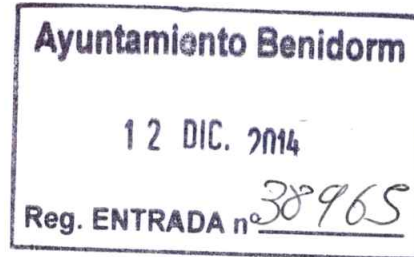


URB

Asunto: Publicación Interpretación nº 7 del PGOU de Benidorm
Ayuntamiento de Benidorm
Plaza de Sus Majestades los Reyes de España, nº 1
Benidorm (CP 03501)
Alicante



AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENIDORM

Don César García Rodríguez, mayor de edad, de nacionalidad española, con DNI 2.205.405-G, en nombre y representación de la entidad **CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA, S.L. UNIPERSONAL** (en adelante, **CARREFOUR PROPERTY**), con C.I.F. nº B-84.227.388 y con domicilio a efectos de notificaciones en San Sebastián de los Reyes (Madrid), Avenida Matapiñonera s/n, Edificio Ábside, tal y como acredito mediante copia del poder de representación que se adjunta como **Documento nº 1**, comparezco ante este Excmo. Ayuntamiento de Benidorm y como mejor proceda en Derecho,

DIGO:

- I. Que, mi representada ha tenido conocimiento de la publicación, en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, de fecha 7 de noviembre de 2014, de la adopción por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Benidorm de acuerdo de fecha de 27 de octubre de 2014, por el que se adopta un "criterio interpretativo" del artículo 112 de las Normas Urbanísticas del PGMO de 1990 de la citada localidad.
- II. Que, conforme con lo previsto en el mencionado acuerdo, contra el citado acto, que pone fin a la vía administrativa, cabrá interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del Anuncio de aprobación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia.
- III. Que, a su amparo y en ejercicio de la acción pública que, en materia de urbanismo, se reconoce en el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, mediante el presente escrito, vengo a formular **RECURSO DE REPOSICIÓN**, en tiempo y forma, frente al acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Benidorm, sobre la base de los siguientes de los siguientes

MOTIVOS

PRIMERO.-EL ACUERDO DEL PLENO DE 27 DE OCTUBRE DE 2014 ES CONTRARIO A DERECHO AL VULNERAR FLAGRANTEMENTE EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD Y DE INTERDICCIÓN DE LA ARBITRARIEDAD CONSAGRADO EN EL ARTÍCULO 9.3 DE LA CONSTITUCION ESPAÑOLA.

Según se hace constar en el anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante de 7 de noviembre de 2014, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Benidorm adoptó acuerdo mediante el que se asume un "criterio interpretativo" del artículo 112 de las Normas Urbanísticas del PGOU de 1990 en los siguientes términos:

"Podrá existir en una gran superficie no alimentaria (allá donde el Plan General las admita, según el artículo 112.4) establecimientos alimentarios mayores de 750 m2 de sala de ventas,

11

sin más limitación que la proporción menor respecto de los no alimentarios, como podría ser en el sector PP 3/1 Industrial”.

Sin embargo, tal “criterio interpretativo” adoptado por el **Excmo. Ayuntamiento es manifiestamente contrario a lo dispuesto en el propio artículo 112.2 c)** de las Normas Urbanísticas del PGOU y, específicamente, al contenido del artículo **43-4-b) de las Ordenanzas Particulares de la Edificación y de los Usos integrantes del PGOU, así como de las Ordenanzas aprobadas para el Plan Parcial del sector PP 3/1 “Industrial”,** aprobado por acuerdo plenario de 28 de enero de 2002, tal y como bien consta a este ilustre Ayuntamiento al que me dirijo.

En efecto, según señala el artículo 112 de las Normas Urbanísticas del PGOU (incluido en la sección dedicada a los “Usos Terciarios”):

“Comercio.-

1. *El uso comercial se corresponde con las actividades cuya finalidad es el suministro de mercancías al público por venta detallada, incluso cuando lo son para su consumo en el propio local. Se incluyen en este uso las actividades destinadas a la prestación de servicios a particulares, así como las actividades de manipulación y transformación de productos alimentarios cuando se destinen a la venta en el propio establecimiento.*
2. *A los efectos de su regulación por las presentes Normas, **se distinguen las siguientes clases de usos y establecimientos comerciales:***
 - a) *Por la naturaleza de su actividad: uso comercial propiamente dicho (productos perecederos, alimentación y productos no alimentarios), servicios (personales y hostelería) y salas de reunión (espectáculos, casinos, bingos, discotecas, etc.).*
 - b) *Por sus características mercantiles: local comercial o de servicios o agrupación comercial (cuando una edificación o parte de ella integra diferentes locales destinados a este uso, que se organizan con accesos y otras instalaciones comunes; dentro del concepto de agrupación comercial se engloban otros más específicos como centro comercial, galería comercial y pasaje comercial).*
 - c) *Por su tamaño: pequeños y medianos establecimientos y grandes establecimientos comerciales (cuando la superficie destinada a la venta, entendiéndose como tal la superficie del local descontando la de instalaciones, garaje, dotaciones, almacenaje y zonas de acceso restringido al público, excede de 750 m² si se trata predominantemente de productos alimentarios, o de 1500 m² si se trata de productos no predominantemente alimentarios). A estos efectos, se entiende como actividad predominante la que ocupe mayor superficie útil del edificio o local.*
3. (...)
4. *Los establecimientos comerciales podrán ubicarse en las zonas donde se admita tal uso. Los grandes establecimientos comerciales sólo podrán instalarse en sus emplazamientos actuales y en aquellas otras que autorice expresamente el planeamiento”.*

4

Del tenor literal de precepto transcrito se desprende claramente que, con arreglo a la normativa urbanística en vigor en el municipio de Benidorm:

- Se considera “gran establecimiento comercial”:
 - (i) aquél que tenga una **superficie destinada a la venta superior a 750 m2 cuando la actividad de venta que se desarrolla en dicho local sea predominantemente de productos alimentarios** (entendiendo por tal, la que ocupe, la mayor superficie útil del citado establecimiento).
 - (ii) aquél que **tenga una superficie destinada a la venta superior a los 1.500 m2 cuando la actividad de venta** que se desarrolle en tal local, sea predominantemente de **productos no alimentarios** (entendiendo por tal, la que ocupe la mayor superficie útil del citado establecimiento).
- Los **grandes establecimientos comerciales sólo podrán instalarse** en sus emplazamientos actuales y en **aquellos otros en que se autorice por el planeamiento.**

Precisamente, si se examina **la ordenación en materia de usos referida al sector PP 3/1 “Industrial”**, citado expresamente en el acuerdo plenario de 27 de octubre de 2014, como uno en los que será de aplicación el nuevo criterio interpretativo, se constata que **tiene vedada la implantación de grandes establecimientos comerciales de uso alimentario por imperativo expreso del planeamiento en vigor.**

Así lo declaran tanto el artículo 43-4 b) de las Ordenanzas Particulares de la Edificación y de los Usos, integradas en las disposiciones normativas del PGOU como el régimen contenido en el Capítulo sexto del Plan Parcial del sector programado urbanizable 3/1 “Industrial” aprobado por este Excmo. Ayuntamiento en el año 2002.

En concreto, el artículo 43.4 b) de las Ordenanzas Particulares de la Edificación y de los Usos, citado señala, en relación con el sector PP 3/1 “Industrial”, lo siguiente:

“Superficie: 55,50 has.

Usos característicos: Industria y Almacenaje, con la característica de actividades “limpias” por desarrollar la actividad exclusivamente en locales cubiertos.

Usos compatibles: Terciario comercial, excepto Grandes Establecimientos Comerciales Alimentarios. (...).”

En términos similares se indica **en el artículo 10.2 del Plan Parcial** del mencionado ámbito al regular, de manera pormenorizada las condiciones de uso de la zona industrial que conforma dicho sector:

“1. El uso característico es el industrial con las excepciones y limitaciones contenidas en el artículo 5.2 de estas normas urbanísticas.

1
2
3

2. Se admitirán como uso compatible: El terciario comercial con excepción de agrupaciones comerciales definidas en el artículo 112.2 b) de las N.U. de P.G.O.U. y los grandes establecimientos comerciales alimentarios (...)”.

Con tales premisas, parece necesario recordar que **el contenido de los Planes de Ordenación urbana**, y en concreto, las determinaciones relativas a los usos de los terrenos contenidas en los diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico, **son de obligado cumplimiento, tanto para las Administraciones Públicas como para los particulares.**

Así también se desprende de lo dispuesto en el artículo 27.4 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUPV) en el que se reconoce eficacia normativa a las “*Normas Urbanísticas*” de rango estructural del Plan General, incluyendo, específicamente, la regulación de cada una de las zonas de ordenación previstas y sus usos. En el mismo sentido, el artículo 67 que establece que “*los planes con contenidos normativos tienen vigencia indefinida, salvo que en ellos se establezca otra cosa, y vinculan a la administración y a los particulares*”.

Como no podía ser de otra forma, el carácter imperativo de las normas del planeamiento también se declara en el propio **artículo 3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de 1990**, al establecer que, desde el momento de su entrada en vigor, **es obligatorio**, lo que “*apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y demás organismos de la Administración pública como para los particulares*”.

Su carácter obligatorio dimana- como bien ha puesto de manifiesto la doctrina más reputada (ej. TOMÁS RAMÓN FERNÁNDEZ (“Manual de Derecho Urbanístico”, Editorial El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados, Madrid, 2004)- “*dada su naturaleza de auténticas normas jurídicas, de verdaderos reglamentos (...)*”. Lo que ha sido reconocido asimismo por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre otras de innumerable cita, en sus sentencias de 11 de noviembre de 1971 (RJ 1971/4857), 23 de enero de 1976 (RJ 1976/640) y 2 de octubre de 1990 (RJ 1990/10451).

Sentado lo anterior, resulta evidente que el “*criterio interpretativo*” **adoptado por el acuerdo municipal hoy impugnado**, al admitir, de facto, la implantación de grandes establecimientos comerciales de uso alimentario en el sector PP 3/1 “Industrial”, vulnera **flagrantemente el principio de legalidad consagrado en el artículo 9 apartados 1 y 3 de nuestra Constitución** que, como bien consta a este ilustre Ayuntamiento al que me dirijo, impone a los poderes públicos la plena sujeción a la Constitución y al resto del ordenamiento jurídico, garantizándose, expresamente, los principios de legalidad, seguridad jurídica e interdicción de la arbitrariedad en la actuación administrativa.

Decimos que **la actuación realizada por el Ayuntamiento de Benidorm, en el acuerdo impugnado, es contraria al Ordenamiento jurídico, porque no sólo contraría el tenor literal del artículo 112.2 c) de las Normas Urbanísticas así como el régimen de usos establecido en la normativa urbanística aplicable al sector PP 3/1 “Industrial”, tal y como acaba de exponerse, sino que carece de base legal en la medida en la que excede de los límites en los que ha de desarrollarse la actividad interpretativa de las normas jurídicas** con arreglo a lo dispuesto en el artículo 3.1 del Código Civil.



En efecto, según dispone el artículo citado:

“1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en el que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas”.

Pero ¿qué significa interpretar una norma jurídica?. La respuesta es evidente, interpretar es indagar sobre su verdadero sentido a fin de delimitar y facilitar su aplicación al caso concreto. Pero dicha labor de interpretación, como bien indica el precepto, debe tomar como punto de partida el **sentido literal de las palabras que la integran, de tal forma que si los términos de la norma son claros, bastará con estar al sentido gramatical de los mismos.** En otras palabras, **el mecanismo de interpretación interpretativo no ha de ponerse en marcha si la norma legal aparece redactada con tal claridad y precisión que su contenido, alcance y ámbito material de aplicación se deducen del texto de manera patente.** En efecto, en tal caso, la interpretación del precepto deviene innecesaria e ineficaz, pudiendo conducir, incluso, como ha puesto de manifiesto alguna resolución judicial, a *“deformar la intención del legislador llevando a soluciones jurídicas distintas o contrarias a las que la norma efectivamente consagra”.*

Pues bien, esto es lo que ocurre en nuestro caso, **dada la claridad meridiana en la que el artículo 112.2 c) de las Normas Urbanísticas define las categorías de establecimientos comerciales** admitidas en el municipio de Benidorm y, **especialmente, a tenor de la prohibición impuesta en los artículos 43-4- b) de las Ordenanzas Particulares de la Edificación y de los Usos y 10.2 del Plan Parcial del Sector PP 3/1 “Industrial” a la implantación de “grandes establecimientos comerciales de uso alimentario”** en el mencionado ámbito. La claridad de los términos de ambas normas hace que **no exista margen para ninguna actuación interpretativa por parte del Ayuntamiento, debiendo aplicar las normas en sus justos términos.**

No obstante, a la misma conclusión llegamos, si abogamos por una interpretación de las normas que tenga en cuenta tanto su dimensión **sistemática**, esto es, tomando en consideración **su relación con el resto de las Normas Urbanísticas del PGOU** como su dimensión teleológica, esto es, **buscando un sentido acorde con su espíritu y finalidad.**

En efecto, **si tenemos en cuenta el contenido de las Normas Urbanísticas del PGOU de Benidorm en su conjunto así como los antecedentes y pronunciamientos municipales existentes al tiempo de la redacción del PGOU también se concluye reconociendo la imposibilidad de implantar grandes establecimientos comerciales de uso alimentario en el sector PP 1/3 “Industrial”, siendo además este criterio, como bien le consta al propio Ayuntamiento al que nos dirigimos, el único mantenido por los técnicos municipales frente a mi mandante y frente al resto de propietarios del sector PP 1/3 “Industrial”, en numerosas ocasiones, durante los últimos veinticuatro años, tal y como habrá oportunidad de exponer más adelante.**

Para llegar a tal conclusión baste examinar por un lado lo dispuesto en el artículo 47.2 c) de las Normas Urbanísticas, para definir los “usos prohibidos” en un determinado ámbito (*“aquellos cuyo uso se impide por imposibilitar su presencia la consecución de los objetivos de la ordenación en el ámbito de que se trate”*), como las **respuestas dadas por el Equipo Redactor del PGOU, al resolver las alegaciones formuladas por propietarios del sector**

11

“PP3/1 Industrial”, para **constatar su voluntad contraria a la implantación de “grandes establecimientos comerciales de uso alimentario” en dicho ámbito, al considerar que tal posibilidad iba en “en contra de los criterios generales del Plan”.**

A este respecto, es importante resaltar que, aun cuando el artículo 1.3 de las Normas Urbanísticas reconoce al Ayuntamiento de Benidorm la facultad de interpretar el Plan General- sin perjuicio, por supuesto, de las competencias que sobre este ámbito pudieran corresponderle a los órganos de la Comunidad Autónoma-le impone, expresamente para su ejercicio, tener en consideración los “acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos”.

