



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

P108

LORENZO PLAZA ARRIMADAS, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE,

CERTIFICO: Que el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en la sesión celebrada el día veintiocho de julio de dos mil, cuya acta aún no ha sido aprobada, adoptó el acuerdo que, copiado íntegra y literalmente, figura a continuación:

"1.12. PLAN PARCIAL, EXPEDIENTE DE HOMOLOGACIÓN Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PAU/3: APROBACIÓN PROVISIONAL.

Se da cuenta del expediente a que se refiere el epígrafe que antecede, en el que obra una moción de don José Luis Pamblanco Ayela, Concejal Delegado de Urbanismo, de fecha 13 de febrero de 2000 (sin duda se trata de un error, y probablemente es de 13 de marzo, pues, por un lado, ese día se convocó a la Comisión de Urbanismo, y, por otro, en la moción se alude a los informes técnicos de 17 y 28 de febrero y 6 y 8 de marzo del mismo año), que se transcribe a continuación:

"1. Antecedentes.

La mercantil "Urbanizadora Vistahermosa, S.L.", representada por Don Carlos Manuel Pastor Daniel, presentó, con fecha 16 de febrero de 1998, un escrito comunicando la incoación del procedimiento simplificado del artículo 48 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.), tendente a la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Integrada del Sector PAU 3.

Con tal fin, la mercantil depositó en la Notaría de Don Ramón Alarcón Cánovas y en el Ayuntamiento de Alicante sendos ejemplares del documento de Homologación del PAU 3, Proyecto de Plan Parcial, Programa de Actuación Integrada del Sector y Anteproyecto de Urbanización.

De conformidad con el art. 48 c) de la L.R.A.U., la promotora expuso al público la documentación por sus propios medios, publicando un edicto en el periódico La Verdad de 17 de febrero de 1998 y en el Diario Oficial de Generalitat Valenciana nº. 3189, del día 23 siguiente; y ha aportado un testimonio notarial acreditativo de haber remitido treinta y ocho cartas, en cumplimiento del trámite regulado en el art. 46.3 de la L.R.A.U.

El período inicial de exposición pública, de veinte días, quedó prorrogado por otros veinte adicionales, con motivo de haberse personado en el expediente la mercantil "Inmobiliaria Espacio, S.A.", representada por Don José Antonio Fernández Gallar, comprometiéndose a presentar una alternativa técnica sustancialmente distinta de la inicial y

solicitando la concesión de una prórroga en los términos previstos en el art. 46.4 de la L.R.A.U.

Durante el período de prórroga, aportaron alternativas técnicas de Programa las mercantiles relacionadas a continuación, integradas por los documentos que se señalan:

■ “Enrique Ortiz e Hijos, S.A.”, presenta dos alternativas técnicas compuestas ambas de expediente de Homologación Sectorial, propuesta de Plan Parcial, Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución única y Anteproyecto de Urbanización.

■ “Inmobiliaria Espacio, S.A.”, aporta propuestas de Homologación Sectorial y de Plan Parcial, documento de Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución única y Anteproyecto de Urbanización.

En los cinco días siguientes al del vencimiento del plazo anterior, se han presentado ocho plicas:

■ La primera, segunda, tercera y cuarta, suscritas por Don Carlos Manuel Pastor Daniel, en nombre y representación de la Sociedad “Urbanizadora Vistahermosa, S.L.”, contienen cada una de ellas una Propuesta Jurídico-Económica respectivamente a las alternativas técnicas presentadas por “Enrique Ortiz e Hijos, S.A” (propuesta n.º 2), “Enrique Ortiz e Hijos, S.A.”(propuesta n.º.1), “Inmobiliaria Espacio, S.A.”, y “Urbanizadora Vistahermosa, S.L.”.

■ La quinta, suscrita por Don José Antonio Fernández Gallar, en nombre y representación de “Inmobiliaria Espacio, S.A.”, contiene una Proposición Económico-Financiera a su propia alternativa técnica.

■ La sexta y séptima, presentadas por Don Enrique Ortiz Selfa, en nombre y representación de la Sociedad “Enrique Ortiz e Hijos, S.A.”, contienen sendas Proposiciones Jurídico Económicas a las respectivas alternativas técnicas de la mercantil proponente.

