



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

Número de
decreto:
2019DEG005430
09/05/2019

DECRETO: PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PAU 3 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ALICANTE. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

A) ANTECEDENTES

1. El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada el día 28 de julio de 2000, acordó aprobar provisionalmente el Plan Parcial y el Expediente de Homologación del Sector PAU 3, presentado por la mercantil Enrique Ortiz e Hijos, S.A. (propuesta número dos); aprobar el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Única del Plan Parcial; y adjudicar su ejecución a la referida mercantil.

Asimismo, el día 23 de diciembre de 2009, el Pleno acordó aceptar las condiciones introducidas por la Consellería de Territorio y Vivienda en el Plan Parcial y el Expediente de Homologación, aprobar provisionalmente este último, y aprobar el Plan Parcial, con su Programa de Actuación Integrada y Anteproyecto de Urbanización, aprobación esta última que se entendía provisional hasta la efectiva aprobación de la Homologación por la Consellería.

Por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de 24 de junio de 2010, se aprobó definitivamente la Homologación del PAU 3 (Boletín Oficial de la Provincia nº 151, de 10 de agosto de 2010).

2. El día 7 de junio de 2017, fue suscrito el *CONVENIO URBANÍSTICO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PAU 3*, entre el representante legal de la mercantil Enrique Ortiz e Hijos, Contratista de Obras, S.A., y el Ayuntamiento de Alicante.

3. El 20 de noviembre de 2017, el Agente Urbanizador, representado por Miguel Carratalá Ferrández, presentó una instancia, con nº de registro E20170707517, acompañada de copia en formato PDF del Proyecto de Urbanización del Sector PAU 3 en CD, y solicitó la iniciación de los trámites necesarios para su aprobación. Hay que aclarar que, con anterioridad a esta fecha, concretamente el 14 de julio de 2011, ya fue presentada una primera versión del Proyecto de Urbanización, pero su tramitación quedó interrumpida, puesto que el Convenio con el Urbanizador no se firmó hasta el 7 de junio de 2017.





4. El día 23 de noviembre de 2017, Enrique Ortiz e Hijos, Contratista de Obras, S.A., presentó otra instancia (E2017076346), adjuntando de nuevo el Proyecto de Urbanización en dos CDS, por haberse detectado que el archivo anterior tenía un tamaño excesivo para su manejo, y que el archivo denominado Adenda contenía un error en una de sus hojas. Esta documentación sustituyó a la anterior, de 20 de noviembre de 2017.

5. Posteriormente, la mercantil Urbanizadora aportó un escrito, de 18 de enero de 2018, (E2018004088), al que adjuntó un documento denominado *Informe de las correcciones realizadas en el Proyecto de Urbanización del Sector PAU/3 de Alicante presentado el 20/11/2017 en base al informe municipal de 14/11/2011*, con el objeto de justificar las consideraciones que se habían tenido en cuenta, del informe emitido por el Departamento Técnico Urbanización, el 14 de Noviembre de 2011.

6. La documentación que se acaba de citar fue objeto de sendos informes del Departamento de Zonas Verdes y del Departamento Técnico de Urbanización, de fechas 20 de marzo de 2018 y 17 de mayo de 2018, respectivamente.

De ambos informes derivó la necesidad de rectificar la documentación presentada. Por ello, mediante un Decreto de 6 de junio de 2018 se resolvió requerir a la mercantil para que aportara un nuevo Proyecto de Urbanización, que incorporara las recomendaciones y observaciones expuestas en los citados informes.

7. Para cumplimentar el requerimiento contenido en el Decreto de 6 de junio de 2018, el Agente Urbanizador presentó, el día 27 de julio de 2018, un escrito (E2018056852), acompañado de una copia en formato PDF del Proyecto de Urbanización en CD.

8. Finalmente, el día **17 de octubre de 2018, y con nº de registro (E2018078473)**, se ha aportado una última instancia, unida a una copia en formato PDF del Proyecto de Urbanización del Sector PAU 3 en CD, configurado en archivos de menor tamaño, debido a que los contenidos en el CD señalado en el punto anterior excedía de la capacidad admitida.

Este último Proyecto es el que se somete al trámite de información pública.

B) CONTENIDO DEL PROYECTO PRESENTADO EL 17 DE OCTUBRE DE 2018 (E2018078473).