Pues bien, resultan especialmente relevantes, a estos efectos, **las respuestas dadas por el Equipo Redactor del PGOU a las alegaciones formuladas** por D. Pedro Antonio Copete García **durante la primera información pública** del PGOU (abril de 1989) o las realizadas por D. José Antonio Peral Ayala (CONSULTIMER S.A.) y otros propietarios **en la segunda información pública** (febrero de 1990), relativas, entre otras cuestiones, a la posibilidad de que se admitieran todos los usos comerciales (y, en consecuencia, también los de gran establecimiento comercial de uso alimentario) en el sector PP 3/1 “Industrial”.

Como bien consta a este ilustre Ayuntamiento, las respuestas dadas por el Equipo redactor a tal petición fueron negativas, y así consta acreditado en los informes incorporados al **expediente de aprobación del PGOU**, al que nos remitimos. Baste no obstante, citar, a título de ejemplo, la respuesta dada a la petición formulada por uno de los propietarios, en la que se propone:

“Desestimar:

b) *Respecto a la admisión de todos los usos comerciales sin limitación, porque ello supondría la admisión de los que ahora se excluyen: grandes superficies comerciales de tipo alimentario, que podrían en peligro la estructura comercial del núcleo urbano, en contra de los criterios generales del Plan”.*

La precisión relativa a lo que entiende el Plan por grandes establecimientos comerciales contiene en el artículo 112 de la NN.UU.”

El criterio de los redactores del PGOU sobre este particular no puede ser más claro y fue asumido, sin matiz, alguno por la propia Comisión de Seguimiento del PGOU, y, en definitiva, por la Corporación municipal, en su sesión de 24 de abril de 1990.

Carece de base legal alguna **pretender aplicar un criterio interpretativo dispar del aquí descrito** cuando (i) está **acreditada, documentalmente, la interpretación “auténtica”**, esto es, la realizada por los propios redactores del PGOU sobre la necesaria limitación a la implantación de grandes establecimientos comerciales de uso alimentario en el sector PP 3/1 “Industrial” y (ii) lo que es más importante, **no se ha producido, hasta la fecha, ninguna modificación del contenido de las disposiciones urbanísticas aquí examinadas, manteniéndose, en consecuencia, su contenido y finalidad, inalterada.**

En consecuencia, el “criterio interpretativo” adoptado por el Pleno de la Corporación municipal, en su acuerdo de 27 de octubre de 2014, **no sólo debe calificarse como una interpretación “contra legem”, al vulnerar flagrantemente el tenor literal de los artículos 112.2 c) de las Normas Urbanísticas, 43-4-b) de las Ordenanzas Particulares de la Edificación y de los Usos y 10.2 del Plan Parcial del sector “3/1 Industrial”, proscrita por nuestro Ordenamiento jurídico, sino que es contraria al sentido gramatical, lógico y sistemático de dichos preceptos, infringiendo manifiestamente lo preceptuado no sólo en el artículo 3.1 del Código Civil sino en el propio artículo 1.3 de las propias Normas Urbanísticas del Plan General de la localidad.**

SEGUNDO.- EL ACUERDO DEL PLENO DE 27 DE OCTUBRE DE 2014 ES NULO DE PLENO DERECHO POR INTRODUCIR UNA MODIFICACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU Y DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP3/1 “INDUSTRIAL”, PRESCIDIENDO TOTAL Y ABSOLUTAMENTE DEL PROCEDIMIENTO LEGALMENTE ESTABLECIDO.

Habiéndose acreditado que el “criterio interpretativo” adoptado por el acuerdo del Pleno municipal de 27 de octubre de 2014 **excede manifiestamente de los límites** en los que **ha de desarrollarse la labor de interpretación y aplicación** de las normas jurídicas, se constata la **inequívoca voluntad del Excmo. Ayuntamiento de “innovar”, esto es, de modificar, de hecho, el contenido del artículo 112.2 c) de las Normas Urbanísticas así como de las disposiciones incluidas en el artículo 43-4-b) de las Ordenanzas Particulares de la Edificación y de los Usos que forman parte del PGOU así como el artículo 10.2 del Plan Parcial del “Sector 3/1 “Industrial”, actualmente en vigor.**

Sin embargo, tal intención, plasmada en el acuerdo plenario objeto del presente recurso, incurre en una flagrante **causa de nulidad de pleno derecho** de las previstas en el artículo 62.1 e) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante, LRJPAC), **al haberse dictado “prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido”.**

Y ello es así por cuanto **la modificación de los planes urbanísticos** (tanto si se trata del PGOU y de las Normas Urbanísticas que lo integran como si es el de un Plan Parcial) **está sujeta a un procedimiento establecido legalmente que no puede ser ignorado por el Ayuntamiento.**

A este respecto ha de tenerse en cuenta que conforme con lo previsto en la LOTUPV:

- “Los planes con contenidos normativos tienen vigencia indefinida, salvo que en ellos se disponga otra cosa y vinculan a la administración y a los particulares. Su revisión y sustitución procede en los casos que ellos mismos regulen o cuando se manifieste la inadecuación de su modelo territorial a nuevas circunstancias”.
- “Los o según se establezca en su normativa específica” (artículo 63.1). planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación.

En términos similares se pronuncia el **propio PGOU de Benidorm, que sólo admite como posibles alteraciones del contenido del Plan las que traigan causa de su “revisión”**

4

(alteración en profundidad de su contenido de carácter sustancial) o de su simple **“modificación”**, remitiéndose en cuanto a su tramitación y aprobación a las disposiciones contenidas en la legislación vigente (cláusula 7.8).

Precisamente, la legislación hoy aplicable, la LOTUPV dedica el Título III al *“procedimiento y aprobación de los planes y programas”* diferenciando, en cuanto a los trámites a seguir, según que **se trate de planes sujetos o no a evaluación ambiental o territorial estratégica** (ya sea ordinaria o simplificada).

Así, en el primer caso, la **tramitación del plan o programa** deberá sujetarse, conforme con lo previsto en el artículo 49 LOTUPV, a las siguientes actuaciones sucesivas:

- a) *Solicitud de inicio de la evaluación ambiental o estratégica por el órgano promotor.*
- b) *Consulta a las Administraciones públicas afectadas.*
- c) *Documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, en el caso de procedimiento ordinario, o resolución de informe ambiental y territorial emitido por el órgano ambiental y territorial, en el caso del procedimiento simplificado.*
- d) *Formulación, por el órgano promotor, de la versión preliminar del plan o del programa, que incluirá el estudio ambiental y territorial estratégico.*
- e) *Sometimiento de la versión preliminar del plan o programa y del estudio ambiental y territorial estratégico al proceso de participación pública, información pública y consultas.*
- f) *Elaboración de la propuesta de plan o programa.*
- g) *Declaración ambiental y territorial estratégica.*
- h) *En su caso, adecuación del plan o programa a la declaración ambiental y territorial estratégica.*
- i) *Si fuera necesaria, con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley en los supuestos en que se introduzcan modificaciones en el documento del plan o programa, nueva información al público.*
- j) *Aprobación del plan o programa y publicidad.*
- k) *Aplicación del plan de seguimiento ambiental y territorial, tras la aprobación del plan o programa y durante su ejecución, para verificar el cumplimiento de las previsiones ambientales y territoriales.*

Y en el segundo, esto es, si se trata de **planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y estratégica territorial**, se seguirán, sustancialmente, los siguientes trámites:

- a) *Información pública durante un periodo de 45 días, asegurando, cuando menos, las medidas de publicidad exigidas en el artículo 53.2 de la ley.*

- b) *Consultas a los organismos públicos afectados, con petición de los informes exigibles conforme a la legislación sectorial así como a las entidades suministradores de servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas.*
- c) *Si a resultas de las alegaciones e informes es necesario incorporar cambios sustanciales en la propuesta del plan será necesario comunicarlo a los interesados y, mediante resolución del alcalde se someterá de nuevo a información pública por plazo de 20 días acompañados de los informes que sustenten las modificaciones propuestas.*
- d) *Sometimiento del plan a la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. En el caso de que se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la Consellería competente en urbanismo. En el caso de que el plan tenga por objeto una zonificación diferente o el uso de zonas verdes será necesario el dictamen previo del Consell Juridic Consultivo de la Comunidad Valenciana.*
- e) *El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia y, en su caso, se remitirá copia a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.*

Pues bien, sin entrar a analizar cuál de ambos procedimientos sería el aplicable para la modificación de la definición y alcance del “*uso comercial*” prevista en el actual artículo 112.2 c) de las Normas Urbanísticas o, en su caso, del régimen de usos prohibidos en el Sector PP 3/1 “Industrial”, lo que es evidente es que el **Excmo. Ayuntamiento de Benidorm se ha separado por completo del régimen establecido en la normativa urbanística valenciana, adoptando un acuerdo por el que se modifica, de hecho, el contenido en vigor del artículo 112.2 c) de las Normas Urbanísticas, del artículo 43-4-3º de las Ordenanzas Particulares de la Edificación y de los Usos del PGOU y del artículo 10.2 del Plan Parcial del sector PP 3/1 “Industrial”, sin cumplir ni uno de los trámites exigidos legalmente para la modificación de cualquiera de dichas normas.**

Ello implica que, tal y como ha puesto de relieve nuestra jurisprudencia, **el acuerdo municipal por el que se aprueba dicha “modificación” incurre en un vicio de nulidad de pleno Derecho, al haber sido “dictado prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido”, lo que le convierte en un acto inválido**, incapaz de producir efecto jurídico alguno.

Y así lo ha reconocido, de forma reiterada, una jurisprudencia consolidada, de entre la que destacar, entre otras, la reciente **sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 7 de noviembre de 2014** (RJ 2896/2012), en cuyo Fundamento Jurídico Decimotercero, se declara la **nulidad de pleno Derecho** de actuaciones urbanísticas adoptadas por un Ayuntamiento sin cumplir con los trámites y sin seguir el procedimiento legalmente establecido, en los siguientes términos:

“A diferencia de lo que acontece en el caso de los actos administrativos, en efecto, los vicios de forma en el procedimiento, en el caso de los planes urbanísticos y demás disposiciones reglamentarias o de carácter general, gozan de una virtualidad superior

11
12
13

y reforzada; pero es que, aun no fuera así, las consecuencias no habrían diferido- al menos en lo que concierne al supuesto concreto sometido a nuestro examen- porque hemos de convenir con la Sala de instancia en que se ha prescindido del procedimiento legalmente establecido; aun cuando en efecto se han sucedido los trámites y las actuaciones y se ha desarrollado por tanto un procedimiento administrativo, dicho procedimiento no es el legalmente establecido (Ley madrileña 9/2001; disposición transitoria tercera (LA LEY 1426/2001)) y se ha venido a realizar otro distinto en su lugar que no era (Ley madrileña 9/1995: artículo 48 c)). La nulidad se produce no sólo cuando se omite total y absolutamente el procedimiento administrativo, sino también cuando sucede lo que en el supuesto litigioso, esto es, que se ha venido a tramitar un procedimiento distinto, en lugar del legalmente establecido”.

Con mayor claridad si cabe se pronuncia la **Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 26 de julio de 2013 (Rec. 22/2012)** en la que, desestimando un recurso de revisión interpuesto por el Ayuntamiento de Ocaña, **se confirmaba la nulidad de pleno derecho declarada por el Tribunal de Justicia de la Comunidad de Castilla-La Mancha de 31 de octubre de 2011 y la del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Toledo respecto del acuerdo municipal** por el que se ratificaba la posibilidad de llevar a cabo actuaciones edificatorias de tipo residencial en una determinada zona industrial lo que suponía, **de hecho, una modificación de las Normas Subsidiarias del municipio sin sujetarse al procedimiento legalmente establecido.**

Del contenido de la sentencia citada, por su similitud con el caso de autos, cabe destacar lo siguiente:

*“**Primero.-** El día 3 de septiembre de 2009, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Toledo dictó Sentencia en el recurso nº 599/2006, estimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Ocaña de 21 de julio de 2006 por el que, ratificando el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 3 de febrero de 2004, acuerda justificar las actuaciones edificatorias de tipo residencial en la zona industrial situada entre las calles Mayor del Villar, Los Molinos, Palomarejo y Cardenal Reig; y ratificando el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión de 6 de junio de 2006, **acuerda permitir en el área comprendida entre la calles Mayor del Villar (final margen izquierdo), Los Molinos, Palomarejo y Cardenal Reig (margen izquierda) sólo construcciones de uso residencial y, en consecuencia, no autorizar futuros usos industriales.** La sentencia declara nulo de pleno derecho el acuerdo recurrido. (...)*

Fundamento de Derecho Segundo.-

*“(...) la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Toledo declara nulo de pleno derecho el acuerdo recurrido (...) **con base en los siguientes argumentos:***

*“(....) **Es un hecho indiscutido que la zona situada entre el área comprendida entre la calle Mayor del Villar (final margen izquierda), Los Molinos, Palomarejo y Cardenal Reig (margen izquierdo), a que se refiere el acuerdo recurrido, se encuentra clasificada en las Normas Subsidiarias del municipio como suelo urbano zona industrial.** Así se desprende no sólo del Informe verbal emitido por la Secretaría de la Corporación con ocasión de la adopción del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 6 de junio de 2006, sino del propio contenido del Acta de la sesión de 21 de julio de 2006. (...)*

Lo anterior significa que, como se dice en la demanda, por el Ayuntamiento se ha operado una modificación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento, efectuada de plano, sin sujetarse al procedimiento legalmente establecido, son infracción clara y patente de las previsiones contenidas en el artículo 39 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (D Leg 1/2004), del que se desprende que cualquier innovación de las determinaciones contenidas en las NN.SS. deberá ser establecida mediante una modificación de dichas Normas seguida por los mismos trámites seguidos para su aprobación, con la excepción de las innovaciones que puedan hacerse a través de los Planes Parciales o Especiales. En el presente caso, para modificar las previsiones de las NN.SS. sobre uso industrial en la zona en cuestión no se ha seguido el mismo procedimiento que para la aprobación de las NN.SS. ni estamos ante el supuesto de innovación mediante PP o PE, sino que se ha procedido a una modificación de plano y sin seguir procedimiento alguno. Por ello, la resolución recurrida incurre en nulidad de pleno derecho en el artículo 62.1. e) de la Ley 30/1992 (LA LEY 3279/1992) LRJPAC (LA LEY 3279/1992) y PAC. Resulta sorprendente la adopción de tal acuerdo, claramente contrario a las previsiones legales y pese al contenido de los informes verbales no favorables de la Secretaría de la Corporación, emitidos tanto con ocasión del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local como con el Acuerdo del Pleno ahora recurrido”.