■ La octava, suscrita por Don Jaime Valcaneras Udaeta, en nombre y representación de “Hipana de Mantenimiento, S.A.”, contiene una Proposición Jurídico Económica a las distintas alternativas técnicas.

Durante el período expositivo de las alternativas técnicas y dentro de los diez días siguientes al de la apertura de las plicas comprensivas de las Proposiciones Jurídico Económicas se han formulado distintas alegaciones, cuyos firmantes y contenido se relacionan brevemente a continuación:

2. Resumen de las alegaciones presentadas.

La relación de alegantes y el resumen del contenido de las alegaciones son los siguientes:

2.1. La Hermana Inmaculada Tuset Garin, en su calidad de Ecónoma Provincial de la Congregación de Religiosas Jesús María, presenta tres escritos de alegaciones. En el primero solicita la anulación del expediente incoado por "Urbanizadora Vistahermosa, S.L.", por contar con graves defectos técnico-jurídicos (difícil acceso a la información en el período de alegaciones, omisión de la existencia del colegio en la información pública, práctica desaparición del mismo al atravesarlo con varios viales, falta de equidad en el reparto de beneficios y cargas,...) e infringir la legislación aplicable. Subsidiariamente, pretende el rechazo de la Propuesta formulada por la Mercantil mencionada y que se dé preferencia a cualquier otra que respete el colegio, reservando el ámbito necesario para su normal funcionamiento. En el segundo reclama la suspensión del procedimiento y la concesión de una prórroga para formular alegaciones. Por último, en el tercero manifiesta su apoyo a la Propuesta de "Inmobiliaria Espacio, S.A.", aunque también le parece adecuada la solución de "Enrique Ortiz e Hijos, S.A.", pero se opone al coeficiente de aprovechamiento que se aplica a su actividad.


2.2. Don José Ángel García Zapata solicita la notificación de cualquier acto definitivo o de trámite que se produzca en el expediente, así como la de los informes de los Servicios Técnicos Municipales antes de la aprobación definitiva, la exclusión de los sistemas generales con cargo a los propietarios y la realización de una nueva valoración.

2.3. Don José Gabriel García Ventosa, en nombre y como representante de la Mercantil "Ventomar, S.A.", deja constancia de que las parcelas de su propiedad difieren, en cuanto a su configuración, de las grafiadas en los planos expuestos, solicitando la inclusión de la superficie y forma real de las mismas en el futuro Proyecto de Reparcelación.

2.4. Don Salvador J. Estevan Mataix alega su titularidad registral sobre una finca que constituye su residencia familiar, parte de la cual está incluida en el ámbito del PAU 3, encontrándose la edificación en suelo urbano. Por ello, solicita ser excluido totalmente del Plan Parcial. En todo caso, formula propuestas de modificación puntual del viario de la primera alternativa presentada y anuncia su opción de pago en metálico de las cargas de urbanización.

2.5. Don Alfredo Manuel Tolón Ferrón presenta dos escritos de alegaciones manifestando que es titular catastral de una parcela incluida por error como parte integrante de la propiedad del Colegio Jesús María, y solicitando, en consecuencia, el reconocimiento de su titularidad. Según el compareciente, el citado error ha condicionado la delimitación del PAU 3, al incluir como urbanizable una parcela que debe tener la consideración de solar y a la que, además, algunas alternativas de ordenación califican incluso como equipamiento docente privado. Demanda la previsión, entre el colegio y el Complejo Vistahermosa, de una banda destinada a vivienda unifamiliar. Considera los costes de urbanización en general excesivos y que los que deban ser reintegrados por las compañías suministradoras han de excluirse para el cálculo del porcentaje de retribución en suelo, que también considera elevado, exceptuando el propuesto por "Hipana de Mantenimiento, S.A.". Finalmente, denuncia los coeficientes de ponderación aplicables a viviendas unifamiliares como lesivos para los propietarios y solicita la actuación directa del Ayuntamiento.