1. Según su Memoria, **su objeto** es *modificar y corregir el Proyecto de Urbanización presentado por el agente urbanizador el 20 de noviembre de 2017, incorporando las recomendaciones y observaciones expuestas en los dos informes municipales mencionados anteriormente.*

2. Su **ámbito** comprende el área definida como PAU 3 por el Plan General, situada al nordeste del núcleo urbano de Alicante, con una superficie de 689.639 m².

Este ámbito tiene los siguientes lindes:

- Al Norte: vial de conexión de la avenida Padre Ángel Escapa, con el nudo de intersección de la autovía A 70 con la avenida de Denia.
- Al Sur: glorieta del Ingeniero Pedro Torres, calle Caja de Ahorros, calle Deportista Alejandra Quereda y glorieta que une las dos calles anteriores, que en el presente Proyecto se denomina como glorieta 3.
- Al Este: Avenida del Padre Ángel Escapa, que incluye, además, el encauzamiento del Barranco de Juncaret.
- Al Oeste: avenida de Denia, suelo urbano donde queda incluido el complejo Vistahermosa, intersección de la calle Numancia y calle José Aldeguer.

3. La documentación integrante del Proyecto es la siguiente:

- **DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA Y ANEJOS** (1. CARTOGRAFÍA Y TOPOGRAFÍA. 2. DATOS GEOMÉTRICOS DEL TRAZADO. 3. GEOLOGÍA Y GEOTÉCNIA. 4. INFORMACIÓN DE REDES Y SERVICIOS EN EL ENTORNO. 5. CÁLCULO DE LA AMPLIACIÓN DEL TABLERO DEL PUENTE EXISTENTE SOBRE EL BARANCO DE ORGEGIA. 6. FIRMES Y PAVIMENTOS. 7. SEÑALIZACIÓN Y SEMAFORIZACIÓN. 8. COORDINACIÓN CON OTROS ORGANISMOS, EMPRESAS. 9. CÁLCULOS DE LA RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES. 10. CÁLCULOS DE LA ESTACIÓN DE BOMBEO E IMPLUSIÓN DE AGUAS RESIDUALES. 11. CÁLCULOS HIDROLÓGICOS. 12. CÁLCULOS DE LA RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES. 13. CÁLCULOS DE LA RED SUBTERRÁNEA DE MEDIA TENSIÓN. 14. CÁLCULO DE LOS DESVÍOS DE LÍNEAS ELÉCTRICAS AÉREAS DE MEDIA TENSIÓN EXISTENTES. 15. CÁLCULO DE LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN Y CENTROS DE REPARTO. 16. CÁLCULO DE LA RED SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN. 17. CÁLCULOS LUMINOTÉCNICOS Y EFICIENCIA ENERGÉTICA. 18. RELACIÓN VALORADA DE ENSAYOS. 19. PLAN DE OBRA Y CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO. 20. JUSTIFICACIÓN DE PRECIOS. 21. CONDICIONANTES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES. 22. ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS. 23. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD. 24. ARQUEOLOGÍA).





- **DOCUMENTO Nº 2: PLANOS** (Situación y emplazamiento. Planta de conjunto e índice de hojas. Bases de replanteo. Topografía y estado actual. Levantamiento topográfico del límite del sector. Ordenación pormenorizada. Bienes y servicios afectados. Demoliciones y reposiciones. Replanteo. Perfiles longitudinales. Secciones tipo. Perfiles transversales. Pavimentación: Planta y Detalles. Coordinación de servicios. Red de evacuación de aguas residuales: Planta, Perfiles longitudinales, Detalles de la red de impulsión, Estación de bombeo y Detalles de la red de gravedad. Red de evacuación de aguas pluviales: Delimitación de cuencas y escorrentías superficiales, Planta, Perfiles longitudinales y Detalles. Red de canalización telefónica: Planta y Detalles. Red de distribución de agua potable e hidrantes: Planta, Esquema de tronques y Detalles. Red de gas natural: Planta y Detalles. Red de semaforica: Planta, Intersecciones y Detalles. Señalización horizontal y vertical: Planta y Detalles. Ampliación de tablero del puente sobre el barranco de Orgegía: Planta, Sección longitudinal, Sección transversal y Detalles. Jardinería y mobiliario urbano: Planta, Detalles y Acondicionamiento torre. Red de riego: Planta y Detalles. Red eléctrica de media tensión: Desvíos. Planta, Desvíos. Detalles, Planta y Esquema. Red eléctrica de baja tensión: Planta. Instalación eléctrica de B.T. y M.T.: Planta de Canalizaciones y Detalles. Centros de transformación y de reparto: Ubicación, Detalle de Parcela, Estructura, Conexión y Esquema. Red de alumbrado público: Red Viaria. Planta, Zonas Verdes. Planta y Detalles. Imagen final).
- **DOCUMENTO Nº 3: PLIEGO DE CONDICIONES.**
 - I.- PLIEGO DE "PRESCRIPCIONES TÉCNICAS GENERALES"
 - II.- PLIEGO DE "PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES"
- **DOCUMENTO Nº 4: PRESUPUESTO**
 - MEDICIONES
 - CUADRO DE PRECIOS Nº 1
 - CUADRO DE PRECIOS Nº 2
 - MEDICIONES Y PRESUPUESTO
 - RESUMEN DEL PRESUPUESTO