“Y, en segundo lugar, que la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-la Mancha el 31 de octubre de 2011, desestimando el recurso de apelación nº 226/2010 interpuesto contra aquélla, razonando, además de que nos encontramos ante una modificación de las Normas Subsidiarias efectuada al margen del procedimiento previsto su aprobación, y por lo tanto, para la modificación de las mismas, (...) la simple lectura del Acuerdo adoptado en los términos trascritos, y dentro del mismo de la reiteración de los informes verbales desfavorables de la Secretaria del Ayuntamiento emitidos con ocasión de la sesión de la Comisión Informativa de Urbanismo y de la Junta de Gobierno Local de 6 de junio de 2006, donde señala expresamente que la propuesta es contraria a los artículos 2, 6 y 31 TROTAU y el artículo 157 del Decreto 248/2004 por venir en las NNSS calificado el suelo como zona industrial, pone de manifiesto que nos encontramos ante una modificación de las normas subsidiarias realizada al margen del cauce legal establecido para ello”.

En conclusión, resulta evidente que la única intención del Ayuntamiento con la adopción del acuerdo plenario de 27 de octubre de 2014 es **modificar no sólo el contenido del artículo 112.2 c) de las Normas Urbanísticas, actualmente en vigor, sino, y especialmente, la limitación a la implantación de grandes establecimientos comerciales de uso alimentario existente en el sector PP 3/1 “Industrial”.** Sin embargo, la única posibilidad legal de lograr tal cambio pasa por tramitar la preceptiva modificación puntual de las Normas Urbanísticas y del propio Plan Parcial, **con arreglo al procedimiento legalmente establecido**, esto es, siguiendo con los cauces fijados para la aprobación de las respectivas normas y, **no, “de plano” y sin procedimiento alguno, como ha pretendido hacer el Excmo. Ayuntamiento de Benidorm a través del acuerdo plenario, hoy recurrido.**

En consecuencia, la modificación operada en el contenido en los artículos 112. 2c) de las Normas Urbanísticas, 43-4-3 b) de las Ordenanzas Particulares de la Edificación y de los Usos integrados en el propio PGOU de Benidorm, y en el artículo 10.2 del Plan Parcial del

Sector PP 1/3 "Industrial", en virtud del acuerdo plenario de 27 de octubre de 2010, **al haber sido adoptado, "de plano" y de espaldas al procedimiento legalmente establecido, es manifiestamente contrario al Ordenamiento jurídico, incurriendo en la causa de nulidad de pleno Derecho descrita en el artículo 62.1 e) LRJPAC.**

TERCERO.-EL ACUERDO DE PLENO DE 27 DE OCTUBRE DE 2014 ES CONTRARIO A DERECHO AL VULNERAR EL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA, DE ACTOS PROPIOS, Y DE CONFIANZA LEGÍTIMA AL QUE HA DE SUJETARSE TODAS LAS ADMINISTRACIONES EN SU ACTUACIÓN.

La actuación municipal contenida en el acuerdo de 27 de octubre de 2014 al adoptar el "criterio interpretativo" del artículo 112 de las Normas Urbanísticas que posibilita la implantación de grandes establecimientos comerciales de uso alimentario en el sector "PP 3/1 Industrial" no sólo es contraria a Derecho: (i) por vulnerar el tenor literal de los preceptos de la normativa urbanística, en vigor, que pretende "interpretar"; (ii) por **modificar "de plano" el contenido de las Normas Urbanísticas, de las Ordenanzas Particulares de la Edificación y de los Usos del PGOU y del Plan Parcial del Sector PP 3/1, prescindiendo "total y absolutamente" del procedimiento legalmente establecido;** sino (iii) por **vulnerar, de manera manifiesta, el principio de actos propios y principio de confianza legítima que han de presidir la actuación administrativa** por las razones que, a continuación se exponen.

Como ya se ha indicado en el Motivo primero del presente escrito, **ya desde las primeras fases de elaboración del PGOU de Benidorm, a finales de 1989, diversos propietarios del sector** de suelo urbanizable denominado "PP 3/1 Industrial" manifestaron, mediante la presentación de las correspondientes alegaciones, **su parecer contrario a las restricciones que en materia de uso comercial pretendía introducir el PGOU en dicho ámbito,** prohibiendo específicamente la implantación de "*grandes establecimientos comerciales de uso alimentario*" en el sector.

Sin embargo, tal y como ya se ha expuesto, **la posición del equipo redactor del PGOU al resolver dichas alegaciones fue rotunda al respecto, insistiendo en que admitir la implantación de grandes superficies comerciales de tipo alimentario pondrían en peligro la estructura comercial del núcleo urbano,** yendo en contra de los "criterios generales del Plan". Esta postura fue **asumida expresamente por la Comisión de Seguimiento del PGOU,** manteniéndose, expresamente, tal prohibición respecto del sector PP 3/1 "Industrial" en el artículo 43-4-b) de las Ordenanzas Particulares de la Edificación y de los Usos, integradas en aquél.

Pues bien, **la posición municipal mantenida desde la elaboración del PGOU hasta la sorprendente adopción del acuerdo plenario de 27 de octubre de 2014 ha sido la misma, esto es, considerar que la posibilidad de implantar un gran establecimiento comercial de uso alimentario era absolutamente "contraria" a la normativa urbanística en vigor, negándose, de manera reiterada, a tramitar ninguna modificación puntual tanto del PGOU como del Plan Parcial que permitiera- mediante el preceptivo cambio normativo-tal posibilidad.**

Y de tan férrea posición mantenida por la Corporación municipal es testigo y parte mi propia representada en la medida en la que ha sido propietaria, desde el año 1991 y durante más de once años, de parcelas en el sector PP 3/1 "Industrial", viéndose, finalmente, forzado, a

vender tales terrenos ante la constante negativa de la Corporación municipal a tramitar ninguna de las propuestas de modificación normativa promovidas por mi mandante para poder destinar los terrenos de los que era propietario a la actividad comercial que le era propia, esto es, la explotación de grandes superficies de uso alimentario.

En efecto, como bien consta a este ilustre Ayuntamiento al que me dirijo, y como figura en el Registro de la Propiedad núm. 2 de Benidorm, mi mandante era propietaria, entre otras, de las Fincas registrales nº 19.668, 19.970, 19.972, 19.974, 19.158, 19.437 bis, 19.984, 26.711, 18.163, 24.942, incluidas en el ámbito de suelo urbanizable programado PP ·3/1 “Industrial” del PGOU de Benidorm. En su condición de propietario y dada la actividad desarrollada por mi mandante (antes denominada, CENTROS SHOPPING S.A.) presentó ante este ilustre Ayuntamiento una solicitud, **con fecha de 25 de octubre de 1991**, una consulta urbanística sobre la viabilidad de implantar un Centro Comercial dotado de una gran superficie comercial destinada a uso alimentario en las parcelas de su propiedad, copia de la cual se adjunta como **Documento nº 2.**

Es importante destacar que la consulta planteada por mi mandante **no sólo se ceñía en conocer la viabilidad jurídica de poner en marcha un establecimiento comercial de las características que se describían** (Centro comercial integrado por una gran superficie comercial tipo Hipermercado con una sala de ventas de 7.000 m2 útiles, de los cuales 3.000 m2 se destinan a comercio alimentario) **sino que proponía al Ayuntamiento la posibilidad de, como no podía ser de otra manera, acometer las “actuaciones urbanísticas”, esto es, las modificaciones que fueran precisas, en su caso, para permitir la implantación del citado establecimiento en las parcelas de su propiedad.**

Así, en dicha consulta, se decía lo siguiente:

“I. Que la sociedad representada por el compareciente es titular de derechos de terrenos localizados en el ámbito del Sector PP 3/1 del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm. (...)

III.- Que el artículo 43-4-b) de las Ordenanzas del aludido Plan General regula las condiciones específicas del Sector PP 3/1, estableciendo como usos característicos el Industrial y el de Almacenaje y como uso compatible el Terciario Comercial, excepto Grandes Establecimientos Comerciales Alimentarios. (...)

V. Que el epígrafe 2 del artículo 112 regula, en su apartado c), las clases de establecimientos comerciales por su tamaño, distinguiendo al efecto entre pequeños, medianos y grandes; enmarcando dentro de estos últimos a aquellos cuya superficie destinada a la venta- entendiéndose como tal la superficie del local descontando la de instalaciones, garaje, dotaciones, almacenaje y zonas de acceso restringido al público- excede de los 750 m2, se trata predominantemente productos alimentarios o de 1.500 m2 si se trata de productos no predominantemente alimentarios; entendiéndose a estos efectos como actividad predominante la que ocupe mayor superficie útil del edificio o local.

VI. Que Centros Shopping se dedica entre otras cosas a la construcción y explotación de Centros comerciales, con una edificabilidad media total- para el caso de implantaciones e ciudades de características similares a las de Benidorm- de 14.000 m2, integradas por una gran superficie comercial en su tipo de Hipermercado con una sala de ventas de

7.000 m2, útiles aproximadamente, de los cuales 3.000 m2 se destinan a comercio alimentario y 4.000 m2 a comercio no alimentario-locales comerciales configuradores de una galería de pequeños o medianos negocios y una amplia dotación de aparcamientos al servicio de los usuarios del Centro.

VII- *Que ante el interés de Centros Shopping de promover la construcción de un Centro Comercial en el Sector PP 1/3, acometiendo al efecto las actuaciones urbanísticas precisas, y de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos y la normativa reguladora de uso de comercio en el Sector, se solicita de ese Ayuntamiento (...) la evacuación de informe acerca de la viabilidad de implantación de un Centro Comercial de las características expuestas en el apartado VI precedente en el reiterado Sector de planeamiento”.*

La respuesta, claramente negativa, del Excmo. Ayuntamiento, al que me dirijo no se hizo esperar.

Así, tal y como se acredita mediante el **Documento nº 3** adjunto al presente recurso, con fecha de 4 de noviembre de 1991 se notificó a mi mandante acuerdo adoptado por la Comisión Municipal de Gobierno del Ayuntamiento de 31 de octubre de 1991 por el que se dictó Resolución mediante la que **se informaba a mi mandante no sólo de la imposibilidad de implantar el Centro Comercial, y, en concreto, del hipermercado pretendido sino de la imposibilidad de que tal opción pudiera llevarse a cabo sin la necesaria modificación del Plan General.**

En concreto, en dicha Resolución se dice que:

“Se da cuenta del expediente que se tramita (...) solicitando información acerca de la viabilidad de implantación de un centro comercial de las características contenidas en el apartado VI de su petición, situado en el sector PP-3/1, del Plan municipal de Ordenación.

Tras la oportuna deliberación sobre el particular, vistos los informes técnicos, el dictamen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo y oída la Comisión Municipal de Gobierno, vengo en DISPONER:

Informar al solicitante en la representación que ostenta que la regulación del Plan General Municipal de Ordenación para el sector PP 3/1 Industrial, no permite la posible instalación de un hipermercado de las características expuestas en el apartado VI de la solicitud de información urbanísticas; y que por tratarse de Suelo Urbanizable Programado precisa de la aprobación de un Plan Parcial para su ordenación, el cual, de conformidad con lo previsto por el artículo 13.1 de la Ley del Suelo, no podrá modificar determinaciones del Plan General, advirtiéndole de que en el expediente de su razón obra informe técnico-jurídico que esta Comisión ha aceptado en todas sus partes y del que se le remite copia a los efectos procedentes”.

Precisamente, si se examina el Informe técnico-jurídico de 30 de octubre de 1991, al que se alude en la Resolución citada, elaborado por el Arquitecto municipal y el Asesor Jurídico, copia del cual se adjunta como **Documento nº 4**, se constata, una vez más, **que la posición de los técnicos municipales era defender que la interpretación de los preceptos del PGOU (en concreto, del artículo 43-4 b) de las Ordenanzas particulares de la Edificación y de**

los Usos en relación con el artículo 112 de las Normas Urbanísticas), **tanto desde el punto de vista de su tenor literal como de los antecedentes previos a la redacción del PGOU, impedían la implantación de un gran establecimiento comercial de tipo alimentario en el sector PP 3/1 “Industrial”, tal y como pretendía mi mandante.**

Cabe reseñar por su claridad algunos de los párrafos incluidos en el mencionado Informe:

“En relación a la solicitud de información urbanística formulada por (...) en representación de CENTRO SHOPPING S.A., referente a la instalación de una gran superficie comercial en terrenos del Sector P.P. 3/1 del PGOU, los técnicos que suscriben tiene el honor de informar:

PRIMERO.- La regulación del Sector denominado por el PGOU como PP 3/1 Industrial aparece contenida en el artículo 43-4-b de las Ordenanzas Particulares de la Edificación y de los Usos, integrante del Plan General. (...)