2.6. Don Vicente Terol Pérez presenta dos escritos de alegaciones. En el primero declara ser propietario de varias fincas incluidas en el Sector, entre ellas dos viviendas




unifamiliares y una escuela infantil. Argumenta que la vía de servicio yuxtapuesta a la Carretera Nacional 332 y que afecta a su vivienda no está contemplada ni en el Plan General ni en el Plan Especial de Accesos de Alicante, sino que más bien es una creación injustificada de los redactores del Plan Parcial en trámite, con el consiguiente desplazamiento de responsabilidades legales, económicas y financieras. Critica diversos aspectos del Programa, cuyos objetivos considera dispares e injustificados, a la vez que destaca la contradicción y arbitrariedad que supone la destrucción de viviendas y la expulsión de la población residente con el objeto de generar suelo para destinarlo a una tipología menos acorde con el Plan General que la existente. En el segundo escrito abunda sobre la inadecuación de las alternativas presentadas, las cuales, entre otros perjuicios, obligan a derribar viviendas existentes, proponen aprovechamientos tipo excesivamente bajos, no justifican los costes de urbanización e incluyen indemnizaciones inadmisibles. Se acoge al derecho al realojo en sus condiciones actuales. Plantea una alternativa a la CN-332, refrendada por la Comunidad de Propietarios del Complejo Residencial Vistahermosa, así como soluciones puntuales a cada uno de los Planes Parciales presentados. Por último, solicita la calificación de su propiedad como enclave Residencial Unifamiliar Consolidado y el requerimiento a los aspirantes a Urbanizador del detalle suficiente en el capítulo de indemnizaciones. Subsidiariamente, pretende la no adjudicación del Programa y, si no se acepta ninguna de las peticiones anteriores, la comunicación del dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo con antelación suficiente a la adjudicación, para solicitar la expropiación de acuerdo con el art. 29.9 C) de la L.R.A.U.

2.7. Don Fausto Gómez Cuartero alega ser titular de una parcela incluida en el PAU 3, con vivienda unifamiliar y garaje, afectada por el vial de servicio proyectado junto a la Avenida de Denia. Denuncia que el trazado de dicho vial no comunica ni presta servicio al Sector, creando una zona de uso terciario-comercial al servicio exclusivo de la carretera. Propone un nuevo trazado por el interior que, a su juicio, mejoraría la accesibilidad y evitaría altos costes indemnizatorios por demoliciones, así como perjuicios a los propietarios. Sugiere el diseño de una zona comercial más integrada en el desarrollo residencial, garantizando los servicios y suministros mínimos.

2.8. Don Álvaro-Miguel Martín Gullón, en nombre y representación de la "Comunidad de Bienes Hermanos Martín Roldán", aporta dos escritos de alegaciones. En el primero demanda una indemnización adecuada por las edificaciones e instalaciones afectadas por la acción urbanizadora, así como la disminución considerable de los costes de urbanización, sin reducción de los aprovechamientos señalados por el P.G.M.O. vigente. En el segundo, además de reiterar sus pretensiones anteriores, denuncia la inviabilidad económica del resultado final de la promoción para los propietarios del suelo, como consecuencia de los altos costes y beneficios del Urbanizador, y solicita la valoración por la Administración Municipal de las indemnizaciones propuestas.

2.9. Don Álvaro-Miguel Martín Gullón, en nombre y representación de "Gas Brimain, S.A.", presenta dos escritos de alegaciones. En el primero de ellos manifiesta la intención de continuar la actividad comercial que cuenta con las autorizaciones exigibles. Plantea dos soluciones: bien excluir los terrenos del PAU 3, aunque admitiendo la regularización de linderos; bien mantenerse en el ámbito del Plan adjudicándosele la finca regularizada con la misma superficie inicial, sin más cargas que las derivadas de la actuación, reconstruyendo las instalaciones y las construcciones incompatibles con el planeamiento. En el segundo escrito,

tras constatar que ninguna solución contempla la continuidad de la actividad, propone también dos posibles soluciones: trasladarla a la zona de uso terciario, corrigiendo los coeficientes de manera que se disponga de mucha superficie de suelo con poco aprovechamiento, e indemnizando el traslado, o plantear un nuevo emplazamiento externo alternativo procurado por el Ayuntamiento, con todos los permisos pertinentes y con la indemnización total por traslado.



