



Excmo. Ayuntamiento de Alicante  
Concejalía de Urbanismo

Número de  
decreto:  
2019DEG014291  
09/11/2019

**“DECRETO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2 DEL SECTOR I/2, “BENALÚA SUR”, DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ALICANTE. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS.**

**A) ANTECEDENTES Y BREVE REFERENCIA A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN**

1. Con fecha 20 de diciembre de 2017, y nº de registro E2017082366, Antonio Bufort Camino, actuando en nombre y representación de HARINAS CLOQUELL, S.L., y José Manuel Carrasco Bufort, actuando en nombre y representación de BUFORT URBANA, S.L., presentaron una instancia, mediante la que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 114 y 118 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP, en adelante), solicitaron la admisión a trámite de la iniciativa de Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector I/2, “Benalúa Sur”, así como la emisión de un informe orientativo del contenido de la alternativa técnica y de la proposición jurídico-económica, para su elaboración por las mercantiles.

2. Como se ha dicho, se pretende programar la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector I/2, “Benalúa Sur”, del PGMO, que cuenta con la ordenación estructural y la pormenorizada, contenidas en el Plan Parcial y en la Homologación Sectorial, aprobada mediante la Resolución de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 5 de septiembre de 2003.

Los antecedentes de la programación de este ámbito se iniciaron en el año 2002, en que fue suscrito el *Acuerdo de fijación de Bases de Programación y Convenio de Finalidad Urbanística*, entre FRANCISCO BUFORT ALEMANY, S.A., y HARINAS CLOQUELL, S.A., de una parte, y el Ayuntamiento de Alicante, de otra. En concreto, el Convenio se firmó el 27 de diciembre de 2002 y se aprobó por el Pleno municipal el 17 de enero de 2003.

Desde entonces, las actuaciones llevadas a efecto -tanto en la vía administrativa como en la judicial- para programar la Unidad de Ejecución han sido numerosas y variadas. Un resumen de ellas consta en el Decreto de 8 de abril de 2019, mediante el que se resolvió admitir a trámite la iniciativa de Programa de Actuación Integrada. En lo que respecta a los antecedentes, nos remitimos a este Decreto.

La Unidad de Ejecución, con una superficie de 8.355 m<sup>2</sup>, constituye un ámbito de suelo clasificado como Urbanizable, sin programación, por lo que, su gestión y urbanización no se han llevado a efecto. Se encuentra situada en la zona sur del casco urbano de Alicante; y linda, al Sur, con la Avenida de Elche; y, por los restantes linderos, con la Unidad de Ejecución n.º 1 del mismo Sector. En la actualidad, este ámbito incluye dos



industrias harineras en funcionamiento e instalaciones vinculadas a aquéllas, cuya titularidad corresponde a HARINAS CLOQUELL, S.L., y a HARINAS BUFORT, S.L.

## **B) SOBRE LA ACTUAL INICIATIVA DE PROGRAMACIÓN. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES Y TRÁMITES REALIZADOS**

1. Las características principales de la actual iniciativa de programación también se relacionan en el Decreto de 8 de abril de 2019, antes citado, al que, asimismo, nos remitimos.

2. Sobre la documentación presentada inicialmente por las mercantiles promotoras (*Programa de Actuación Integrada de la UE 2 del Sector 1/2 Benalúa Sur del PGMIO de Alicante. Propuesta de solicitud de iniciación y aplicación del sistema de Gestión por los Propietarios*) fueron emitidos varios informes, en los que se señalaban algunas condiciones y observaciones que habían de ser tenidas en cuenta. Concretamente, se elaboraron los siguientes informes:

2.1. Informes del Departamento Técnico de Gestión Urbanística, de 17 de agosto de 2018 y 28 de marzo de 2019.

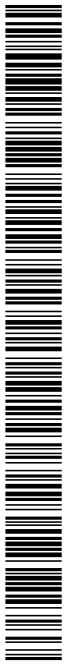
2.2. Informe del Servicio de Estudios, Proyectos y Viario, de 5 de noviembre de 2018.