4. El Presupuesto de Ejecución Material asciende a 15.742.401,60 €, el de Ejecución por Contrata (sin IVA) a 18.733.457,91 €, y el Global de Licitación a 22.667.484,07 €.

5. El plazo estimado de ejecución de las obras es de veinticuatro (24) meses.

C) INFORMES MUNICIPALES

Han emitido informe los siguientes Departamentos municipales:

1. Unidad Técnica de Supervisión del Servicio de Estudios, Proyectos y Viario, de fecha 26 de marzo de 2019

Tras el análisis del documento, se considera que *incorpora las actuaciones necesarias para posibilitar la ejecución de la urbanización del Sector PAU/3 del PGMO de Alicante. También, incorpora la mayoría de las numerosas observaciones relativas al diseño y trazado viario, pavimentación, agua potable, red de pluviales, red de residuales, estaciones de bombeo de aguas residuales, telecomunicaciones, red de gas, red eléctrica, red semafórica, señalización de tráfico, control de calidad, etc. contenidas en el apartado 3 del informe técnico municipal de fecha 17 de mayo de 2018 sobre el anterior proyecto de urbanización (versión noviembre 2017).*

No obstante lo anterior, el informe, en el que *se analizan de forma pormenorizada los diferentes aspectos técnicos del proyecto*, también incluye *nuevas observaciones de carácter técnico*, que se relacionan, asimismo, pormenorizadamente, y que han de tenerse en cuenta por el Urbanizador.

Mención especial merece el apartado 3.17 del informe, que se refiere al Presupuesto del Proyecto, y que, por su interés, se transcribe a continuación:

El “Convenio Urbanístico del Programa de Actuación Integrada del sector PAU/3 del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante” de 7 de junio de 2017, en su Estipulación Tercera: Desglose de las cargas de urbanización, realiza la determinación de las cargas de urbanización y establece que el coste total de las obras de urbanización se desglosa en costes sectoriales (10.571.063,79€) y costes suprasectoriales (1.110.850,91€) resultando un coste total de las obras de urbanización de 11.681.914,70 € (IVA excluido) coincidente con el importe del presupuesto del Anteproyecto de Urbanización aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante en fecha 23 de diciembre de 2009.

El presupuesto del proyecto de urbanización presentado incluye un presupuesto final de 18.733.457,90€ (sin IVA), de los que 16.951.058,70 € corresponden a obras sectoriales y 1.782.399,20€ a obras suprasectoriales.

Este aumento de presupuesto entre los años 2009 y 2018 se produce principalmente por las siguientes circunstancias:

- ***Incorporación de nuevas normativas o modificación y/o actualización de estas (gestión de residuos, eficiencia energética, etc.).***
- ***Requisitos de las empresas concesionarias de los diferentes servicios, especialmente por los operadores de la red eléctrica, agua potable y saneamiento (EBAR e impulsión aguas residuales)***
- ***Modificación en los criterios de diseño municipales.***



El proyecto respeta y contiene aquellas unidades de obra establecidas en el Anteproyecto de urbanización aprobado en su día y a su vez incorpora numerosas unidades de obra que no estaban contempladas en el citado Anteproyecto pero que han sido debidamente definidas y valoradas.

Hay que tener en cuenta que las afecciones de modificación de normativas y de criterios municipales no suponen alteraciones económicas sustanciales (excepto la red de riego y jardinería), sin embargo, los nuevos requisitos de las empresas concesionarias de los diferentes servicios urbanos -especialmente el suministro y distribución eléctrica por el operador Iberdrola SAU así como las infraestructuras de Aguas de Alicante EM- han sufrido alteraciones importantes que provocan que el presupuesto de cargas de urbanización supere los límites económicos objeto de variación conforme a la legalidad aplicable.