2.10. Don Álvaro-Miguel Martín Gullón, en su propio nombre y en representación de su madre Doña María Teresa Gullón Fernández, así como de sus hermanos, presenta dos escritos. En el primero manifiesta ser propietario de una parcela con vivienda que constituye la residencia familiar, teniéndola legalmente patrimonializada, y queriendo mantenerla sin incremento de aprovechamiento. Para ello propone, bien excluir la parcela del proceso iniciado declarando su condición urbana, aunque admitiendo la regularización de linderos; bien regularizar linderos manteniéndola dentro del Plan, adjudicándole la misma superficie inicial y limitando las cargas de urbanización a aquellas que beneficien directamente a la unidad residencial conservada. Reivindica la necesaria colaboración entre el Urbanizador y los propietarios afectados por los Programas y destaca el excesivo e injustificado coste de urbanización. En el segundo escrito, presentado una vez conocidas las proposiciones jurídico económicas y las restantes alternativas técnicas, abunda en las consideraciones anteriores, solicitando la conservación de la vivienda actual con un mínimo de 3.700 m². ligados a la misma, pues un cambio de tipología o uso obligaría a su derribo e indemnización.

2.11. Don José Alavedra Forns y Doña María Catalina Creixell Juan manifiestan ser propietarios de una parcela con vivienda unifamiliar protegida de las inundaciones por una valla de hormigón, considerando inaceptable el comienzo de las obras sin estar antes finalizado el encauzamiento del Barranco del Juncaret, por el peligro que supondría. Añade que la primera propuesta de "Enrique Ortiz e Hijos, S.A.", respeta su vivienda, aunque la deja fuera de ordenación. Por ello, pretende ligeras modificaciones en el trazado del viario. La propuesta de "Urbanizadora Vistahermosa, S.L.", en cambio, divide la parcela en zonas de distinta calificación, solicitando una corrección de los límites. También en esta última propuesta detecta un error aritmético en el cálculo del aprovechamiento y pide su corrección.

2.12. Don Carlos Manuel Pastor Daniel, en nombre de la mercantil "Urbanizadora Vistahermosa, S.L.", presenta un total de cuatro escritos solicitando la adjudicación del Programa a su representada, con el contenido siguiente:

■ En el primero de los escritos cuestiona la alternativa técnica y la Proposición Jurídico Económica de "Inmobiliaria Espacio, S.A.". Critica diversos aspectos de la ordenación (modificación del ámbito establecido por el P.G.M.O., exclusión de los terrenos afectados por el barranco, incumplimiento de reservas mínimas de suelo dotacional local, previsión de parque público de red primaria innecesario, alteración de la tipología prevista por el P.G.M.O. y modificación de la vía de servicio para salvar la Estación de Servicio). Defiende sus condiciones económicas para esta alternativa frente a las ofertadas por "Inmobiliaria Espacio, S.A.", y manifiesta su disposición a aceptar el plazo de ejecución propuesto por esta última.

■ El segundo está referido a las dos alternativas y Proposiciones Jurídico Económicas presentadas por "Enrique Ortiz e Hijos, S.A.", abundando, básicamente, en los mismos

argumentos, e incidiendo, además, en las consecuencias que tiene la definición de la edificabilidad en superficies útiles sobre las reservas del suelo dotacional. Reitera su compromiso para ejecutar ambas soluciones en los mismos plazos ofertados por ésta mercantil.

■ El tercero se dirige a las proposiciones aportadas por “Hipana de Mantenimiento, S.A.”, considerando irregular la presentación de diversas ofertas en una sola plica, y concluyendo que esta mercantil no puede resultar adjudicataria por aplicación de uno de los criterios definidos en el art. 47.2 de la L.R.A.U.: el precio de las obras de urbanización.

■ En el último escrito contesta a las alegaciones de la Congregación de Religiosas Jesús María y manifiesta su disposición a rectificar la alternativa inicialmente formulada respetando las pretensiones de dicha Congregación.

2.13. Don José Antonio Fernández Gallar, en representación de la mercantil “Inmobiliaria Espacio, S.A.”, presenta tres escritos de alegaciones. El último, una vez transcurrido el plazo correspondiente. En el primero, relativo a la alternativa de “Urbanizadora Vistahermosa, S.L.”, hace una crítica comparada de los criterios utilizados en el expediente de Homologación, incidiendo en el carácter del mismo, la delimitación del Sector, la red primaria de dotaciones, los criterios y objetivos de ordenación, la integración del centro docente privado y los conceptos utilizados para la determinación del aprovechamiento tipo, solicitando la inadmisibilidad de la propuesta de esta mercantil por deficiencias y vicios de legalidad insubsanables. En el segundo y el tercero cuestiona la propuesta de “Hipana de Mantenimiento, S.A.”, pretendiendo su rechazo.

