



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

MARÍA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENÁRGUEZ, CONCEJALA-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

CERTIFICA:

Que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 de septiembre de 2025, adoptó entre otros el siguiente

ACUERDO:

“13. APROBACIÓN DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE APLICACIÓN DEL CRITERIO INTERPRETATIVO RELATIVO A LA DT CUARTA, APARTADO 2, DEL DECRETO LEGISLATIVO 1/2021 DE 18 DE JUNIO DEL CONSELL (TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO URBANISMO Y PAISAJE) A LAS PROMOCIONES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA. Expte. (PLA2025000008).

1. ANTECEDENTES

La Junta de Gobierno Local ha aprobado con esta misma fecha el criterio interpretativo urbanístico de la Disposición Transitoria Cuarta, apartado segundo, del Decreto Legislativo 1/2021 de 15 de Junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio urbanístico y paisaje (en lo sucesivo TRLOTUP) que establece que resulta procedente que, en aquellos ámbitos del PGMU de Alicante aprobados al amparo de legislaciones anteriores que contemplen simultáneamente un límite máximo de viviendas y un parámetro de edificabilidad, prevalecerá este último siempre que no se modifique la ordenación estructural del ámbito.

El criterio aprobado clarifica e interpreta cuándo se considera que la ordenación estructural del ámbito no se ve modificada, y su aplicación queda condicionada a la verificación de que las infraestructuras existentes —en particular, las redes de saneamiento y abastecimiento de agua— son capaces de asumir el incremento del número de viviendas respecto a lo inicialmente previsto.

Aguas Municipalizadas de Alicante, Empresa Mixta (en adelante AMAEM), concesionaria del servicio, emitió informes en el expediente justificando que dicho incremento no debe superar el 10 %, siempre que las infraestructuras hidráulicas hayan sido previamente ejecutadas conforme a proyecto validado por AMAEM y no presenten elementos obsoletos o inadecuados (como conducciones de fibrocemento o colectores de hormigón en masa u ovoides), y caso de superarse dicho límite será preceptiva la emisión de un informe de idoneidad técnica por parte de AMAEM, y será el promotor de las obras quien deba asumir la ejecución y el coste de las actuaciones necesarias para garantizar el correcto funcionamiento del sistema hidráulico.

En el caso de promociones de viviendas de protección pública, se hace necesario permitir la aplicación de la Disposición Transitoria 4, apartado 2, y del criterio interpretativo aprobado, a fin de hacer viable su ejecución, y facilitar una adecuada prestación de servicios públicos.

En el expediente ha sido emitido Informe Técnico de fecha 15 de septiembre de 2025, sobre el régimen de aplicación a las promociones de vivienda de protección pública, del criterio interpretativo relativo a la Disposición Transitoria cuarta, apartado segundo, del TRLOTUP.

2.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS.-

Con fundamento en la interpretación aprobada de la citada Disposición Transitoria, en el caso de las promociones de vivienda sometidas a régimen de protección pública (VPP), la normativa aplicable permite dotarlas de un tratamiento diferenciado, posibilitando a la Administración municipal para que pueda establecer un régimen de exención de cargas adicionales para aquellas promociones que persigan un objetivo de interés general, como es la VPP, posibilitando su viabilidad económica.

Así, el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, reconoce la finalidad de interés social y general de la vivienda protegida, en tanto instrumento de efectividad del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

Por su parte, la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana contiene en su art. 42 (y concordantes) el mandato de las Administraciones Públicas de fomentar la construcción de viviendas protegidas, removiendo los obstáculos que dificulten su promoción.

Y, asimismo, el TRLOTUP, Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, en su art. 105 regula las cesiones y cargas vinculadas a la ejecución del planeamiento, permitiendo a la Administración modular su exigencia en atención a finalidades de interés público, siempre que se garantice la suficiencia de las infraestructuras básicas.

Además, la empresa mixta, concesionaria del servicio municipal, dispone de los denominados fondos de renovación, grandes reparaciones y actuaciones municipales, enmarcándose en la mejora de la red de infraestructuras municipales, por lo que la previsión económica necesaria se realizará a través de dicho fondo. El presente acuerdo está exento de financiación municipal.

En aras al interés general y social de la VPP, y para su cumplimiento y efectividad, es necesario promover las acciones necesarias para posibilitar e incentivar su ejecución.

En el presente expediente ha sido emitido informe técnico del Servicio de Planeamiento, de fecha 15 de septiembre de 2025, en relación a la aplicabilidad del criterio interpretativo cuando se trate de promociones de VPP, en el que se analiza y concluye:

“a. Excepción para promociones de viviendas protegidas (VPP)



DOCUMENTO Doc. Anexado PortaFirmas	ÓRGANO	REFERENCIA CERTIFICADO 13 JGL 23-09-2025
Código Seguro de Verificación: aa14d1cc-3d64-4e1c-94a9-f4940ddad56c Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_23275952 Fecha de impresión: 24/09/2025 08:07:09 Página 3 de 5	FIRMAS 1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 23/09/2025 13:42 2.- MANUEL VILLAR SOLA (Vicealcalde), 23/09/2025 14:13	

Con el fin de fomentar la promoción de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública, y no condicionar ni comprometer su viabilidad por la indeterminación previa de las posibles actuaciones necesarias para garantizar el correcto funcionamiento del sistema hidráulico, en aquellas promociones que superen más de un 10% el número máximo de viviendas inicialmente previsto en el planeamiento y en relación con lo establecido en el criterio interpretativo para la aplicación de la DT4 del TRLOTUP, corresponderá al Ayuntamiento, a través de su concesionaria, la ejecución de las posibles actuaciones necesarias de ampliación y/o modificación en las infraestructuras de las redes de abastecimiento y saneamiento que puedan resultar necesarias para atender al mayor número de viviendas de protección pública.

