zonas verdes, y prestación de los servicios de abastecimiento de agua

potable y saneamiento, así como los del servicio de recogida de basuras y residuos sólidos urbanos serán debidamente atendidos con la aplicación de las correspondiente tarifas y tasas municipales, sin que, por tanto, en ningún caso tengan repercusión negativa en la Hacienda Municipal.

Asimismo se desprende del análisis y estimaciones efectuadas que los gastos corrientes en que habrá de incurrir el Ayuntamiento de La Unión en orden al mantenimiento y conservación de la infraestructura viaria, zonas verdes y alumbrado público vinculados al residencial La Torreña en el ámbito del Polígono 2 pueden ser cubiertos *sobradamente* atendiendo únicamente a los ingresos provenientes de los impuestos sobre Bienes Inmuebles, construcciones, instalaciones y obras, actividades económicas, vehículos de tracción mecánica, y plusvalía municipal, como se resume en el siguiente cuadrante comparativo:

RESUMEN ESTIMACION INGRESOS - GASTOS  
PERIODO 2021-2028

ERERCICIO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
INGRESOS CORRIENTES	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028
IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)	44.093,15 €	51.886,98 €	59.878,13 €	67.495,38 €	75.279,34 €	83.282,03 €	90.701,90 €	98.304,29 €
IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)	0,00 €	41.192,96 €	41.192,96 €	41.192,96 €	41.192,96 €	41.192,96 €	41.192,96 €	41.192,96 €
IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (IVTM)	7.070,85 €	8.718,94 €	10.367,04 €	12.015,13 €	13.663,22 €	15.311,31 €	16.959,41 €	18.607,50 €
IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IVTNU)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>51.164,00 €</b>	<b>101.798,88 €</b>	<b>111.438,12 €</b>	<b>120.703,46 €</b>	<b>130.135,51 €</b>	<b>139.786,30 €</b>	<b>148.854,26 €</b>	<b>158.104,74 €</b>
<b>ERERCICIO</b>	<b>Base</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>	<b>Año 5</b>	<b>Año 6</b>	<b>Año 7</b>
GASTOS CORRIENTES	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028
Infraestructuras viarias	5.807,02 €	5.808,31 €	5.808,33 €	5.808,33 €	5.808,33 €	5.808,33 €	5.808,33 €	5.808,33 €
Parques y jardines	8.604,77 €	8.733,84 €	8.864,85 €	8.997,82 €	9.132,79 €	9.269,78 €	9.408,83 €	9.545,96 €
Abastecimiento agua potable	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Alcantarillado y EDAR	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Alumbrado público	19.278,29 €	19.567,46 €	19.860,97 €	20.158,89 €	20.461,27 €	20.768,19 €	21.079,71 €	21.395,91 €
Infraestructura telefonía	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Recogida residuos sólidos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>33.690,08 €</b>	<b>34.109,61 €</b>	<b>34.534,15 €</b>	<b>34.965,04 €</b>	<b>35.402,39 €</b>	<b>35.846,30 €</b>	<b>36.296,87 €</b>	<b>36.754,19 €</b>
<b>SUPERÁVIT/DEFICIT DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>17.473,92</b>	<b>67.689,27</b>	<b>76.903,98</b>	<b>85.738,42</b>	<b>94.733,13</b>	<b>103.940,00</b>	<b>112.557,40</b>	<b>121.350,55</b>

A la vista de lo expuesto se concluye que la conservación del Polígono 2 del Plan Parcial “La Torreta” garantizará la observancia del principio de estabilidad

presupuestaria de las Administraciones públicas, toda vez que tendrá como efecto el incremento de los ingresos en razón de los impuestos y tasas municipales que por sí mismo genera en un **importe total para el periodo analizado de 8 años de 680.386,64 €.**

En consecuencia, la urbanización del Polígono 2 del Plan Parcial tiene un **impacto eminentemente positivo en la Hacienda Municipal.**

#### **IV. Improcedencia del análisis del impacto en las Haciendas Supramunicipales.**

La obligación legal de presentar estudio económico y acreditar la sostenibilidad financiera de toda urbanización atañe por igual tanto a la tramitación de instrumentos de desarrollo como a instrumentos de ordenación. Sin embargo, como ya se ha expresado, el contenido del ISE difiere en gran medida según el propósito perseguido y el instrumento urbanístico del que se trate. Obviamente, el planeamiento general debe anticipar el impacto que su desarrollo va a causar en el futuro en las Haciendas Supramunicipales. No es así cuando se trata de una ligera modificación o adaptación normativa de la Memoria de un Plan Parcial como el que nos ocupa dado que el mismo no hace más que excepcionar una determinación relativa a la conservación de la urbanización, ya ejecutada, por resultar impráctica, sin afectación por tanto a la ordenación ni al planeamiento.