Y, respecto al Presupuesto, se concluye señalando, en resumen, *que el importe del presupuesto global del proyecto presentado supera -tanto en los costes sectoriales como en los Suprasectoriales- al aprobado por el Pleno de este Ayuntamiento en fecha 23 de diciembre de 2009 para el Anteproyecto de Urbanización y contenido en el Convenio Urbanístico del sector aprobado en fecha 7 de junio de 2017, todo ello como consecuencia de la incorporación de nuevas partidas presupuestarias y/o modificación de mediciones de las unidades de obra aprobadas que -en su globalidad- han superado incluso el límite presupuestario de cargas de urbanización que puede ser objeto de retasación según la legalidad aplicable.*

Lo indicado nos obliga a efectuar las consideraciones legales que se realizaran en el apartado siguiente.

Las conclusiones del informe al que nos estamos refiriendo son las siguientes:

A pesar de las numerosas observaciones expuestas en el apartado anterior, la gran mayoría de ellas se refieren a aspectos técnicos menores o de detalle que no desvirtúan la calidad técnica del proyecto de urbanización presentado ni impiden su viabilidad de ejecución, por lo que este Servicio emite informe favorable al documento técnico presentado denominado Proyecto de Urbanización del Sector PAU/3 de Alicante redactado el pasado mes de julio de 2018.

Previamente al inicio de la ejecución de las obras de urbanización y formalización del Acta de Replanteo se presentará documentación técnica acreditativa -a modo de Addenda- que incorpore y justifique las diferentes observaciones expuestas en el apartado anterior de este informe. Así mismo y en este momento también se deberá disponer la conformidad de los diferentes operadores de las redes de infraestructuras de servicios urbanos proyectadas (energía eléctrica, telecomunicaciones y gas) así como de los organismos sectoriales afectados (Consellería de Cultura y Confederación Hidrográfica del Júcar).





2. Departamento de Zonas Verdes, de fecha 12 de febrero de 2019

Expresa que el Proyecto recoge la totalidad de las consideraciones realizadas en informes anteriores. No obstante, se han observado *algunas omisiones en las descripciones de las partidas presupuestarias correspondientes a las unidades de obra de la Tierra Vegetal y en la instalación de los tutores de los árboles, que deberán ejecutarse tal y como se reflejan correctamente en la memoria y en los planos de proyecto.*

Con esta salvedad, se considera que la documentación presentada *es adecuada y refleja la totalidad de necesidades planteadas*, por lo que se *considera viable su aprobación definitiva.*

3. Unidad Técnica de Supervisión del Servicio de Estudios, Proyectos y Viario, de fecha 23 de abril de 2019

En este segundo informe, la Unidad Técnica de Supervisión explica que le ha sido remitido el informe elaborado el 5 de abril de 2018, por el Departamento Técnico de Movilidad Sostenible y Accesibilidad sobre el Proyecto de Urbanización, que concluye en sentido favorable, aunque condicionado a la posterior inclusión o adaptación de lo propuesto en la solución definitiva que se ejecutará.

También, señala que, para trasladar al Urbanizador las propuestas contenidas en el citado informe sobre tráfico y movilidad, se emite este segundo informe de la Unidad Técnica de Supervisión, mediante el que se amplía y complementa lo expuesto en los apartados 3.12 "Red Semafórica", y 3.13 "Señalización de tráfico", del informe de 26 de marzo, citado en el apartado 1. anterior, apartados que se redactan con un nuevo contenido, que es el que ha de prevalecer.

D) CONSIDERACIONES LEGALES

1. Tal como se ha señalado con anterioridad, el importe del presupuesto global del Proyecto supera al aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 23 de diciembre de 2009 para el Anteproyecto de Urbanización y contenido en el Convenio Urbanístico. Se ha superado, incluso, el límite del veinte por cien del valor de las cargas ciertas totales, que podría ser objeto de retasación, según el artículo 147 de Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generali-

tat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP).