2.3. Informe de la Unidad Técnica de Cartografía y Topografía, de 20 de marzo de 2018.

3. Mediante el Decreto de 8 de abril de 2019 se resolvió admitir a trámite la iniciativa de Programa de Actuación Integrada, en régimen de gestión urbanística por los propietarios; requerir a las mercantiles promotoras para que introdujesen en la documentación presentada las modificaciones necesarias para subsanar los reparos expresados en los informes municipales, y las que se hicieron constar en el propio Decreto; y proseguir las actuaciones previstas en el artículo 118.4. de la LOTUP, según ley 1/2019, requiriendo a tal efecto a las aspirantes para que presentaran la alternativa técnica del programa de actuación integrada y la proposición jurídico-económica.

4. Finalmente, el 30 de julio de 2019 y con nº de registro E2019063648, HARINAS CLOQUELL, S.L., y BUFORT URBANA, S.L., representadas, respectivamente, por Antonio Bufort Camino y Luis Bufort Sempere Matarredona, presentaron *la documentación completa de la Alternativa Técnica de Programa y Proposición Jurídico-Económica* de la Unidad de Ejecución que nos ocupa, y solicitaron su tramitación *conforme a lo dispuesto en el artículo 57 de la LOTUP*.

## **C) DOCUMENTACIÓN PRESENTADA EL 30 DE JULIO DE 2019**



**1)** Como se acaba de señalar, se ha presentado la documentación correspondiente a la Alternativa Técnica y a la Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución nº 2 del Plan Parcial 1/2 "Benalúa Sur". En concreto, los siguientes documentos:

**A. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.**

Incluye el siguiente contenido:

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y PROMOTOR.
2. ENTORNO DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA: ALTERNATIVA TÉCNICA.
3. CONTENIDO FORMAL DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.
4. DETERMINACIONES DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.
  - 4.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.
  - 4.2. OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL URBANIZADOR.
  - 4.3. ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.
  - 4.4. LICITACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
  - 4.5. RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS: FORMA DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR.
  - 4.6. RELACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.
  - 4.7. HOJA DE RESUMEN DE MAGNITUDES ECONÓMICAS. SÍNTESIS DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.
  - 4.8. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
  - 4.9. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.
5. PROPUESTA DE CONVENIO DE PROGRAMACIÓN.
6. CONCLUSIÓN.

ANEXOS (En documento aparte):

1. NOTAS REGISTRALES DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL SECTOR.
2. CERTIFICACIONES CATASTRALES DE LAS PARCELAS INCLUIDAS EN EL SECTOR.
3. CONVENIOS SUSCRITOS POR HARINAS CLOQUELL, S.L., Y HARINAS BUFORT, S.L., CON DELEGADOS DE PERSONAL.
4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
5. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.
6. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO.

**B. ALTERNATIVA TÉCNICA**

Con el siguiente contenido:

1. ANTECEDENTES. OBJETO Y PROMOTOR.
2. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.
3. CONSIDERACIONES SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA EN RÉGIMEN DE GESTIÓN DE PROPIETARIOS.



4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN EL ÁMBITO DEL SECTOR.
5. CONTENIDO FORMAL DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.
6. DETERMINACIONES DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

- 6.1. ORDENACIÓN APLICABLE Y DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO.
- 6.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON EL ENTORNO.
- 6.3. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
- 6.4. INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y PLANTACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO Y LA URBANIZACIÓN.
7. CONCLUSIÓN.

ANEXOS (en documento aparte):

- 1.- SOLVENCIA ECONÓMICA MERCANTILES HARINAS CLOQUELL, S.L., Y HARINAS BUFORT, S.L.
- 2.- PLANO DE ORDENACIÓN.
- 3.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
- 4.- PROYECTOS DE DERRIBO HARINAS CLOQUELL Y HARINAS BUFORT.