SEGUNDO.- Los “usos característicos” previstos para dicho Sector son los de “Industrial” y “Almacenaje” contemplándose asimismo como uso compatible el “Terciario comercial” excepto “Grandes Establecimientos Comerciales Alimentarios”. (...)

TERCERO: A efectos interpretativos de los preceptos antes citados y tal como prevé el Art. 1-3 de las Normas Urbanísticas del PGOU, cabe remitirse a los precedentes de la aprobación del instrumento de planeamiento. Del examen de las diversas alegaciones, informes técnicos del Equipo Redactor del PGOU y de las Actas de la Comisión de Seguimiento del PGOU, se desprende una voluntad restrictiva de la posibilidad de emplazar un hipermercado en los terrenos del sector PP 3/1 Industrial. (...)

(Se adjuntaban a dicho Informe, antecedentes de la resolución de diversas alegaciones formuladas por propietarios del sector al tiempo de la elaboración del PGOU, a las que nos hemos ido refiriendo a lo largo del presente recurso, desestimadas por el Equipo Redactor del PGOU, al entender que la “*admisión de grandes superficies comerciales de tipo alimentario podrían en peligro la estructura comercial del núcleo urbano, en contra de las determinaciones generales del Plan*”).

CUARTO.- De todo lo que antecede se desprende que la regulación del PGOU para el sector PP 3/1 Industrial no permite la posible implantación de un “hipermercado” de las características expuestas en el apartado VI de la solicitud de información urbanística.

QUINTO.- Finalmente, se hace constar que el Sector PP 3/1 Industrial, por tratarse de un Suelo Urbanizable Programado, precisa de la aprobación de un Plan Parcial para su ordenación, el cual, de conformidad con lo previsto por el artículo 13-1 de la Ley del Suelo no podrá modificar las determinaciones del Plan General”.

Como se desprende de la simple lectura del Informe jurídico-técnico y de la Resolución adoptada por la Comisión municipal de Gobierno local, **la posición negativa del Excmo. Ayuntamiento era rotunda**, no sólo, como decimos, sobre el sentido en que habían de aplicarse las normas reguladoras de los usos comerciales en el sector PP 3/1 “Industrial” sino

sobre la imposibilidad de modificar tal régimen vía Plan Parcial, siendo necesario, *sensu contrario*, la previa modificación de las determinaciones del Plan General.

Dicha **posición se mantuvo inflexible**, en iguales términos a los aquí manifestados, **durante más de una década, pese a las sucesivas peticiones, consultas y propuestas formuladas por mi mandante** ante el Ayuntamiento de Benidom para poder destinar las parcelas de su propiedad al fin pretendido.

La negativa del Ayuntamiento a tramitar ningún cambio normativo (ej. una modificación puntual del artículo 43-4-b) de las Ordenanzas Particulares de la Edificación y de los Usos del PGOU) así como la **aprobación definitiva del Plan Parcial del sector PP 3/1 "Industrial" en el año 2002 perpetuando, en su artículo 10.2, la prohibición de implantar grandes establecimientos comerciales no alimentarios en dicho ámbito condujeron a mi mandante a descartar por completo la posibilidad de explotar económicamente las parcelas** incluidas en dicho Sector **mediante la implantación de un Hipermercado**, tal y como era su intención desde hacía más de diez años.

Por ello, como bien consta a este ilustre Ayuntamiento al que me dirijo, con fecha de 26 de marzo de 2002, **mi mandante se vio forzada a vender sus parcelas a la mercantil HANSA URBANA S.A.**, en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Jose María de Prada Guaita bajo el número de protocolo 1.012, abandonando, de tal forma, su proyecto empresarial inicial.

Con tales antecedentes, y **no habiéndose aprobado hasta la fecha ninguna modificación en el contenido de los preceptos relativos a los usos comerciales y al régimen de usos permitidos en el sector PP 3/1 "Industrial", no puede sino causar autentica perplejidad que ahora la Corporación municipal**, mediante la adopción de un pretendido "criterio interpretativo" y sin modificar el contenido de las normas en vigor, **venga a permitir, de hecho, la implantación de grandes establecimientos comerciales de uso alimentario, específicamente, en tal sector.** Dicha perplejidad se causa no sólo por el hecho de haber adoptado, a sabiendas, un acto contrario a Derecho (por las razones que se han detallado en los Motivos Primero y Segundo del presente recurso) sino **al cambiar de manera inopinada, injustificada y de forma sobrevenida, el criterio sostenido por esta Corporación municipal desde el año 1991, sin que se haya producido ningún cambio en las normas jurídicas que sirvieron de base al Ayuntamiento para la adopción de aquél.**

Lo anterior constituye, sin lugar a duda, una infracción manifiesta de los principios de actos propios, de seguridad jurídica y de protección de la confianza legítima en el actuar de la Administración a cuyo cumplimiento está sujeta la Administración municipal.

La vinculación a dichos principios en el actuar administrativo ha sido puesta de relieve, de forma indiscutida por nuestra jurisprudencia, entre, la que destacan, entre otras, la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 21 de enero de 2014 (recurso 39/2014) que, en su Fundamento Jurídico Quinto señala que:

"Pues bien, debemos comenzar señalando que el principio de confianza legítima, elaborado por la jurisprudencia alemana (Vertrauensschutz) está estrechamente ligado al de seguridad jurídica, habiendo sido calificado de subprincipio de éste último y, como tal, forma parte del Derecho comunitario. Por ello, la Sentencia del TJUE de 11 de julio de 2002 (caso Marks and Spencer) dice en su apartado 44 que "procede recordar que,

7
4
2
4

según reiterada jurisprudencia, el principio de protección de la confianza legítima es parte del ordenamiento jurídico comunitario y debe ser respetado por los Estados miembros cuando aplican las normativas comunitarias” (en el mismo sentido, Sentencias de 26 de abril de 1988, Krücken, 316/86; de 1 de abril de 1993; Lagedery otros, asuntos acumulados C-31/91 (LA LEY 1608/1993) a C-44/91, de 3 de diciembre de 1998, Belocodex; C-381/97; (LA LEY 13613/1998) y de 8 de junio de 2000, SchioBraBe, C-396/98).

El principio de confianza legítima persigue un objetivo tan elemental como el de que las relaciones entre los poderes públicos y los ciudadanos se desarrollen en un marco de estabilidad, por lo que tiene de aplicación tanto en el ámbito de los cambios legislativos- en el que hay una extraordinaria riqueza de aportaciones doctrinales y jurisprudenciales a las que obviamente no nos vamos a referir en este recuso- como en el de las relaciones entre la Administración y los administrados en la aplicación del ordenamiento jurídico, que es el terreno en el que se sitúa la controversia que ha de resolverse.

En este último campo, los principios de buena fe- causa- y de confianza legítima – consecuencia- , fueron introducidos en nuestro ordenamiento jurídico a través de la nueva redacción del artículo 3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LA LEY 3279/1992) por la Ley 4/1999, de 13 de enero (LA LEY 156/1999) y tienen aplicación en todo el marco de las relaciones de la Administración y los ciudadanos, porque se trata de principios que exigen una actuación de las Administraciones dentro del cauce de las potestades reconocidas en el ordenamiento jurídico, que permita esperar que la actuación futura va a ir en el mismo sentido, salvo justificados cambios de criterio.

En relación a la aplicación del principio de seguridad jurídica en el campo de las relaciones entre Administración y administrados, en la Sentencia de 10 de junio de 2013 (LA LEY 74774/2013) (recurso de casación 1461/2012), se ha dicho que “el respeto al principio de protección de la confianza legítima, que rige en un Estado de Derecho las relaciones entre la Administración y los particulares, por imperativo de lo dispuesto en el artículo 9.3 y 103 de la Constitución, determina que una autoridad pública no puede adoptar decisiones que frustren o defrauden las expectativas fundadas de los particulares, derivadas de un previo proceder de la Administración, acorde con la legalidad, que ha provocado que éstos, basados en la situación de confianza suscitada, adecúen su comportamiento procedimental (...).

Por tanto, el principio de confianza legítima impone que las decisiones de la Administración no supongan un cambio de sentido respecto de los actos administrativos previamente citados, con base en cuyo fundamento actuó el administrado, dando con ello estabilidad a la relación jurídico-administrativa. Sin embargo no protege frente a actuaciones contrarias al principio de legalidad, que no pueden quedar convalidadas por el hecho de que las previas decisiones administrativas hubieran sido de aprobación o conformidad de la conducta del administrado”.

Pero es que toda la actuación desarrollada por el municipio no sólo supone una absoluta falta de respeto al principio de actos propios y de confianza legítima sino que **ha generado una lesión efectiva de los derechos de mi mandante que se vio forzada a desprenderse de las**

parcelas de las que era propietario en el sector PP 3/1 "Industrial" ante la imposibilidad de poder implantar un establecimiento comercial de las mismas características que ahora- simplemente con el nuevo "criterio interpretativo" aprobado por el pleno municipal en el acuerdo hoy recurrido- puede ponerse en marcha en dicho ámbito, sin mayor dificultad.

El **radical cambio de criterio de la Corporación municipal** no sólo carece de base legal- como ya se ha expuesto a lo largo del presente recurso- sino que **es susceptible de generar responsabilidad patrimonial a favor de mi mandante al amparo de lo previsto en el artículo 139 de la LRJPAC**, reservándose, a tal efecto, mi mandante las acciones que le corresponden para hacer efectiva tal responsabilidad dentro del plazo legalmente conferido.

A estos efectos, baste recordar que conforme con lo previsto en el artículo 139.1 de la LRJPAC señala expresamente que "*Los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones públicas correspondientes de toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos*".

Por todo ello,

SOLICITO, que teniendo por presentado el presente escrito y por hechas las manifestaciones que en él se contienen, se sirva tener por interpuesto el recurso de reposición contra el Acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Benidorm de 27 de octubre de 2014, en los términos publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante de 7 de noviembre de 2014, y, tras los trámites oportunos, se sirva estimar las pretensiones en él contenidas, declarando la nulidad de pleno Derecho del mencionado Acuerdo y dejando, sin efecto, el "*criterio interpretativo*" relativo al artículo 112 de las Normas Urbanísticas del PGOU del municipio de Benidorm que en él se adopta.

OTROSI, DIGO que, **a tenor de las gravísimas consecuencias que tanto para el interés público como para el interés de los terceros** pudieran derivarse de la ejecución del acuerdo municipal que adopta el "*criterio interpretativo*", hoy recurrido, **concurren los requisitos exigidos en el artículo 111.2 LRJPAC para decretar la suspensión de su ejecución.**

Y ello es así, en la medida en la que **concurren las dos circunstancias** que, conforme a lo previsto en el artículo 111.2 LRJPAC, **justifican el régimen excepcional de suspensión del acto administrativo que es objeto de recurso**, ya que, no sólo:

- (i) **La ejecución del acuerdo municipal** de 27 de octubre de 2014, hoy impugnado, **podría causar perjuicios de imposible o de difícil reparación** -si llegara a implantarse algún gran establecimiento comercial de uso alimentario en el sector PP 3/1 "Industrial"-

Si no que:

- (ii) la impugnación del acuerdo municipal se basa- entre otros motivos- **en una causa de nulidad de pleno derecho del artículo 62.1 LRJPAC** (en concreto, tal y como se ha expuesto en el Motivo Segundo del presente recurso, en la causa descrita en el artículo 62.1 e) del mencionado texto legal, al haberse dictado "*prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido*").

Por todo ello, **DE NUEVO SOLICITO**, que, a tenor de las razones expuestas, se sirva decretar la suspensión de la ejecución del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 27 de octubre de 2014 al amparo de lo previsto en el artículo 111 LRJPAC.

Por ser de todo ello de Justicia que pido en Madrid, para Benidorm, a 9 de diciembre de 2014.

Fdo.

Don César García Rodríguez
CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA S.L.U

.....1.....de.....Enero.....de.....2009.....

Núm.3.....

ES COPIA LITERAL DE LA ESCRITURA DE PODER, OTORGADA
POR LA SOCIEDAD "CARREFOUR ESPAÑA PROPERTY, S.L." -
UNIPERSONAL- .-----

José M^a de Prada Guaita

Notario

Santa Engracia, 6 - 2º

28010 Madrid

Teléf.: 91 308 62 32

Fax: 91 308 41 33



9B6714121

JOSE M.º DE PRADA GUAITA
NOTARIO
Santa Engracia, 6
Tel. 91 308 62 32
28010 MADRID

07/2008

NUMERO TRES.-----

En Madrid, mi residencia, a uno de enero de dos mil nueve.-----

Ante mí, JOSE MARIA DE PRADA GUAITA, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en la capital.-----

C O M P A R E C E

DON JUSTO MANUEL MARTIN SANCHEZ-BENDITO, mayor de edad, casado, español, con domicilio profesional en Avenida Matapiñoneras s/n, Edificio Ábside, San Sebastian de los Reyes (Madrid), y con DNI/NIF 2.194.633-L.-----

Le identifico por el documento reseñado.-----

INTERVIENE:-----

En nombre y representación, como ADMINISTRADOR SOLIDARIO de la compañía mercantil de nacionalidad española denominada "CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA, S.L- Unipersonal", domiciliada en Avenida Matapiñoneras s/n, Edificio Ábside, San Sebastian de los Reyes (Madrid); constituida por tiempo indefinido en es-

=====

=====
critura otorgada ante mí, el día 18 de enero de
2005, con el número 111 de mi protocolo, e inscrita
en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 20.877,
folio 107, sección 8ª, hoja M-370.082, inscripción
1ª.-----

CIF número B-84227388.-----

Modificadas su denominación y domicilio social por
los actuales en virtud de acuerdos adoptados por EL
SOCIO UNICO, elevados a público en escritura autori-
zada por mí, el día 24 de septiembre de 2008, número
3.509 de mi protocolo.-----

Está facultado para este acto en virtud de su car-
go de ADMINISTRADOR SOLIDARIO, para el que fué de-
signado, por tiempo indefinido, en la propia escri-
tura de constitución de la Sociedad anteriormente
citada.-----

Me exhibe copia autorizada e inscrita en el Regis-
tro Mercantil de dicha escritura, de la que resulta
que ostenta plenas facultades de administración,
gestión y representación de la citada Sociedad.-----