Por consiguiente, **el presente informe analiza la sostenibilidad económica del Polígono II del Plan Parcial evaluando únicamente el impacto que éste tiene y tendrá en la Hacienda Municipal afectada y no en las Haciendas Supramunicipales, en las que en el presente caso resulta obvio, no existe impacto de ningún tipo.** Así lo recoge expresamente la *Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica* (Madrid, Ministerio de Fomento, 2011):

*“En relación con el planeamiento de desarrollo destinado a la materialización inmediata de las previsiones urbanísticas, el ISE debe estudiar, **únicamente, el impacto en la Hacienda Municipal, pues estos instrumentos de ordenación no alteran las determinaciones que afectan al ámbito supramunicipal y debe***

*contener un detalle más particularizado de los medios públicos disponibles para la ejecución de la actuación de urbanización, así como una estimación de la capacidad de generación de ingresos públicos y una evaluación temporal del impacto presupuestario (...). El ISE de Plan General contendrá (i) impacto en la Hacienda Supramunicipal, (ii) impacto en la Hacienda Municipal y (iii) análisis de suficiencia de suelo para usos productivos, mientras que el **planeamiento de desarrollo evaluará el impacto en la Hacienda Pública Municipal** y estudiará distintos escenarios temporales de ejecución edificatoria.” (pp. 100-101).”*

## **V. Resultado global del análisis. Balance económico final positivo.**

Al poner en relación los datos hasta ahora obtenidos, relativos a los gastos e ingresos derivados de la conservación del Polígono 2 del Plan Parcial La Torreta, se puede aseverar que para el Ayuntamiento de La unión, la asunción del deber de conservación de la urbanización que nos ocupa, una vez recepcionadas la totalidad de las obras, no representará ningún incremento de los gastos de inversión ordinarios recogidos en sus presupuestos. Será, por el contrario, la aplicación de tasas e impuestos sobre las viviendas construidas, bienes muebles y actos jurídicos y personales de los habitantes del ámbito que redundará en nuevos ingresos, unos de carácter puntual y otros anuales e indefinidos, lo que determine un volumen de ingresos económicos municipales suficientes para hacer frente a los citados gastos de conservación –incluso superiores-. Esto es, queda garantizada la sostenibilidad económica de la propuesta pues de la misma se deriva un balance fiscal y contable neto positivo, así como un escenario positivo en cuanto a nuevas ocupaciones residenciales resultantes de las previsiones de planeamiento a las que se atente, tanto por crecimiento como por renovación urbana. En concreto, para el escenario analizado de 8 años, la urbanización del Polígono 2 revierte en un saldo positivo para las arcas municipales de más de 600.000 euros, que en términos anuales supone una media de ingresos superiores a los 85.000 € / año.

En definitiva, el modelo de conservación municipal de la urbanización queda diseñado de tal modo que **se garantiza el equilibrio presupuestario a medio y largo plazo** y opera de forma eficiente en el contexto planteado sin ser determinante de impacto negativo en la hacienda municipal. No se prevé por tanto

desequilibrio de las arcas municipales derivado de la urbanización del Polígono 2 del Plan Parcial La Torreta.

## **VI. Conclusiones y efectos del resultado económico derivado de la urbanización del Polígono 2. Inecesariosidad de constitución de Entidad Urbanística de Conservación.**

Como se ha indicado anteriormente, el presente informe acompaña la solicitud de recepción de las obras de urbanización del Polígono 2 del PP. La Torreta. Así, tal y como se dispone legamente, la recepción provisional de las obras de urbanización determinará el comienzo del deber de conservación (art. 188 LOTURM).