**2)** En la Proposición Jurídico-económica se concreta que el **objeto** del Programa es *la urbanización de la UE-2 consolidando así el fin primordial del Programa que es el de generar solares para su edificación futura, desarrollando las previsiones contenidas en el Plan Parcial "Benalúa Sur" de Alicante.*

**3)** Las **cargas fijas** de urbanización sin IVA se han cuantificado en la suma de 2.324.402,11 €. También, se destaca que *el coste previsto de transformación del presente programa está por debajo del umbral que establece el artículo 156.2 LOTUP (5.225.000 euros), por lo que las obras podrán ser directamente ejecutadas por el Urbanizador.*

**4)** Se postula, como **modalidad de retribución preferente**, el pago de las cargas de urbanización, incluidos los gastos del Programa, en metálico, y se establece de forma subsidiaria el pago en especie. En el caso de que se elija la primera opción, y a falta de su concreción en la reparcelación, se establece una cuota para el Ayuntamiento por un importe de 1.332.086,18 €, es decir, un 59,83% de los gastos de urbanización totales. Si se opta por el pago en especie, el coeficiente de canje se fija en el 78,23%.

**5)** En cuanto a los **plazos**, se proponen los siguientes: el proyecto de reparcelación, se presentará en el plazo máximo de dos meses desde la aprobación del Programa; las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de 30 días naturales desde la inscripción del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad; el plazo de ejecución de las obras será de un año, sin perjuicio de que puedan concederse las prórrogas legalmente establecidas; el de garantía será de 12 meses desde la recepción de las obras; y los solares se edificarán en el plazo máximo establecido en el artículo 179 LOTUP (6 años).





#### D) INFORMES SOBRE DOCUMENTACIÓN PRESENTADA EL 30 DE JULIO DE 2019.

En aras de la celeridad del procedimiento, en esta fase del mismo se han emitido sendos informes preliminares por el Departamento Técnico de Urbanización y por el Departamento Técnico de Gestión Urbanística, que han comprobado que los documentos cuentan con el contenido legal exigido para su exposición pública.

En coherencia con lo anterior, se informa de que la exposición pública del Programa es un acto de trámite que no conlleva ningún pronunciamiento municipal sobre el contenido sustancial de los documentos. Este contenido, así como la constatación de que han sido cumplidas las condiciones señaladas en el Decreto mediante el que se admitió a trámite la iniciativa de programación, y las alegaciones e informes que, en su caso, se presenten, serán objeto de otros informes posteriores.

Hecha esta advertencia, han sido emitidos los siguientes informes:

##### 1. Informe del Departamento Técnico de Urbanización, de 28 de octubre de 2019.

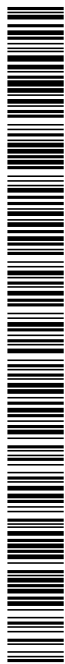
Se señala que: *Independientemente del contenido técnico del proyecto de urbanización y de los proyectos de demolición de las harineras que se incorpora en los Anexos 4 y 5 del PAI, este informe tiene carácter preliminar y se emite únicamente con la finalidad de comprobar y confirmar que todos estos documento técnicos cuentan con el contenido legal exigido para su exposición pública.*

Y, se añade que: *Una vez transcurrido el período de exposición pública y a la vista de las alegaciones que puedan presentarse e informes que se emitan por los diferentes operadores de servicios urbanos al respecto, este Departamento Técnico de Urbanización emitirá el informe definitivo al proyecto de urbanización y proyectos de demolición presentados junto con las observaciones, alegaciones e informes incorporados durante este período de exposición pública.*

##### 2. Informe del Departamento Técnico de Gestión Urbanística, de 5 de noviembre de 2019.

Concluye señalando que *la instancia presentada en representación de Harinas Cloquell, S.L. con registro de entrada E2019063648 cumple con los requisitos formales exigidos en el artículo 111 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, y, por consiguiente, propone que continúe la tramitación del expediente.*