Asegura el señor compareciente que tiene su cargo
y facultades vigentes y que no se ha modificado la
capacidad de obrar de su representada.-----

Yo el Notario HAGO CONSTAR, que de copia autoriza-
=====





07/2008



986714120

=====

da e inscrita de la citada escritura de constitución de la Sociedad, que se me exhibe, resulta que, a mi juicio y bajo mi responsabilidad, son suficientes las facultades representativas acreditadas por el compareciente para formalizar el otorgamiento del poder que se instrumenta en esta escritura.-----

Le juzgo con capacidad y legitimación bastantes para otorgar esta escritura de PODER y:-----

O T O R G A

Que en la representación que ostenta de "CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA, S.L."-Unipersonal, confiere poder, tan amplio y bastante como en Derecho se requiera y sea necesario, en favor de los siguientes APODERADOS:-----

DOÑA MARIA AZUCENA MARTINEZ CASADO, mayor de edad, casada, con domicilio profesional en Avenida Matapiñoneras s/n, Edificio Ábside, San Sebastian de los Reyes (Madrid), y con DNI/NIF 8.107.276-Y.-----

DON CESAR GARCIA RODRIGUEZ, mayor de edad, casado, con domicilio profesional en Avenida Matapiñoneras

=====

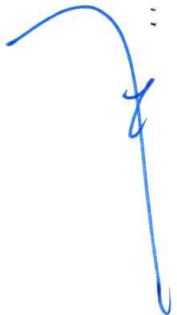
=====
s/n, Edificio Ábside, San Sebastian de los Reyes
(Madrid), y con DNI/NIF 2.205.405-G.-----

Para que en nombre y representación de la Sociedad
ejerciten las siguientes FACULTADES:-----

1.- Solidariamente, firmar la correspondencia,
resguardos, recibos, facturas, albaranes y, en gene-
ral, la documentación de la Sociedad, así como reci-
bir la correspondencia a ella dirigida, incluso cer-
tificada, giros postales, valores declarados y toda
clase de notificaciones en relación con tramitacio-
nes administrativas y/o urbanísticas instadas por la
Sociedad.-----

2.- Solidariamente, dirigir y contestar requeri-
mientos y notificaciones, requiriendo a Notarios
para la formalización de actas y otros instrumentos
públicos; solicitar copias de escrituras otorgadas
por la Sociedad; intervenir en concursos de acreedo-
res de deudores de la Sociedad con plenitud de atri-
buciones y, por tanto, actuar en todo procedimiento
seguido, incluyendo la firma de convenios y de nom-
bramiento de cargos, solicitar las liquidaciones de
impuestos o aceptar dichas liquidaciones, recurrir
contra ellas y, en general, contra cualesquiera
acuerdos y resoluciones de la Administración, así

=====





07/2008



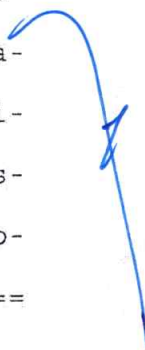
986714119

=====

como suscribir toda clase de actas.-----

3.- Solidariamente, representar a la Sociedad, ante la Administración Pública en cualquiera de sus ramas, Comunidades Autónomas, Ayuntamientos y Entidades Locales, Organismos Autónomos, Aduanas, Fiscalías, Magistraturas, Sindicatos, Autoridades, Juzgados y Tribunales, efectuando toda clase de depósitos y fianzas en cualesquiera de los referidos Organismos Públicos, inclusive ante la Hacienda Pública y la Caja General de Depósitos, cancelando los mismos, así como aceptando y cobrando toda clase de devoluciones o pagos efectuados con los citados Organismos, ya sea directamente, ya sea a través de los mismos, así como todos aquellos realizados por la Hacienda Pública, firmando los correspondientes recibos, cartas de pago y demás documentos liberatorios, accionando o actuando ante todos dichos organismos en toda suerte de litigios, expedientes, juicios y procedimientos y en todos sus trámites e instancias sin limitación alguna, incluso absolver po-

=====



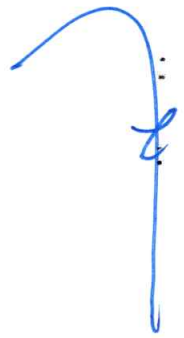
=====
siciones, desistir, transigir, ratificarse y recurrir, inclusive por vía extraordinaria, así como ante el Tribunal Supremo y el Tribunal Constitucional.-----

4.- Solidariamente, realizar las actuaciones que fueran necesarias para la tramitación y obtención de cuantas licencias (de obras, de actividad, instalación, medioambiental, de bebidas alcohólicas, etc.), permisos y autorizaciones fuesen necesarias y/o convenientes para la construcción, explotación y puesta en funcionamiento de la actividad de la Sociedad y sus instalaciones.-----

5.- Solidariamente, hacer declaraciones de obra nueva, deslindes, amojonamientos, agrupaciones, segregaciones, descripciones de resto, rectificaciones y aclaraciones de toda clase, instruyendo y prosiguiendo expedientes de dominio, actas de notoriedad a los fines de inmatriculación de fincas e inscripciones de excesos de superficies y solicitando toda clase de inscripciones en los Registros Públicos.---

6.- Solidariamente, con el límite de 30.000 euros por acto u operación y mancomunadamente con otro apoderado con facultades suficientes desde 30.001 euros hasta el límite de 300.000 euros por acto u

=====





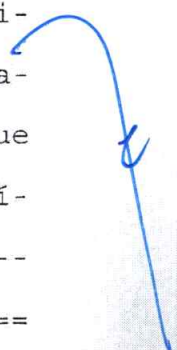
B6714118

07/2008

=====
operación, contratar toda clase de servicios técnicos y profesionales necesarios, obras (de construcción, rehabilitación o reforma de inmuebles) y suministros, inclusive los de teléfono, agua, gas y electricidad, aire acondicionado, protección contra incendios, y llegado el caso rescindir o resolver tales contratos.-----

7.- Mancomunadamente con otro apoderado con facultades suficientes, otorgar contratos de arrendamiento o subarriendo, en condición de arrendatario o subarrendatario, de toda clase de edificaciones, locales, almacenes, industrias, bienes, bienes muebles, inmuebles e instalaciones fijas, con el límite de 1.000.000 euros por contrato y una duración temporal no superior a 10 años, y en relación con dichos contratos, aceptar y renunciar a los derechos que estimen oportunos y prestar cuantas declaraciones y garantías estimen convenientes, con la amplitud que consideren necesaria, tanto de carácter técnico, físico como medioambiental.-----

=====

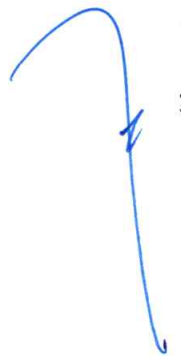


=====
8.- Otorgar contratos de arrendamiento o subarriendo, en condición de arrendador o subarrendador, de toda clase de edificaciones, locales, almacenes, industrias, bienes, bienes muebles, inmuebles e instalaciones fijas, con el límite de 1.000.000 euros por contrato y una duración temporal no superior a 10 años, y en relación con dichos contratos, aceptar y renunciar a los derechos que estimen oportunos y prestar cuantas declaraciones y garantías estimen convenientes, con la amplitud que consideren necesaria, tanto de carácter técnico, físico como medioambiental. Esta facultad la podrán ejercitar solidariamente, con el límite de 150.000 euros anuales por contrato y duración no superior a un año y mancomunadamente con otro apoderado con facultades suficientes desde 150.001 euros anuales por contrato y duración superior a un año hasta el límite de 1.000.000 euros por contrato y duración no superior a 10 años.-----

9.- Solidariamente, representar a la Sociedad en todo tipo y clase de comunidades, en relación a bienes inmuebles pertenecientes a aquéllas, ostentando cargos en sus órganos de gobiernos, y ejercitando en su nombre las acciones y derechos que las leyes y

=====

:
:
:





B6714117

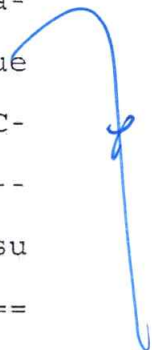
07/2008

=====
 estatutos de dichas comunidades confieran a los socios, tomando los acuerdos que consideren del caso, así como impugnando aquellos otros que no estimen oportunos.-----

 El compareciente solicita del Sr. Registrador Mercantil competente la inscripción de esta escritura en los libros a su cargo, en la forma legalmente procedente, y expresamente la inscripción parcial prevista en el Artículo 63 del Reglamento del Registro Mercantil, en su caso.-----

Los datos personales contenidos en este documento se incorporarán a los ficheros existentes en esta Notaría, donde se conservarán bajo mi responsabilidad, con carácter confidencial y amparados por el secreto de protocolo, sin perjuicio de las comunicaciones impuestas por la normativa vigente, lo que advierto a los efectos de la LEY ORGÁNICA DE PROTECCIÓN DE DATOS.-----

Leida por el compareciente esta escritura, a su
 =====

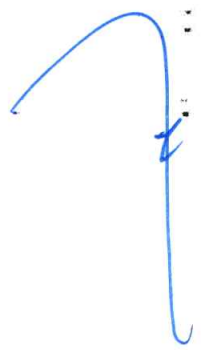


elección, manifiesta haber quedado debidamente informado de su contenido y presta su libre consentimiento, ratifica, y previas advertencias legales pertinentes, la firma conmigo, de lo que doy fe. ---

De todo lo expresado, en lo procedente, en este instrumento público, de haber identificado al compareciente por medio de su documento identificativo reseñado en la comparecencia, que me ha sido exhibido, de que el consentimiento del otorgante ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad libre y debidamente informada del compareciente, así como de quedar extendido en cinco folios de papel timbrado de uso exclusivo para documentos notariales, serie 8U números el del presente y los cuatro anteriores correlativos en orden. Yo el Notario DOY FE. -----

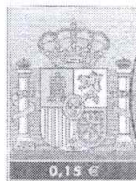
Está la firma del compareciente. Están el signo y firma del Notario autorizante. Rubricados y sellado. Documento sin cuantía. Ley 8/1989. -----

NOTA.- El 5 del mes y año de su otorgamiento y para el compareciente, según interviene, expido copia en cinco folios de papel timbrado, serie 9A, n°s 7507934 y los cuatro anteriores. Doy fe.- Prada rubricado. -----

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping arch that descends into a vertical line ending in a hook-like flourish.



07/2008



9B6714116

DILIGENCIA: Yo, JOSE MARIA DE PRADA GUAITA, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en la Capital. -----

DOY FE: Que se me exhibe copia de la presente escritura, al final de la cual, aparece el siguiente cajetín: -----

"EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto proceder a su inscripción en el: **TOMO: 25.547, FOLIO: 97, SECCIÓN: 8, HOJA: M-370082, INSCRIPCIÓN 34.**
Entidad: CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA SL. -----

Se hace constar la no inclusión de la/s persona/s a que se refiere la inscripción practicada en este Registro en virtud de este documento, en el Registro de Resoluciones Concursales conforme a lo dispuesto en el artículo 61 bis del Reglamento del Registro Mercantil. -----

Madrid, 22 de ENERO de 2009.- EL REGISTRADOR, firma

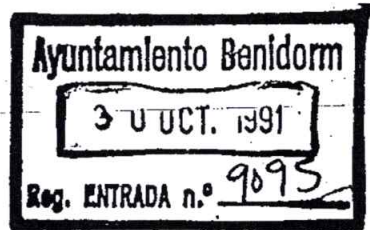
ilegible.- Rubricado y sellado". -----

De lo consignado, así como de quedar extendida en parte del último folio de la escritura que la motiva, que es de clase especial, serie 8U, número 6318794 y en el presente, yo, el Notario, doy fe. En Madrid, a dieciséis de febrero de dos mil nueve.- Signado: José María de Prada.- Rubricado y sellado." -----

NOTA.- El 16 de febrero de 2009 y para el compareciente, según interviene, expido copia en cuatro folios de papel timbrado, serie 9B, números 6714201, 6714200, 6714198 y 6714197. Doy fe.- prada rubricado. -----

ES COPIA LITERAL de su matriz que bajo el número y fecha al principio indicado obra en mi protocolo corriente de instrumentos públicos y previa nota en el mismo la expido, para el compareciente, según interviene, en seis folios de papel timbrado, serie 9B, números 6714121, 6714120, 6714119, 6714118, 6714117 y 6714116, en Madrid, a dieciséis de febrero de dos mil nueve. DOY FE.-





ILMO. SR.

JUSTO MARTIN SANCHEZ-BENDITO, con D.N.I. núm. 2.194.633 mayor de edad y con domicilio a efectos de notificaciones en ctra. Nacional I Km. 14,500, 28100 ALCOBENDAS (MADRID), en representación de CENTROS SHOPPING; S.A, ante V.I. comparece, I, como mejor proceda EXPONE:

- I. Que la sociedad representada por el compareciente es titular de - derechos de terrenos localizados en el ámbito del Sector pp.3/1 - del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm.
- II. Que el citado instrumento de planeamiento clasifica los terrenos de referencia como suelo urbanizable programado para su desarrollo en el primer cuatrienio de vigencia del Plan, mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación.
- III. Que el artículo 43-4-b) de las Ordenanzas del aludido Plan General regula las condiciones específicas del Sector pp.3/1, estableciendo como usos característicos el Industrial y el de Almacenaje, y como uso compatible el Terciario Comercial, excepto Grandes Establecimientos Comerciales Alimentarios.
- IV. Que con relación al citado uso compatible, el artículo 110 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana regula el concepto y clases de los usos terciarios, entre los que incluye el de comercio; estableciéndose en el artículo 112 siguiente las condiciones específicas de este último.
- V. Que el epigrafe 2 del citado artículo 112 regula, en su apartado c), las clases de establecimientos comerciales por su tamaño, distinguiendo al efecto entre pequeños, medianos y grandes; enmarcando dentro de esos últimos a aquellos cuya superficie destinada a la venta -entendiendo como tal la superficie del local descontando la de instalaciones, garaje, dotaciones, almacenaje y zonas de acceso restringido al público -excede de 750 m², si se trata predominantemente de productos alimentarios, o de 1.500 m², si se trata de productos no predominantemente alimentarios; entendiéndose a estos efectos como actividad predominante la que ocupe mayor superficie útil del edificio o local.
- VI. Que Centros Shopping se dedica entre otras cosas a la construcción y explotación de Centros Comerciales, con una edificabilidad media total -para el caso de implantaciones en Ciudades de características similares a la de Benidorm- de 14.000 m², integradas por una gran superficie comercial en su tipo de Hipermercado, con una sala de ventas de 7.000 m², útiles aproximadamente de los cuales 3.000 m² se destinan a comercio alimentario y 4.000 m² a comercio no alimentario-, locales comerciales configuradores de una galería de pequeños o medianos negocios y una amplia dotación de aparcamientos al servicio de los usuarios del Centro.