En dicho cometido corresponderá al Ayuntamiento de La Unión el mantenimiento y conservación de las infraestructuras recepcionadas (art. 188.6 LOTURM), así como la puesta en marcha y prestación de los **servicios públicos esenciales** en dicho ámbito a que esté obligado de acuerdo con la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. En este sentido, el art. 25.2 de la citada Ley contiene una enumeración de las materias en las que el municipio ejercerá sus competencias, mientras que el art. 26.<sup>130</sup> regula los servicios que, en todo caso, ha de prestar el Ayuntamiento<sup>31</sup>.

---

<sup>30</sup> "Art. 26. 1. Los Municipios deberán prestar, en todo caso, los servicios siguientes:

a) En todos los Municipios: alumbrado público, cementerio, recogida de residuos, limpieza viaria, abastecimiento domiciliario de agua potable, alcantarillado, acceso a los núcleos de población y pavimentación de las vías públicas.

b) En los Municipios con población superior a 5.000 habitantes, además: parque público, biblioteca pública y tratamiento de residuos.

c) En los Municipios con población superior a 20.000 habitantes, además: protección civil, evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, prevención y extinción de incendios e instalaciones deportivas de uso público.

d) En los Municipios con población superior a 50.000 habitantes, además: transporte colectivo urbano de viajeros y medio ambiente urbano."

<sup>31</sup> Ello de conformidad con el criterio ya firmemente asentado tanto por el Tribunal Supremo (Sentencia de 04/02/2004, Rec. 75/2002), como por el resto de Juzgados y Tribunales españoles (Sentencia Núm. 348/2005 del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, (JUR 2006\297865); Sentencia 71/2014, de 30 de enero del Tribunal Superior de Justicia de Madrid Sala de lo Contencioso-Administrativo; Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León 581/2012, de fecha 21 de diciembre, entre otras muchas).

Por su parte, y en aplicación del apartado 1.7 Régimen de compromisos y garantías<sup>32</sup> de la Memoria del Plan Parcial La Torreta, en consonancia con el apartado 7 del citado art. 188, el mantenimiento y conservación del resto de la urbanización corresponderá a la Entidad Urbanística de Conservación a constituir a tal efecto en el ámbito de actuación.

Ahora bien, tras el **análisis económico** exhaustivo que arriba se contiene respecto de los gastos e ingresos derivados de la concreta urbanización del Polígono 2, y sobre todo, analizado el **escenario particular** en que nos encontramos, se advierte la **improcedencia** de la constitución de dicha Entidad de Conservación como sistema para la conservación de la urbanización, por diferentes motivos;

En primer lugar, la propia categoría de la urbanización. Como se indicaba *ut supra*, las EUC se orientaban a implantarse en urbanizaciones de alto *standing*, con un plus de calidad, en las que, con carácter privado, se ofrece una serie de servicios adicionales y superiores de confort, eficiencia y asistencia y que además se ubica alejadas de la ciudad o centro urbano, en pro de mayor tranquilidad y distanciamiento social. No es el caso. La Urbanización de La Torreta, situada, como decíamos, próxima al núcleo urbano de Roche, y al margen de la calidad de su configuración y materiales, que no se discuten, lo cierto es que no se categoriza como una zona residencial de lujo; no cuenta con los servicios exclusivos propios de aquellas. En consecuencia, la EUC no puede considerarse el sistema apropiado para su gestión, en tanto que el contenido propio del residencial (sencillo y escaso, propio e idéntico al de cualquier zona urbana de La Unión) no es suficiente para justificar su viabilidad y vocación.

Sobre a la duración prevista en la Memoria del Plan Parcial La Torreta para la EUC, esta es de 25 años, notoriamente excesiva e inoperante, así como contraria

---

<sup>32</sup> “Una vez cedida la urbanización, por polígonos independientes, su **conservación dependerá de la Entidad de Conservación**; el plazo de conservación será de 25 años; las Juntas de Compensación se irán incorporando a la Entidad de conservación conforme se gestionen los polígonos.”

al criterio jurisprudencial actual<sup>33</sup> –visiblemente tendente a reducir su duración a lo estrictamente necesario-.