#### E) CONTINUACIÓN DEL PROCEDIMIENTO APROBATORIO EN RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA POR LOS PROPIETARIOS



Una vez admitida a trámite la iniciativa de programación, aportada por las mercantiles promotoras con la documentación exigida por el artículo 111 de la LOTUP, y habiéndose comprobado que formalmente cuenta con el contenido legal requerido, procede someter el Programa a la fase de participación pública, para lo que se requiere de un trámite de información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, (art. 57.1. a) LOTUP, según ley 1/2019) asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de esta ley, que, en síntesis, son: consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, notificación a los titulares catastrales y registrales, anuncios en el «Diari Oficial de la Comunitat Valenciana» y en prensa escrita de gran difusión, y puesta a disposición del público de los documentos.

Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos interesados, en caso de haberlos, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas (art. 57.1. b) LOTUP, según ley 1/2019).

En el presente caso, al encontrarnos con una Unidad de Ejecución de escasa superficie, con una ordenación estructural y pormenorizada aprobada definitivamente, que se respeta, y lindante, en tres de sus lados con la Unidad de Ejecución n.º 1 del mismo Sector, cuyas obras de urbanización se están ya ejecutando, no parece que existan Administraciones con bienes o competencias afectadas por esta nueva actuación; por tanto, la petición de informes externos debe reducirse a las entidades suministradoras de servicios públicos urbanos.

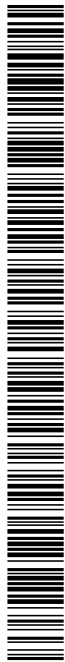
La competencia para iniciar el trámite de información pública corresponde al Alcalde, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en relación con el artículo 124.4.ñ) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, y , por su delegación de 17 de junio de 2017, al Concejal de Urbanismo.

A la vista de cuanto antecede, **resuelvo:**

**Primero.** Someter a información pública el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 2 del Plan Parcial Benalúa Sur, presentado el 30 de julio de 2019, con nº de registro E2019063648, por HARINAS CLOQUELL, S.L., y BUFORT URBANA, S.L., representadas, respectivamente, por Antonio Bufort Camino y Luis Bufort Sempere Matarredona.

**Segundo.** Publicar anuncios al respecto en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana, en prensa escrita de gran difusión y en la página web municipal.

**Tercero.** Advertir de que la información pública tendrá una duración de 45 días hábiles, contados desde el día siguiente a la publicación del anuncio en el Diario Oficial



## FIRMAS

1.- ROSA FERRER RUBIO - NIF:20782042R, 07/11/2019 08:43  
2.- ADRIAN SANTOS PEREZ NAVARRO - NIF:48567760V (Concejal), 25/11/2019 16:59  
3.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPENAS - NIF:09280507F (Vicesecretario), 26/11/2019 08:58  
4.- AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. 2019DEG014291 26/11/2019

de la Comunidad Valenciana, y que durante dicho periodo podrá examinarse la documentación del Programa, tanto en la página web municipal como en la Oficina de Información Urbanística, sita en la Plaza del Ayuntamiento, n.º 5, bajo, y se podrán presentar alegaciones al respecto.

**Cuarto.** Realizar consulta a las empresas suministradoras de servicios públicos urbanos (agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones), para que, en el plazo máximo de 45 días, emitan informe sobre las necesidades y condiciones técnicas mínimas imprescindibles de los proyectos, obras e instalaciones que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística; con los efectos que se señalan en el artículo 53, apartado 2, de la LOTUP. A las empresas señaladas se les remitirá una copia de la Alternativa Técnica del Programa, en formato digital.

**Quinto.** Notificar este Decreto a las propietarias que han presentado la iniciativa, a la Agrupación de Interés Urbanístico “Nuevo Sector Benalúa Sur 2”, y a las empresas suministradoras de servicios públicos urbanos (agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones).”