VII. Que ante el interés de Centros Shopping de promover la construcción de un Centro Comercial en el Sector pp.1/3, acometiendo al efecto - las actuaciones urbanísticas precisas, y de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos y la normativa reguladora del uso de comercio en el Sector, se solicita de ese Ayuntamiento -al amparo de lo dispuesto en el artículo 55.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana- la evacuación de informe acerca de la viabilidad de implantación de un Centro Comercial de las características expuestas en el apartado VI precedente en el reiterado Sector de planeamiento.

Por todo ello, a V.I.

SUPLICA QUE, teniendo por presentado este escrito, se digne admitirlo, ordenando la evacuación de informe acerca de la viabilidad de implantación de un Centro Comercial, de las características expuestas en el apartado expositivo VI, en el Sector pp.3/1 del Plan General de Ordenación Urbana de ese término municipal.

Madrid, 25 de Octubre de 1.991



ILMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE BENIDORM.



AYUNTAMIENTO DE BENIDORM

SECRETARIA

EXP. Nº

Ayuntamiento Benidorm

1 4 NOV. 1991

Reg. SALIDA n.º 9511

INTERESADO D. Justo Martín Sánchez-Bendito	
DOMICILIO Carretera Nacional, p.k. 14'500	POBLACION ALCOBENDAS (Madrid)

NOTIFICACION

CERTIFICO: Que oída la Comisión Municipal de Gobierno de este Ayuntamiento, en su sesión del día 31 de octubre de 1991 el señor Alcalde tomó la Resolución que se desprende del siguiente texto:

4 Exp. Nº. /

SECRETARIA.- INSTANCIAS VARIAS

Se da cuenta de expediente que se tramita a instancias de don Justo Martín Sánchez-Bendito, en representación de la mercantil "Centros Shopping, S.A.", solicitando información acerca de la viabilidad de implantación de un centro comercial de las características contenidas en el apartado VI de su petición, situado en el sector PP-3-1, del Plan General Municipal de Ordenación.

Tras la oportuna deliberación sobre el particular, vistos los informes técnicos, el dictamen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo, y oída que ha sido la Comisión Municipal de Gobierno, en uso de las facultades que me están conferidas, VENGO EN DISPONER:

Informar al solicitante en la representación que ostenta que la regulación del Plan General Municipal de Ordenación para el sector PP-3/1º Industrial, no permite la posible instalación de un hipermercado de las características expuestas en el apartado VI de la solicitud de información urbanística; y que por tratarse de Suelo Urbanizable Programado precisa de la aprobación de un Plan Parcial para su ordenación, el cual, de conformidad con lo previsto por el artículo 13.1 de la Ley del Suelo, no podrá modificar las determinaciones del Plan General, advirtiéndole de que en el expediente de su razón obra informe técnico-jurídico que esta Comisión ha aceptado en todas sus partes y del que se le remite copia a los efectos procedentes.

RECIBI EL ORIGINAL DE LA NOTIFICACION CON EXPRESION DE LOS RECURSOS OPORTUNOS En Benidorm, de 19 de El interesado: FIRMA

Previniéndole que contra dicho acuerdo, y en su caso liquidación practicada de la exacción municipal, puede interponer los RECURSOS abajo indicados, así como cualquier otro que estime pertinente

Del recibo de la presente se servirá firmar el duplicado.

Recurso de reposición ante la Administración municipal previo al contencioso administrativo, en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de la notificación. Contra las resoluciones de recursos de reposición cabe recurso ante la Jurisdicción contencioso-administrativa en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de la notificación, en caso de ser expresa, o, en otro caso, en el plazo de un año desde la interposición del recurso de reposición.

En Benidorm, a 4 de noviembre de 1991.

EL SECRETARIO



AYUNTAMIENTO DE BENIDORM

INFORME

En relación a la solicitud de información urbanística formulada por Don. Justo Martín Sánchez-Bendito, en representación de CENTRO SHOPPING S.A., referente a la instalación de una gran superficie comercial en terrenos del Sector P.P. 3/1º del P.G.M.O., los Técnicos que suscriben tienen el honor de informar:

PRIMERO: La regulación del Sector denominado por el P.G. M.O. como "P.P.3/1º INDUSTRIAL", aparece contenida en el Art. 43-4-b) de las Ordenanzas Particulares de la Edificación y de los Usos, íntegramente ^{nte} del Plan General. Se adjunta a este informe fotocopia de dicha regulación.

SEGUNDO: Los "Usos característicos" previstos para dicho Sector son los de "Industrial y Almacenaje", contemplándose asimismo como "Uso compatible" el "Terciario Comercial, excepto Grandes Establecimientos Comerciales Alimentarios."

El Art. 112-2-c) de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. efectúa la clasificación de los establecimientos comerciales, atendiendo a su tamaño, en la siguiente forma:

"c) Por su tamaño: Pequeños y medianos establecimientos y grandes establecimientos comerciales (cuando la superficie destinada a la venta, entendiéndose como tal la superficie del local descontando la de instalaciones, garaje, dotaciones, almacenaje y zonas de acceso restringido al público, exceda de 750 M2. si se trata predominantemente ^{de productos} alimentarios, o de 1.500 M2. si se trata de productos no predominantemente alimentarios.) A estos efectos se entiende como actividad predominante la que ocupe mayor superficie útil del edificio o local."

.../...



.../...

AYUNTAMIENTO DE BENIDORM

TERCERO: A efectos interpretativos de los preceptos antes citados, y tal como prevé el Art. 1-3 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., cabe remitirse a los precedentes de la aprobación de dicho instrumento de planeamiento. Del examen de las diversas alegaciones, informes técnicos del Equipo Redactor del P.G.M.O. y Actas de la Comisión de Seguimiento del P.G.M.O., se desprende una voluntad restrictiva de la posibilidad de emplazar un hipermercado en los terrenos del Sector P.P. 3/1 Industrial. Se acompañan a este informe fotocopias de los siguientes antecedentes:

1) Alegación de don Pedro Antonio Copete García formulada durante la primera información pública del P.G.M.O. (Alegación nº 142). En el informe del Equipo Redactor, cuya fotocopia se acompaña, se hace constar que "debe evitarse la posible localización de actividades comerciales de productos de uso habitual basadas en el desplazamiento del comprador en vehículo ("hiper" y grandes almacenes) que podrían trastocar la estructura urbana prevista por el Plan". Dicho informe técnico fué dictaminado favorablemente por la Comisión de Seguimiento del P.G.M.O. en su sesión de fecha 5/10/89.

2) Alegaciones a la segunda información pública del P.G.M.O. formuladas por don José Antonio Peral Ayala (CONSULTIMER S.A.) (Alegación nº 105) y por don Eduardo Ubago Mariño y otros (Alegación nº 136.)

El informe del Equipo Redactor aconsejó desestimar la petición de admisibilidad del uso comercial sin excepciones, "porque ello supondría la admisión de los que ahora se excluyen: Grandes superficies comerciales de tipo alimentario, que pondrían en peligro la estructura comercial del núcleo urbano, en contra de los criterios generales del Plan."

La Comisión de Seguimiento del P.G.M.O. dictaminó aceptar la propuesta del Equipo Redactor, en su sesión de fecha 24 de Abril de 1990.

.../...



AYUNTAMIENTO DE BENIDORM

.../...

CUARTO: De todo lo que antecede se desprende que la regulación del P.G.M.O. para el Sector "P.P. 3/1º Industrial," no permite la posible instalación de un "hipermercado" de las características expuestas en el apartado "VI" de la solicitud de información urbanística.

QUINTO: Finalmente, se hace constar que el Sector "P.P. 3/1º Industrial", por tratarse de un Suelo Urbanizable Programado, precisa de la aprobación de un Plan Parcial para su ordenación, el cual, de conformidad con lo previsto por el Art. 13-1 de la Ley del Suelo no podrán modificar las determinaciones del Plan General.

Lo que se tiene el honor de informar, sin perjuicio de la resolución que con superior criterio se adopte, en Benidorm a treinta de Octubre de mil novecientos noventa y uno.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

José L. Camarasa García

EL ASESOR JURIDICO

Andrés Laporta Martín.



ema 17.- **P.P. INDUSTRIAL**

Alegación nº 142.

1.- Solicita:

- a) El desarrollo unitario del PP. 3/1 (Industrial Este) y del PP 2/2 (Industrial Oeste).
- b) Incluir dentro del P.P. conjunto las zonas destinadas a ampliación de los nudos de la variante.
- c) Formulación y gestión privada.
- d) Tolerancia de usos comerciales.

2.- INFORME:

- a) Puede admitirse el desarrollo unitario, ya que ello comportaría una mejor distribución de las cargas de las obras de accesibilidad y de conexión entre ambos.
- b) No procede incluir en el P.P. los suelos destinados a ampliación de los nudos, sin perjuicio de su mejor consideración como urbanizable programado a obtener por compensación de los excesos de aprovechamiento medio.
- c) Tampoco la formulación del Plan procede que sea privada, aunque sí la gestión.
- d) Pueden admitirse los usos comerciales. De hecho es esperable que las actividades industriales propiamente

dichas sean minoritarias respecto a la almacenaje,
distribución y venta al por mayor. especiales "al
detalle" serán lógicamente muy escasas. razones obvias
derivadas de la localización de los centros de consumo por lo
que pueden autorizarse, sin embargo, para evitarse la
posible localización de actividades de producción de pro-
ductos de uso habitual basadas en el almacenamiento del
comprador en vehículo ("hiper" y "gran") (almacenes) que
podrían trastocar la estructura prevista por el
Plan.



3°.- PP. 3/1°. INDUSTRIAL.

Superficie: 55,50 Has.

Usos Característicos: Industrial y Almacenaje, con la característica de tratarse de actividades "limpias" por desarrollar la actividad exclusivamente en locales cubiertos.

Uso compatible: Terciario Comercial, excepto Grandes Establecimientos Comerciales Alimentarios.

Tipología: Mixta. Edificación aislada y en línea.

Aprovechamiento: 185.000 m² útiles.

Ordenación: Dispondrá los espacios libres perimetrales, como protección de vistas respecto a la autopista y nueva variante de la CN-332. Su acceso principal se realizará desde el nudo previsto en la variante de la CN-332. La edificación no superará los 10 m. de altura. La ordenación viaria resolverá de forma directa el enlace entre los dos enclaves que constituyen el ámbito de este sector, con solución preferentemente subterránea bajo el acceso a Benidorm desde la autopista.

Formulación del Plan: pública o privada.
Gestión: privada.

Art.112.- Comercio.

1.- El uso comercial se corresponde con las actividades cuya finalidad es el suministro de mercancías al público por venta detallada, incluso cuando lo son para su consumo en el propio local. Se incluyen en este uso las actividades destinadas a la prestación de servicios a particulares, así como las actividades de manipulación y transformación de productos alimentarios cuando se destinen a la venta en el propio establecimiento.

2.- A los efectos de su regulación por las presentes Normas, se distinguen las siguientes clases de usos y establecimientos comerciales:

a) Por la naturaleza de la actividad: uso comercial propiamente dicho (productos perecederos, alimentación y productos no alimentarios), servicios (personales y hostelería) y salas de reunión (espectáculos, casinos, bingos, discotecas, etc.).

b) Por sus características mercantiles: local comercial o de servicios y agrupación comercial - (cuando una edificación o parte de ella integra diferentes locales destinados a este uso, que se organizan con accesos y otras instalaciones comunes; dentro del concepto de agrupación comercial se engloban otros más específicos como centro comercial, galería comercial y pasaje comercial).

c) Por su tamaño: pequeños y medianos establecimientos y grandes establecimientos comerciales (cuando la superficie destinada a la venta, entendiéndose como tal la superficie del local descontando la de instalaciones, garaje, dotaciones, almacenaje y zonas de acceso restringido al público, excede de 750 m² si se trata predominantemente de productos alimentarios, o de 1.500 m² si se trata de productos no predominantemente alimentarios). A estos efectos se entiende como actividad predominante la que ocupe mayor superficie útil del edificio o local.

3.- Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de las mercancías propias de la actividad, las oficinas de administración del propio establecimiento, la vivienda del guarda o del titular y, en grandes establecimientos comerciales, los talleres de reparación de los medios mecánicos y equipos de la instalación, siempre que la superficie útil del conjunto de usos complementarios no exceda de la quinta parte de la superficie útil del establecimiento.

4.- Los establecimientos comerciales podrán ubicarse en las zonas donde se admita dicho uso. Los grandes establecimientos comerciales sólo podrán instalarse en sus emplazamientos actuales y en aquellas otras que autorice expresamente el planeamiento.

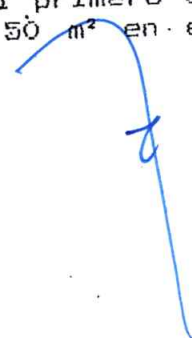
5.- Estos locales habrán de cumplir la reglamentación sectorial y laboral pertinente y las siguientes:

a) Si la edificación no es de uso exclusivo terciario, el acceso al establecimiento habrá de realizarse directamente desde el exterior.