Tampoco la EUC es un sistema apto en cuanto a la gestión del cobro de cuotas correspondientes a los propietarios integrantes y al sistema legalmente aplicable para reclamación de deudas en caso de impago. Lo cierto es que, pese a tener personalidad jurídica propia, no ostenta capacidad para exigir por sí misma el pago de las cuotas que estatutariamente se determinen, sino que habrá de actuar en todo caso, a través de la gestión pública correspondiente. No cabe gestión directa de los procedimientos de apremio contra los propietarios morosos, por lo que avocaría necesariamente en el esfuerzo adicional de la Administración Pública (Ayuntamiento) en orden a la iniciación del procedimiento ejecutivo correspondiente; art. 65 RGU -exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio o, en su caso, a la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas. -

Pero, sobre todo, **la causa esencial que justifica la procedencia de mantener el deber de conservación en manos de este Ayuntamiento se concreta en el propio estado de urbanización y desarrollo del Polígono 2, parcialmente en funcionamiento.** Como se ha indicado anteriormente, se dividió en dos fases de ejecución, primera fase totalmente culminada desde el año 2019, y fase dos, pendiente de recepción. Pues bien, en tanto que la ejecución de la fase 2 fue iniciada con posterioridad, prolongándose más en el tiempo, resulta que el deber de conservación correspondiente a la EUC no tiene lugar hasta ahora –recepción provisional de la urbanización-. Es por ello que **hasta dicho momento, ha sido el Ayuntamiento de La Unión el organismo legalmente obligado a la conservación que nos ocupa, habiendo asumido prácticamente en su**

---

<sup>33</sup> Criterio jurisprudencial reflejado entre otras, en la STS de 24 de junio de 1997, RJ 1997 5373, “Para la resolución de la cuestión controvertida es necesario establecer unos criterios básicos que sirvan de punto de partida para la solución que finalmente se adopte. Estos son: a) Que el principio general en materia de conservación de la urbanización viene proclamado en el art. 67 del Reglamento de Gestión. En dicho precepto se establece: “La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de servicios públicos serán a cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas”. De donde se deduce que la obligación de conservación a cargo de los propietarios tiene un límite temporal que se fija en el momento de la “cesión a la Administración de las obras de urbanización”

**totalidad los gastos derivados de la misma**, toda vez que ha dado lugar a una **equiparación de la urbanización del P.P. La Torreta al resto de urbanizaciones presentes en el t.m. de La Unión**, cuya conservación corresponde también al Ayuntamiento, en los debidos términos de igualdad y equidad. Imponer ahora la constitución de EUC supondría crear un escenario de diferenciación injustificada entre propietarios del municipio, así como un cambio de criterio municipal que no sería acogido con agrado por los vecinos afectados.

En consecuencia, ante las dificultades y desventajas derivadas de este sistema de conservación particular, así como de la deficiente configuración jurídica que de la misma se contiene en el expresado Plan Parcial, y principalmente, una vez **acreditado que los gastos de conservación de este ámbito no implican en absoluto un sobrecoste inadecuado o excesivo para el Ayuntamiento**; sino que, por el contrario resulta del mismo gran rentabilidad económica e incremento de ingresos para las arcas municipales, (directos e indirectos), no se considera procedente la constitución de Entidad Urbanística de Conservación en el este Polígono, resultando más adecuada y acorde la asunción del deber de conservación por parte del Ayuntamiento de La Unión como viene aconteciendo hasta la fecha.

Fdo. Juan Enrique Serrano López  
**Serrano&Asociados, Urbanistas, S.L.**

Fdo. M<sup>a</sup> Ascensión Celdrán Uriarte  
**LENCOR, S.L.**

**PROTECCIÓN DE DATOS:** Responsable del Tratamiento: SERRANO & ASOCIADOS URBANISTAS S.L. (CIF B30509525) Finalidad del Tratamiento: Dar correcto cumplimiento al contrato suscrito, realización tareas administrativas, contables o fiscales derivadas del contrato así como mantenerle informado sobre nuevos servicios mientras dure la relación contractual Ejercicio de derechos: Podrá acceder, corregir, eliminar y portar sus datos personales, así como oponerse y solicitar la limitación de los mismos. Puede ejercitar sus derechos, así como obtener más información en C/ Central nº 10, 5º, Edificio Azor, 30100, Espinardo (Murcia).