2.14. Don José Luis Peirat Font, en su calidad de Presidente de la Comunidad de Propietarios del Complejo Residencial Vistahermosa de la Cruz, apoya la solución técnica propuesta por Don Vicente Terol Pérez, con el objeto de suprimir la vía de servicio de acceso a Alicante a través de la Avenida de Denia.

2.15. Don Jaime Valcaneras Udaeta, en representación de la mercantil “Hipana de Mantenimiento, S.A.”, tras analizar comparativamente las ofertas presentadas tomando como base seis variables (plazos, garantías, precio, beneficio, retribución y colaboración con propietarios), pretende la adjudicación del PAU 3 a su representada.

2.16. Don Enrique Ortiz Selfa, actuando en nombre y representación de “Enrique Ortiz e Hijos, S.A.”, argumenta y solicita la nulidad de las proposiciones formuladas por “Hipana de Mantenimiento, S.A.”, atendiendo a la falta de previsión de coste de indemnizaciones y a una errónea interpretación del art. 71.3 de la L.R.A.U.

Una vez transcurrido el plazo de alegaciones, ha presentado un escrito Don Pablo Quílez Fernández, en su calidad de Presidente de la Asociación de Vecinos del Complejo Vistahermosa de la Cruz, que critica tanto la propuesta de “Urbanizadora Vistahermosa, S.A.”, por la eliminación del colegio Jesús-María y del actual viario de acceso a la costa, como las propuestas de “Enrique Ortiz e Hijos, S.A.”, por suprimir viarios utilizados, para apoyar finalmente la alternativa de “Inmobiliaria Espacio, S.A.”, aunque solicitando reservas de suelo destinado a centro social y equipamientos deportivos.

3. Fundamentación de la elección de la alternativa de planeamiento.

El Departamento Técnico de Planeamiento Urbanístico ha informado el contenido de la documentación aportada. En el informe se señalan, en primera instancia, una serie de criterios considerados muy convenientes para la ordenación del Sector, a los que debería adaptarse la alternativa escogida, añadiéndose que, entre todas las presentadas, la número dos de "Enrique Ortiz e Hijo, S.A.", es la que cuenta con un mayor número de elementos de interés para servir de base al futuro desarrollo. Ello, atendiendo a las siguientes consideraciones:

1º. Concentra el suelo dotacional en una posición de máxima centralidad respecto a la edificación residencial, consiguiendo una funcionalidad muy adecuada y destinando las dotaciones y equipamientos al servicio de la población residente en el Sector.

2º. Plantea una red viaria con superior disposición funcional y con una relación mejor trabada con la ordenación.

3º. La distribución propuesta para la ubicación de la zona residencial unifamiliar y colectiva también parece la más idónea, al establecer una adecuada transición de escala hacia el suelo no urbanizable existente al Este del barranco, enfatizando la imagen de área de baja densidad desde los viarios exteriores.


A la vista, pues, de las características de las propuestas realizadas y del contenido del informe técnico, en ejercicio de la discrecionalidad de planeamiento reconocida por la normativa vigente a los Ayuntamientos, el Concejal que suscribe cree conveniente proponer la elección de la ordenación formulada por "Enrique Ortiz e Hijos, S.A." (propuesta número dos), con la condición de que sea corregida, de conformidad con las observaciones reflejadas en el citado informe del Departamento Técnico de Planeamiento Urbanístico, y adaptada a los criterios mencionados al principio de este apartado.

4. Fundamentación de la elección de la alternativa de programa.

A la hora de elegir una de las propuestas, hay que tener en cuenta que la ordenación es un aspecto básico para la adjudicación del Programa, de manera que el Plan Parcial que resulte elegido –sin perjuicio de las modificaciones que proceda introducir- ha de traer necesariamente como consecuencia la elección de alguno de los Programas aparejados al mismo.

Dicho de otro modo, una vez escogida la alternativa de ordenación resulta evidente que habrá que optar por la única alternativa técnica de Programa y una de las Proposiciones Jurídico-económicas que se han formulado para el desarrollo de aquella ordenación, presentadas por "Enrique Ortiz e Hijos, S.A.", "Urbanizadora Vistahermosa, S.L.", e "Hipana de Mantenimiento, S.A.".