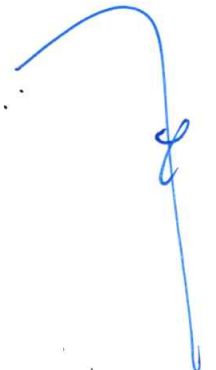
b) Los locales comerciales podrán tener comunicación directa con garaje, contando en esos casos con vestíbulo separador; esta comunicación es obligatoria si el edificio es de uso exclusivo comercial. Si existiese entrada de vehículos al establecimiento, el acceso de los mismos será independiente del peatonal.

c) El acceso de mercancías se dispondrá dentro del local o del edificio, salvo si se trata de un edificio de uso exclusivo comercial, en cuyo caso podrá instalarse en el espacio libre de parcela una dársena capaz para las dimensiones de un vehículo industrial medio. En los grandes establecimientos comerciales deberá instalarse una dársena por cada 1.500 m² o fracción de superficie de venta. Estas dársenas estarán, en todos los casos, ocultas al público; si existen más de 3, al menos una de ellas será capaz para las dimensiones de un vehículo industrial pesado.

d) Se exige dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie de venta. Si se trata de grandes establecimientos o agrupaciones comerciales de superficie de venta superior a 750 m² si consiste en productos alimentarios o de 1.500 m² si no lo son, la dotación exigible será de 1 plaza por cada 25 m² en el primero de los casos, y de 1 plaza por cada 50 m² en el segundo de ellos.



Los aparcamientos señalados habrán de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento; en caso de grandes establecimientos comerciales, podrán situarse en parcela distinta siempre que no diste del establecimiento más de 200 m.





D. Pedro Ato Copete Garcia mayor de edad, con D.N.I. nº 5.100.587 y domicilio a efectos de notificaciones en Benidorm, calle La Marina Estacion I I comparece y a V.I.

EXPONE :

Que se persona en calidad de parte interesada en el expediente que se tramita por ese Excmo. Ayuntamiento relativo a la Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Benidorm y su adaptación a la vigente Ley del Suelo, acordada en sesión celebrada por el Pleno del Consistorio el día 2 de marzo de 1989 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 65 de fecha 18 de marzo del mismo año.

Que, dentro del plazo previsto en el acuerdo y prorrogado por Decreto de la Alcaldía, publicado en el B.O.P. nº de fecha 18-3-89 de conformidad con lo establecido en los arts. 41 y 235 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 128 del Reglamento de Planeamiento de la Ley.

MANIFIESTA :

Primero.- Que es propietario de un solar situado en este término municipal con una superficie 3125 m²

Segundo.- Que dicho solar tiene la calificación, en el Ordenamiento previsto, de Zona Industrial Oeste, a desarrollar mediante un Plan Parcial de formulación pública y gestión privada en el segundo cuatrienio (arts. 137 y 138 de las Normas Urbanísticas y 12 del Anejo de Condiciones del planeamiento de desarrollo del Plan General)

Tercero.- Que si bien, en general nada tiene que objetar en cuanto a los principios del Planeamiento previsto y aprobado inicialmente para el sector, considera que el mismo es mejorable en base a las siguientes razones:

- a) El desarrollo armónico de la zona industrial parece

exigir un tratamiento unitario en el tiempo de los dos sectores previstos -PP3/1, y PP2/2- si bien respetando el desarrollo autónomo de cada uno de ellos.

b) Que, precisamente, en aras del más eficaz desarrollo del Sector, resulta oportuno también incluir dentro del Plan Parcial las dos zonas anejas situadas al sur del Polígono y grafiadas como terrenos sujetos a expropiación, afectación que no resulta justificada atendida la escasa utilidad de esa zona protegida comparada con el coste social y económico y el enorme perjuicio que se ocasiona a los propietarios de los terrenos. Dicha incorporación, es claro, se entiende debe producirse de modo que no afecte negativamente a los intereses -en cuanto a edificabilidad, usos, etc.- del resto de los propietarios del sector.

c) Que, atendida la problemática del Plan y las dificultades que sin duda se plantearán en su desarrollo y ejecución, - es aconsejable que tanto su formulación como su gestión tengan - un carácter privado.

d) Que la limitación a usos 'industriales en el sector no hace sino perjudicar el desarrollo de la zona siendo más coherente ampliar el aprovechamiento incluyendo usos comerciales.

Es por todo ello que

S O L I C I T A :

„Primero.- Que tanto la formulación como la gestión del previsto PP2/2 Industrial Oeste tenga carácter privado y su ejecución se remita al primer cuatrienio, con desarrollo autónomo respecto del PP3/1.

Segundo.- Que se incluyan en su ámbito, sin merma para la edificabilidad y usos de los demás propietarios, las dos zonas situadas al sur del polígono que se prevén expropiar (ver Anexo).

Tercero.- Que se amplien los usos permitiendo además de los industriales. los de carácter comercial.

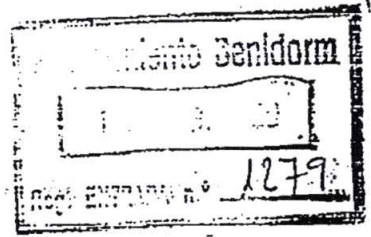
En su virtud

S.U.P.L.I.C.A. :

Se admitan las presentes alegaciones , se incorporen al expediente relativo a la Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, en trámite de información pública, a fin de que teniéndolas en cuenta, se acuerde no proceder a la aprobación provisional o, en su día, a la definitiva del Plan en tanto no hayan sido recogidas.

Es gracia que espera alcanzar en Benidorm a dieciocho de abril de 1989.

Esperado



JOSE ANTONIO PERAL AYALA, mayor de edad, abogado, con D.N.I. nº 21.273.288, en nombre y representación de la mercantil CONSULTIMER S.A., con C.I.F. nº A-03337698 debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, al tomo 991, general ,libro 434, Sección 3ª, folio 142, hoja nº 9952, ante V.I comparezco y, como mejor proceda, ¶

EXPONGO

1º) Que, en el trámite de exposición pública del Proyecto de Revisión del Plan General, presenté un escrito de alegaciones -nº 432- solicitando se incluyera el uso comercial en el Sector del Plan Parcial 3/1, donde de la mercantil que represento es titular de una serie de terrenos que le confieren la condición de interesada en este procedimiento.

2º) Que, habiéndose introducido modificaciones sustanciales en el citado Proyecto, el Ayuntamiento ha abierto un período de información pública, dentro del cual formulo las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA.- Sobre las modificaciones realizadas en el Proyecto



Con el fin de centrar nuestras alegaciones, hemos de partir de un examen comparado entre el primitivo y el nuevo Proyecto que básicamente, por lo que a nosotros respecta se concretan en esta forma:

a) Se han unificado para su desarrollo en un solo Plan Parcial los anteriores P.P 2/2 y P.P 3/1.

b) En consecuencia, el ámbito del que ahora es un único sector, el P.P 3/1 comprende tres zonas, incluyendo un pequeño enlace, con destino a un futuro nudo de comunicaciones que posibilitará el enlace al sector.

c) Se admiten los usos de terciario comercial con excepción de los Grandes Establecimientos Comerciales Alimentarios.

d) Por último, se ha ampliado ligeramente la zona del antiguo P.P 3/1.

En resumen, las principales innovaciones han consistido en dar un tratamiento unitario a todo el P.P. 3/1 y, manteniendo su carácter industrial, agregar la compatibilidad de uso comercial.

Expuestas así las novedades sustanciales del nuevo Proyecto, vamos a ocuparnos seguidamente de determinados extremos, comenzando con el nudo de comunicaciones a que antes hemos hecho referencia.

SEGUNDA.- Sobre la incorporación al P.P 3/1 de los terrenos necesarios

para el establecimiento de un futuro nudo de comunicaciones de enlace al Sector.

Como acabamos de decir, el Plan incluye una pequeña zona enmarcada por un ramal en semicírculo de los sistemas generales, sin duda con el fin de posibilitar la obtención de ese suelo vía sistema de compensación, adjudicado de esta forma a sus propietarios parcelas edificables en las otras áreas del Plan Parcial.

Sin embargo, a nuestro entender una cosa es la distribución de los beneficios y cargas, dentro del campo de la gestión urbanística y otra la planificación del sistema de comunicaciones, que, ciertamente al Plan General de Ordenación solo le incumben en cuanto a los denominados generales, esto es, los que no están circunscritos al exclusivo servicio de un sector, inscribiéndose por ello en la red o redes viarias principales del municipio.

Esta distinción entre sistemas generales y particulares, ya sean el de comunicaciones u otros, la establece con toda claridad el Reglamento de Planeamiento en sus arts. 25-1 y 45-1, pues mientras el primero de ellos se refiere a los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación territorio -sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y equiparamiento comunitario-, el segundo se limita entre otros extremos, al "trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector" -letra f)- .

Se diferencian, pues, en lo que atañe al sistema de comunicaciones, la red o redes principales y las específicas de cada sector.

Si aplicamos esta distinción al nudo que nos ocupa, podría, en una primera aproximación, decirse que se trata de un enlace con los sistemas generales; pero, analizando este tema más detenidamente, observamos que la previsible formulación del nudo no es una simple conexión con aquéllas sino que comporta una construcción de mucha mayor envergadura que, evidentemente, no se ciñe a dar acceso al P.P 3/1 sino que servirá para interrelacionar varios sectores y en definitiva, una amplia zona de territorio municipal.

Por ello sería lógico que el Plan General previera ya, como lo hace en otros lugares, el desarrollo concreto del nudo, tanto más cuanto lo abraza, según se dijo, un ramal semicircular que confluye con la carretera nacional 332. En conclusión, puede afirmarse que todo ello constituye un conjunto unitario de encuadre sistemático en los sistemas generales y de construcción simultánea, con independencia, reiteramos del procedimiento compensatorio de obtención del suelo necesario para instalar el nudo.

TERCERA.- Sobre el tratamiento unitario de P.P 3/1

El Proyecto, en su primera redacción, distinguía los sectores P.P 2/2 y P.P 3/1.



Como consecuencia de las alegaciones de los propietarios del P.P 2/2, se ha procedido ahora a configurar un solo sector, P.P 3/1.

Verdaderamente lo que aquellos propietarios habían aducido es que se diera un tratamiento unitario a ambos sectores, en cuanto a que el desarrollo de uno de ellos -P.P 3/1- se preveía en el primer cuatrienio del programa y el otro en el segundo.

Esto no tenía sentido, ciertamente, sobre todo porque la conexión del P.P 2/2 tenía que hacerse por un paso subterráneo sobre la zona del P.P 3/1 y parecía más coherente que los dos sectores se ejecutaran en el primer cuatrienio.

Pero los alegantes exponían que el tratamiento unitario de los dos sectores debía respetar el desarrollo autónomo de cada uno de ellos.

En efecto, por ubicación y superficie, nos encontramos ante dos típicos sectores, bien diferenciados que reclamarían sendos Planes Parciales sin perjuicio de que exista un cierto grado de interrelación entre ellos, algo que, por lo demás, suele ocurrir en la mayoría de los sectores si se considera que, al final, la planificación debe dar como resultado un todo armónico.

Por otro lado, aunque hubiese un solo Plan, cada área requeriría una gestión autónoma. Y si ello es así parecería oportuno que se facilitase

la tarea propiciando también la planificación autónoma, con previsión, eso si, de su formulación dentro del primer cuatrienio para evitar distorsiones temporales.

Además de lo dicho y como enseguida expondremos, cabe argüir la posibilidad de que el planeamiento parcial se deba a la iniciativa particular, por lo que, en ese caso, sería preferible establecer dos sectores y no uno solo, máxime teniendo en cuenta que el Plan exige para la formación privada de Planes Parciales la concurrencia del 60 por 100 de la propiedad, porcentaje éste más fácil de conseguir en los dos enclaves del P.P 3/1 que no en uno solo.

Creemos en definitiva, más conveniente para la futura elaboración y gestión del planeamiento parcial que se diferencien los dos sectores, tal y como hacía el primitivo Proyecto.

El posible argumento para la unificación de que comportaría una mejor distribución de las cargas de las obras de accesibilidad y de conexión no parece ser concluyente pues tal objetivo puede también cumplirse, sin problemas, con dos Planes Parciales.

Cierto es que debe acometerse el nudo de comunicaciones al que nos hemos referido en el apartado anterior. Pero, a nuestro juicio, según ya lo hemos indicado más arriba, dicho nudo debe integrarse en los sistemas generales y acometerse simultáneamente a los otros nudos próximos a aquél,

previstos en el Plan General, con derecho de compensación a los propietarios del suelo afectado.

Por supuesto que la independencia de Planes Parciales no significa que no hayan de existir conexiones entre ambos pero acometiéndose los dos en el primer cuatrienio y especificándose debidamente los mecanismos de relación que habrían de guardar, los previsibles problemas se solucionarían fácilmente.

En una palabra, se trata de dar autonomía propia a los dos sectores del P.P /3/1 por ser dos unidades distintas, poligonalmente cerradas y definidas, cada una con una superficie bastante para asumir la distribución de las cargas y beneficios y desde la única razón esgrimada para la elección de un solo Plan ha sido la de facilitar las obras del acceso vial secundario, pues, ha primado sobre lo principal, cuando más lógico sería mantener la formulación del Proyecto primero, la determinación ya en el Plan General del nudo de comunicaciones y de la comunicación subterránea entre los dos sectores y el establecimiento de las técnicas o mecanismos interplanes para su futuro desarrollo.

CUARTA.- Sobre la formulación municipal del planeamiento parcial

El Plan General preve que el P.P 3/1 será de formulación municipal dentro del primer cuatrienio.

Lo que nosotros queremos decir a este respecto es que dicha reserva

no elimina la posibilidad de que el Plan -o los Planes, en su caso, se acomentan por iniciativa particular, dados los amplios términos permisivos del artº. 52 de la Ley del Suelo.

Por ello solicitamos -aunque, en rigor, sea una redundancia, ya que un Plan General no puede ir en contra de que la Ley del Suelo y la previsión de formación pública de Planes no suprime la iniciativa privada- que la misma se recogiese expresamente señalando que "la formulación del Plan será pública, sin perjuicio de que, al amparo del artº. 52 de la Ley del Suelo, los particulares puedan también redactarlo, con los requisitos establecidos para ello en este Plan General".