b. Justificación de la exención

- Imprevisibilidad económica: dichos costes no pueden determinarse previamente, pues dependen del informe de AMAEM y del número final de viviendas autorizadas.*
- Inviabilidad económica: asumir el coste de las actuaciones necesarias en el estudio económico de las parcelas de VPP, puede comprometer la viabilidad de su desarrollo, atendiendo a la limitación de costes asociado al régimen de promoción de las VPP.*
- No condicionamiento: tanto la autorización de promociones de VPP como la adjudicación de suelo para el desarrollo de las mismas, no debe depender del número final de viviendas proyectadas ni de estudios posteriores individualizados, estableciendo un régimen en el que las obras o actuaciones de mejora sobre la red abastecimiento y saneamiento vinculadas a dichas promociones, se integran en el régimen general de mejora y renovación de la red municipal a llevar a cabo por el concesionario, independizando de este modo la planificación, adjudicación y desarrollo de las promociones de VPP de las características o necesidades de las redes e infraestructuras municipales.*

c. Financiación

Las actuaciones de refuerzo hidráulico necesarias se financiarán con cargo a los fondos de renovación, grandes reparaciones o actuaciones de carácter municipal, integrados en la mejora de la red hidráulica y se realizarán a través de su concesionario.

La tramitación se ajustará al procedimiento de control, seguimiento y verificación de dichos fondos, conforme a lo previsto en la instrucción municipal y en su Anexo

2. CONCLUSIÓN.

- En el caso de promociones de vivienda de protección pública (VPP), las posibles actuaciones de ampliación y/o modificación de las redes de abastecimiento y saneamiento que puedan resultar necesarias de acuerdo a los criterios establecidos en el criterio interpretativo para la aplicación de la DT4 del TRLOTUP, serán llevadas a cabo por el Ayuntamiento de Alicante, a través de su concesionario, atendiendo las características y régimen particular de dichas promociones.*



2. *El régimen establecido pretende independizar la planificación, adjudicación y desarrollo de las promociones de VPP de las características o necesidades de las redes e infraestructuras municipales, de modo que su viabilidad no quede condicionada por el número final de viviendas proyectadas ni por posteriores estudios individualizados.*
3. *Las actuaciones complementarias, en su caso, se financiarán con cargo a los fondos de renovación, grandes reparaciones y actuaciones municipales, enmarcándose en la mejora de la red de infraestructuras municipales, se ejecutarán a través de su concesionario AMAEM.*
4. *Esta medida se fundamenta en el interés general y social de la VPP, conforme a lo previsto en el art. 20 del RDL 7/2015, el art. 42 de la Ley 8/2004 de la Generalitat Valenciana, y el art. 105 del TRLOTUP.*
5. *Se dará traslado de las licencias municipales otorgadas para su conocimiento a la compañía suministradora para la ejecución en su caso de los refuerzos de redes hidráulicos pertinentes."*

3.- ÓRGANO COMPETENTE.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 127.1.n) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el órgano competente para resolver, en este caso, es la Junta de Gobierno Local.

A la vista de lo que antecede, la Junta de Gobierno Local adopta los siguientes **acuerdos**:

Primero.- Aprobar la exención de los costes derivados de la adaptación y refuerzo de las redes de abastecimiento y saneamiento que habrían de asumir los promotores cuando se supere el número máximo de viviendas previsto inicialmente, de acuerdo a los criterios establecidos en el criterio interpretativo para la aplicación de la DT4, apartado segundo, del TRLOTUP, cuando se trate de promociones de vivienda de protección pública (VPP).

Esta exención tiene carácter general y automático en todo caso, sin estar condicionada al porcentaje de incremento del número de viviendas ni a los estudios individualizados, referidos en el criterio interpretativo aprobado sobre la DT4, apartado 2, del TRLOTUP.

Segundo.- El Ayuntamiento de Alicante a través de su concesionario AMAEM, asumirá los costes de adaptación y refuerzo de las redes de abastecimiento y saneamiento. Estos gastos se financiarán con cargo a los fondos de renovación, grandes reparaciones y actuaciones municipales de la empresa mixta, enmarcándose en la mejora de la red de infraestructuras municipales, y se ejecutarán por el concesionario del servicio.

Tercero.- Las licencias municipales otorgadas se comunicarán a la compañía suministradora del servicio para su conocimiento y para la ejecución, en su caso, de los refuerzos de redes hidráulicos pertinentes.

Cuarto.- La eficacia del presente Acuerdo queda condicionada a la publicación en la web municipal, del Criterio Interpretativo aprobado sobre la Disposición Transitoria Cuarta, apartado segundo, del Decreto Legislativo 1/2021 de 15 de Junio del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio urbanístico y paisaje, de

DOCUMENTO Doc. Anexado PortaFirmas	ÓRGANO	REFERENCIA CERTIFICADO 13 JGL 23-09-2025
Código Seguro de Verificación: aa14d1cc-3d64-4e1c-94a9-f4940ddad56c Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_23275952 Fecha de impresión: 24/09/2025 08:07:09 Página 5 de 5	FIRMAS 1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 23/09/2025 13:42 2.- MANUEL VILLAR SOLA (Vicealcalde), 23/09/2025 14:13	

conformidad con lo dispuesto en el art. 57.10 de la misma norma.”

Y para que así conste, y surta los efectos procedentes, con la advertencia del art. 206 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, expido y firmo la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Vicealcalde, en Alicante, en la fecha que consta en la firma del Sr. Vicealcalde.

Firmado electrónicamente:
La Concejala-Secretaria, D^a María del Carmen de España Menárguez.
V^o B^o el Vicealcalde, D. Manuel Villar Sola.