Establecida esta primera deducción, según el artículo 47.1 de la L.R.A.U., procede motivar y concretar razonadamente el acuerdo de adjudicación, que habrá de adoptarse por elección de una proposición de entre las tres presentadas. Los criterios para la elección, señalados en el apartado segundo del citado artículo 47, son los siguientes: ámbito de actuación más idóneo, plazos más breves, mayores garantías, beneficio empresarial más proporcionado, menor precio para efectuar las obras y, complementariamente, posibilidades de colaboración de los propietarios afectados.



El Departamento Técnico de Gestión Urbanística ha analizado pormenorizadamente las proposiciones jurídico-económicas que compiten como posibles adjudicatarias, concluyendo que la gestión de la actuación debe ser adjudicada a la proposición presentada por "Enrique Ortiz e Hijos, S.A.", a su Alternativa Técnica 2ª, puesto que supera ampliamente a las otras dos proposiciones en todos los criterios de adjudicación que indican los apartados 2 y 3 del artículo 47 de la L.R.A.U. y, muy especialmente, por ser la más económica respecto a cargas de urbanización y más beneficiosa para los propietarios iniciales (entre los que hay que contar al Ayuntamiento).

No obstante, cabe puntualizar que la elección de una opción no impide la posibilidad de rectificarla parcialmente, según lo previsto en el artículo 47.1 de la L.R.A.U.

5. Contestación a las alegaciones.

Por lo que respecta al resultado de las alegaciones, una vez informadas por los Departamentos Técnicos Municipales, procede señalar:

a) **Alegaciones señaladas con el número 2.1, presentadas por la Hermana Inmaculada Tuset Garin, en su calidad de Ecónoma Provincial de la Congregación de Religiosas Jesús María.**

Sobre las distintas pretensiones manifestadas por la compareciente en sus tres escritos, cabe señalar lo siguiente:

■ No procede la anulación del procedimiento, pues, tal como se justifica en un documento notarial que obra en el expediente, se han cumplido los trámites relacionados en el artículo 48 de la L.R.A.U. De hecho, la alegante ha presentado tres escritos, de los que se deduce que ha tenido acceso a la documentación, así como un detallado conocimiento de ella.

■ Los argumentos referidos a la ordenación propuesta por "Urbanizadora Vistahermosa, S.L.", quedan vacíos de contenido, al no ser ésta la Alternativa elegida.

■ La solicitada suspensión del procedimiento y la concesión de nuevos plazos de alegaciones no están previstas legalmente y su otorgamiento ocasionaría demoras injustificadas en la resolución de un expediente ya de por sí dilatado y complejo, con posibles perjuicios para terceros, tanto propietarios como aspirantes a Urbanizador, a quienes interesa su pronta resolución.


■ Por último, en relación con la oposición al coeficiente de ponderación aplicado por la mercantil "Enrique Ortiz e Hijos, S.A.", a su actividad, en la parte resolutive de esta propuesta se incluye la modificación de los coeficientes de ponderación, con una reducción

para el uso escolar a 0'425, por lo que puede considerarse aceptada la pretensión en torno a éste punto.

Procede, pues, aceptar parcialmente las alegaciones.

b) Alegación número 2.2, presentada por Don José Ángel García Zapata.

Debe contestarse en los siguientes términos:



■ La petición de excluir los sistemas generales está desprovista de fundamento, por el motivo expresado en el informe del Departamento Técnico de Planeamiento, referente a la ejecución de la totalidad del viario perimetral y de la canalización del barranco por las administraciones estatal y autonómica.

■ Por otro lado, sobre la solicitud de notificación, cabe precisar que se practicarán las notificaciones legalmente procedentes y se facilitará copia de cualquier documento, previa petición individualizada.

■ Finalmente, en torno al coste de las obras de urbanización, considerado excesivo, en la parte resolutive de esta propuesta las cargas totales de la ejecución del Programa se fijan en función del cociente de todas las cargas (indemnizaciones aparte) por la superficie de viario y zonas verdes (ponderadas) en 15.053.- pesetas m².

En los términos indicados, se acepta parcialmente la alegación.

c) Alegación número 2.3, presentada por Don José Gabriel García Ventosa, en nombre y representación de la mercantil "Ventomar, S.A."

Tal como solicita el interesado, en el Proyecto de Reparcelación que habrá de redactarse se incluirá la superficie y forma real de las parcelas afectadas.

d) Alegación número 2.4, presentada por Don Salvador J. Estevan Mataix.