QUINTA.- Sobre los usos permitidos

El nuevo Proyecto introduce la compatibilidad del uso terciario, comercial, aceptando de esta forma, una serie de alegaciones presentadas en la fase de exposición pública, entre otras, una de la mercantil que represento.

Lógicamente esta novedad debemos reputarla positiva, aunque se ha añadido una excepción algo problemática referente a los grandes establecimientos comerciales alimentarios; primero, por su aparente falta de justificación; y segundo, por problemas de definición o precisión terminológica.

Tal vez, lo que se pretendá con ello es evitar los desplazamientos



en vehículos, por si pudiera de esta suerte, trastocarse la estructura urbana diseñada por el Plan.

Pero no parece que con una buena red viaria, como la contenida en el Plan se puedan suscitar serios problemas de tráfico.

Por lo demás, el Plan ~~no rechaza, en general,~~ los grandes establecimientos comerciales -unos grandes almacenes, un gran centro multicomercial etc.- sino tan solo los alimentarios, con lo que, de hecho, no se estaría resolviendo la presunta problemática expuesta, a menos que, como creemos nosotros, no existe verdaderamente ninguna, porque los desplazamientos en vehículos no van a entrañar distorsiones, dado el esquema de la red viaria y los distintos puntos de acceso a la zona.

Concluyendo, sería razonable referirse a uso comerciales, sin excepciones.

SEXTA.- Sobre el artº. 28 de las Normas Urbanísticas

Queremos hacer por último, una observación, fuera ya del contexto del P.P. 3/1 y a título meramente de precisión técnico-jurídica.

Se trata del artº.28 de las Normas Urbanísticas que habla del silencio administrativo en materia de licencias.

Es ciertamente conocido que la Ley prohíbe obtener, por silencio positivo, licencias en contra de las prescripciones de la Ley o del planeamiento urbanístico.

Probablemente por ello, el citado artº. aborda este problema, exigiendo un pronunciamiento municipal expreso. Pero al hacerlo, se viene a desnaturalizar un tanto la institución misma del silencio administrativo.

En efecto, si el Ayuntamiento lo declara inaplicable es que la licencia no podía concederse, por lo que lo lógico sería haberla denegado antes de que transcurriese el plazo del silencio.

Y si se tiene por expedida, entonces huelga hablar ya de adquisición por silencio sino que se habría otorgado expresamente.

Por otro lado, el antedicho artº. 28 omite toda referencia al supuesto de que el Ayuntamiento no conteste la solicitud efectuada sobre el silencio, con lo que, de hecho - y de derecho- lo que se está exigiendo es una resolución expresa, en todo caso, y de esta manera se desvirtua el silencio administrativo en cuanto acto administrativo presunto -lo que no prejuzga sobre su validez, evidentemente-

Como puede verse se trata de un problema jurídico sobre el que nos hemos permitido hacer un breve comentario, por las implicaciones que la norma puede llevar consigo el día de mañana.


11/11/11

Y en base a todo lo expuesto

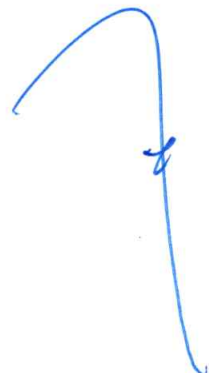
SUELICO a V.I que, habiendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, en su virtud, tenga por hechas las alegaciones precedentes a los oportunos efectos.

Alicante 12 de Febrero de 1.990.

CONSULTIMER, S.A.
C.I.F. 03337008



ILMO. SR. ALCALDE. EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENIDORM.



11
12
13
14

Municipalidad de Benidorm

I. B. O. P.

n.º 1342

40

D. Eduardo UBAGO MARINO, con D.N.I. nº 21.286.460. D. Enrique BALLESTER, con D.N.I. nº 25.122.818, en representación de la Sociedad BENIPOLI S.A. D. Rafael BENEITO FERRERO, con D.N.I. nº 20.329.932. D. Pedro GARCIA SORIANO, con D.N.I. nº 5.082.019. D. Rafael ECHEVERRIA, con D.N.I. nº 14.652.403, en calidad de apoderado de la Sociedad EDIMAR Edificaciones Mediterráneas S.A. con C.I.F. A-03410743 y ROUBA PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.A. con C.I.F. A-0338470. D. Pedro A. COPETE GARCIA, con D.N.I. nº 5.596.361. D. Marcel Luis CASAGRANDE ESPASA, con D.N.I. nº 73.990.974, y otros, y con domicilio, a efectos de notificaciones en el del primero de los citados Avda. Martinez Alejos nº 12 de Benidorm, comparecen y a V.I.

E X P O N E N :

I.- Que han tenido conocimiento a través del B.O.P. nº 9 de 12 de enero de 1990 y del Diario Información de Alicante de fecha 17 del mismo mes y año de la nueva exposición pública a que se ha sometido el Plan General Municipal de Ordenación de Benidorm aprobado inicialmente en fecha 2 de marzo de 1989.

II.- Que dentro del plazo indicado y al amparo de lo establecido en los arts. 4.2, 40, 41 y 235 de la Ley del Suelo, 128 del Reglamento de Planeamiento y 59, 60 y 79 de la Ley de Procedimiento Administrativo se personan en el expediente de trámite al objeto de formular las siguientes

A L E G A C I O N E S

PRIMERA.- Los comparecientes son propietarios de un 90% de la superficie correspondiente a lo que el Plan General denomi-

nó Zona Industrial Oeste P.P. 2/2 (hoy P.P. 3/1), delimitado por Carretera de Pego, Autopista A-7, acceso a la autopista, peaje y variante C.N. 332, y una superficie de 19,5 Has.

SEGUNDA.- Que del examen de la documentación del Plan General nuevamente sometido a exposición pública se desprende - que, al menos en parte, han sido recogidas algunas de las razones que motivaron en fecha 2 de mayo de 1989 la presentación de una alegación a dicho Plan General, y se han introducido, por tanto, modificaciones al Planeamiento. En concreto el denominado P.P. 2/2 Industrial se convierte en P.P. 3/1, remitiendo su ejecución al primer cuatrienio y se amplian asimismo los usos previstos.

TERCERA.- Sin embargo, también de dicho examen resulta que la nueva ordenación prevista introduce elementos que desvirtúan los logros aparentemente alcanzados con aquella alegación, y ello es así por lo siguiente:

A) La solicitud de que la ejecución del P.P. 2/2 se remitiera al primer cuatrienio tenía sentido si la autorización se complementaba con la de que el desarrollo de aquel tuviese un tratamiento autónomo respecto al del P.P. 3/1, y del actual texto normativo se deduce que, al parecer, se somete todo el suelo industrial a idéntico tratamiento lo que puede afectar, en su momento, a la posible constitución de las Juntas de Compensación.

B) Se solicitaba asimismo que la formulación del Plan Parcial tuviera carácter mixto y que se mantuviera el carácter privado de la gestión, y sin embargo se conserva el carácter público de aquella formulación lo que, desde nuestro punto de vista perjudica la conveniente celeridad de desarrollo de dicho Plan Parcial Industrial puesto que el retraso en la concreción de las actividades a desarrollar es origen de graves perjuicios económicos.

100

C) Si bien se amplian los usos previstos estableciendo como compatibles el Terciario Comercial se introduce una excepción importante y poco justificada: la de no permitir los Grandes Establecimientos Comerciales Alimentarios, sin que, por otra parte, se defina lo que se entiende por tales establecimientos.

D) Por último, siguen sin incluirse en el ámbito del nuevo P.P. 3/1 los terrenos situados en las zonas sur, izquierda y derecha de dicho P.P. y la única modificación que se introduce es la de variar el sistema de actuación; sustituyendo la prevista expropiación por una compensación que cuando menos resulta inconcreta y con previsibles dificultades para su ejecución.

En virtud de todo ello

S O L I C I T A N:

1ª.- Se conceda al sector propiedad de los comparecientes un ~~tratamiento separado del antiguo P.P. 3/1 con desarrollo~~ autónomo a cada uno de ellos.

2ª.- Se confiera un carácter mixto: Ayuntamiento-Propietarios a la formulación del Plan Parcial.

3ª.- Se suprima la limitación que afecta a la ubicación en el sector de Grandes Establecimientos Comerciales Alimentarios o, en su defecto, se concrete el concepto que para el Plan merecen tales Establecimientos.

4ª.- Se incluyan dentro del Plan Parcial las superficies reseñadas en el cuerpo de este escrito, afectadas de compensación, y, en caso de mantener esta afectación, se considere la posibilidad de que el momento de la ejecución del planeamiento, dicha compensación pueda realizarse dentro del mismo Plan Parcial.

11/11/11

En su virtud

S U P L I C A:

Se admitan las presentes alegaciones, se incorporen al expediente relativo a la Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, en trámite de información pública, a fin de que teniéndolas en cuenta, se acuerde no proceder a la Aprobación Provisional o, en su día a la Definitiva del Plan en tanto no hayan sido recogidas.

Es gracia que espera alcanzar en Benidorm a diez de febrero de mil novecientos noventa.

V. t. auto
~~_____~~

José...

Juan...

Arch. Tec. M. -

D.V.J. 21.286.461

7

10/10/10



AYUNTAMIENTO DE BENIDORM
(ALICANTE)

51

ALEGACION Nº 105

D. JOSE ANTONIO PERAL AYALA (CONSULTIMER S.A)

Solicita e indica:

- 1.- El nudo de acceso desde la CN-332 al PP 3/1 constituye un conjunto unitario de encuadre sistemático en los SS.GG. y de construcción simultánea.
- 2.- Se divide el PP 3/1 en dos sectores, tal y como se hacía en el primitivo proyecto, a fin de facilitar la gestión.
- 3.- Posibilidad de formulación del PP 3/1 por los particulares.
- 4.- Posibilidad en el PP 3/1 del uso comercial, sin excepciones.
- 5.- El artículo 28 de las Normas Urbanísticas, desvirtúa la institución del silencio administrativo.

Informe: Estimar parcialmente.

Motivo: 1) Desestimar:

- a) Respecto al apartado 1) por tratarse de un nudo cuya función es básica de acceso al PP 3/1.
- b) Respecto a la conveniencia de dividir el PP 3/1 en dos sectores y por el motivo de facilitar la gestión, por no ser necesariamente así, toda vez que la facilidad pretendida depende más de una adecuada división poligonal que de la superficie del sector.
- c) Respecto a la admisión de todos los usos comerciales sin limitación, porque ello supondría la admisión de los que ahora se excluyen: grandes superficies comerciales de tipo alimentario, que pondrían en peligro la estructura comercial del núcleo urbano, en contra de los criterios generales del Plan.
- d) Por constituir una cautela que mejora las garantías tanto para la Admon. como para los particulares.

2) En relación al apartado 3), procede estimar lo solicitado acerca de la posibilidad de que el planeamiento parcial pueda ser formulado por privados, por estar así legalmente reconocido, dándole a las determinaciones del Plan contrarias, el carácter de actuación programada municipal.

11



AYUNTAMIENTO DE BENIDORM
(ALICANTE)

65

cuenta además que la del vigente Plan también es de 5.000 m².

4.- Idem aptdo. 4º alegación nº 131 precedente.

ALEGACION Nº 133

DA ROSA OROZCO FERRANDÍZ

Idem alegación nº 132 precedente.

ALEGACION Nº 134

D. FRANCISCO LUIS VIVES PEREZ

Idem alegación nº 132 precedente.

ALEGACION Nº 135

D. MIGUEL MASCARO MOLINES

Se refiere a terrenos ubicados dentro del polígono PP 2/1, lindando con Avda. de la Marina Española. Solicita se modifique su clasificación de suelo, de suelo urbanizable a suelo urbano.

Informe: Idem alegación nº 7 precedente.

ALEGACION Nº 136

D. EDUARDO UBAGO MARINO Y OTROS

Se refiere a terrenos que constituyen, aproximadamente, un 90% de la superficie de la denominada Zona Industrial Oeste PP 2/2 (hoy PP 3/1). Solicitan:

1.- Se separen sectores en el PP 3/1.

2.- Posibilidad de formulación conjunta (Ayuntamiento y propietarios) del PP 3/1.

3.- Se suprima la limitación de ubicar grandes establecimientos comerciales alimentarios o, en su defecto, se concrete el concepto.

4.- Se incluyan dentro del PP 3/1 las superficie afectadas por compensación, ubicadas junto al polígono.

10/10/10



AYUNTAMIENTO DE BENIDORM
(ALICANTE)

66

Informe: Estimar parcialmente.

Motivos:

1.- Procede desestimar la alegación por:

A) Respecto a la conveniencia, para facilitar la gestión, de dividir el PP 3/1 en dos sectores, por no ser necesariamente así, toda vez que la facilidad pretendida depende más de una adecuada división poligonal que de la superficie del sector.

B) Respecto a la admisión de todos los usos comerciales sin limitación, porque ello supondría la admisión de los que ahora se excluyen: grandes superficies comerciales de tipo alimentario, que pondrían en peligro la estructura comercial del núcleo urbano, en contra de los criterios generales del Plan.

La precisión relativa a lo que entiende el Plan por grandes establecimientos comerciales se contiene en el artículo 112 de la NN.UU.

C) La compensación del Sistema General Transportes - Red viaria, lindante con el PP 3/1, según criterio dictaminado por la Comisión de Seguimiento del PGMOU de fecha 29 de noviembre de 1989, se realizará en todos los sectores, sin perjuicio de la aplicación obligada de la compensación en un sólo sector cuando se den las circunstancias en el artículo 52.1 del Reglamento de Gestión. Además idem 1.b) alegación nº 106 precedente.

2.- Procede estimar lo solicitado acerca de la posibilidad de que el planeamiento parcial pueda ser formulado por privados, por estar así legalmente reconocido, dándole a las determinaciones del Plan contrarias, el carácter de actuación programada municipal.

ALEGACION Nº 137

D. RAMON MARTINEZ MARTINEZ (PRODACOMAR S.A.)

Solicita se permita, para la manzana comprendida entre las calles Foietes, Salamanca, Acacias y Velázquez, la edificación correspondiente a la aplicación del planeamiento anterior.

Informe: Idem alegación nº 5 precedente.