Al respecto, hay que aclarar que, en caso de presentarse una retasación de cargas, esta se tramitará cumpliendo las condiciones y de conformidad con el procedimiento establecido en el citado artículo 147; si bien, ya en este momento, ha de recordarse que, según su apartado 4, si, presentada la retasación, esta supera el límite del veinte por cien del valor de las cargas ciertas totales, según el importe del Programa de Actuación Integrada aprobado, *el urbanizador podrá renunciar a su encomienda, salvo renuncia a percibir el exceso sobre dicho veinte por cien.*

En todo caso, sería el Urbanizador el que debería optar por una de estas dos posturas -renuncia a la encomienda o renuncia a percibir el exceso-, si se presentara una iniciativa de retasación.

2. Se recuerda también que la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada del Sector PAU 3, presentada cuando estaba vigente la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, incluía un Anteproyecto de Urbanización, por lo que ha sido necesaria la tramitación posterior del correspondiente Proyecto de Urbanización, para la que se considera aplicable el apartado 2, del artículo 173 de la LOTUP, según el cual: *Las obras públicas de urbanización se ajustarán a un proyecto de urbanización previamente aprobado. Este proyecto, salvo que se tramite junto al programa de actuación, requiere información pública, por 20 días como mínimo, con adecuada difusión para que pueda ser consultado por las personas y organismos afectados. El acuerdo aprobatorio se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia.*

De conformidad con este precepto y otros concordantes, se requiere el cumplimiento de los siguientes trámites:

- Presentación del Proyecto de Urbanización por el Agente Urbanizador.
- Audiencia de todos los afectados, e Información pública, por 20 días como mínimo, mediante la publicación de anuncios en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* y en prensa escrita de gran difusión.
- Aprobación por la Junta de Gobierno Local y, en su caso, contestación de alegaciones.
- El acuerdo aprobatorio se publicará en el *Boletín Oficial de la Provincia.*



Procede, en consecuencia, someter el Proyecto de Urbanización a información pública, previa a su aprobación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 173,2. de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), lo que es competencia de la Alcaldía, según el artículo 124.4. ñ) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, en la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local y, por su delegación de 24 de abril de 2018, de la Concejala de Urbanismo.

Como consecuencia de lo expuesto, **resuelvo:**

Primero. Someter a información pública el PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PAU 3 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ALICANTE, presentado por Enrique Ortiz e Hijos, Contratista de Obras, S.A., el día 17 de octubre de 2018 (E2018078473), con las observaciones puestas de manifiesto en los informes emitidos por la Unidad Técnica de Supervisión del Servicio de Estudios, Proyectos y Viario, de 26 de marzo y de 23 de abril de 2019, y el Departamento de Zonas Verdes, de 12 de febrero de 2019.

Segundo. Remitir al Urbanizador una copia de los informes de la Unidad Técnica de Supervisión, advirtiéndose de que sus consideraciones han de ser cumplidas; de modo que, antes del inicio de las obras de urbanización y de la formalización del Acta de Replanteo se presentará documentación técnica acreditativa -a modo de Addenda- que incorpore y justifique las diferentes observaciones expuestas en los informes. En ese momento, también se deberá disponer de la conformidad de los diferentes operadores de las redes de infraestructuras de servicios urbanos proyectadas (energía eléctrica, telecomunicaciones y gas), así como de los organismos sectoriales afectados (Consellería de Cultura y Confederación Hidrográfica del Júcar).

Tercero. Notificar el contenido de la presente resolución al Agente Urbanizador y a los demás titulares derechos afectados.

Cuarto. Comunicar la presente resolución al Departamento de Patrimonio Integral y Unidad de Isla Nueva Tabarca (Servicio de Medio Ambiente), al Departamento de Zonas Verdes (Servicio de Infraestructuras), al Servicio de Tráfico y Transportes, y al Servicio de Estudios y Proyectos y Viario.

Quinto. Publicar un edicto al respecto en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana, y en prensa escrita de gran difusión.





Sexto. Advertir de que la información pública tendrá una duración de 20 días, contados desde la publicación del anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana, plazo en el que los interesados podrán presentar alegaciones.

Séptimo. El Departamento municipal de Zonas Vedes controlará e informará sobre el cumplimiento de lo establecido en la Estipulación Segunda, apartados j y k, del Convenio Urbanístico del Sector, relativa al inventariado del arbolado, y a la conservación de elementos etnográficos y culturales situados en zonas destinadas a formar parte del dominio público.

Octavo. Con el resultado de la información pública y los informes que fueran necesarios, someter el Proyecto a su aprobación.