Sobre esta alegación, conviene concluir lo siguiente:

■ No procede la pretendida exclusión de la parcela del Plan Parcial, pues ésta nunca ha tenido legalmente la consideración de suelo urbano.

■ En relación con las propuestas de modificación puntual del viario, ha de advertirse que únicamente la Alternativa presentada por "Urbanizadora Vistahermosa, S.L.", afecta a su propiedad por un vial. En consecuencia, al no ser ésta la elegida, quedan sin efecto las modificaciones planteadas por el alegante.

■ Por último, la opción de pago en metálico de las cargas de urbanización requiere el cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 71.3 de la L.R.A.U.

Por los motivos señalados procede, pues, rechazar la alegación.

e) Alegaciones señaladas con el número 2.5, presentadas por Don Alfredo Manuel Tolón Ferrón.

Las pretensiones del compareciente pueden contestarse en los siguientes términos:

■ Debe corregirse en los planos de información el error detectado, aunque ello no implica la modificación de la delimitación del suelo urbano, pues la parcela del alegante nunca ha tenido dicha clasificación.

■ Respecto a la pretensión de que se atribuya a su parcela la calificación de vivienda unifamiliar, conviene matizar que, de las rectificaciones impuestas a la Alternativa escogida, podría derivar una modificación a un uso residencial. No obstante, también debe advertirse que, tras la redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación, las adjudicaciones podrán no ser exactamente coincidentes con las propiedades iniciales.

■ Sobre los coeficientes de ponderación, se propone su corrección en el sentido solicitado por el alegante.

■ Se considera adecuado limitar el costo por metro cuadrado de urbanización realmente ejecutada a 15.053 ptas./m².

■ Por lo que respecta al desglose dentro de las cargas de urbanización de las que han de ser reintegradas por las compañías suministradoras, la alegación del Sr. Tolón Ferrón ha sido tenida en cuenta.

■ La valoración de las fincas resultantes se establece en 26.314'75 ptas./m² de edificabilidad ponderada.

■ Finalmente, sobre la solicitud de actuación directa del Ayuntamiento, cabe apuntar que, tal como señala el artículo 29.6 de la L.R.A.U., la responsabilidad de ejecutar una actuación puede ser asumida por la propia Administración o, mediante gestión indirecta, adjudicarse a un particular, seleccionado como Urbanizador en pública competencia al aprobar un Programa. Por lo tanto, la solicitud de gestión indirecta formulada en este expediente y su aceptación por el Ayuntamiento es adecuada, conforme a la legislación aplicable.

En los aspectos indicados, se aceptan parcialmente las alegaciones.

f) Alegaciones señaladas con el número 2.6, presentadas por Don Vicente Terol Pérez.

Sobre las mismas, procede efectuar las consideraciones siguientes:

■ La eliminación de la vía de servicio yuxtapuesta a la CN-332 es una de las alternativas barajadas por el Ministerio de Fomento. Así, si finalmente se aprobase dicha solución, podría ser aceptada la alegación en este punto concreto.

■ Para evitar, en la medida de lo posible, la denunciada y criticada destrucción de viviendas, se mantendrán los criterios de procurar la máxima integración de las edificaciones

existentes en la ordenación definitiva; minimizar las afecciones en la zona; y aplicar las normas generales previstas en el Anejo del P.G.M.O. para las viviendas existentes en Suelo Urbanizable No Programado, referidas a la disminución de cargas, en los términos señalados en el informe del Departamento Técnico de Planeamiento.

■ No existe inconveniente en trasladar al interesado el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo para ejercer, si lo estima procedente, el derecho otorgado por el artículo 29.9 C) de la L.R.A.U., cuando se disponga del certificado. No obstante, cabe matizar que la solicitud de expropiación puede formularse antes de la entrada en vigor del acuerdo aprobatorio del Programa.

■ Tal como se ha dicho al contestar las alegaciones anteriores, se propone modificar tanto la valoración de los terrenos resultantes como el importe de las cargas de urbanización.

■ Sobre la pretendida inadmisibilidad de las indemnizaciones propuestas, cabe apuntar que su valoración, en caso de resultar legalmente procedente, se concretará en el preceptivo proyecto de reparcelación.

■ Por último, ha de señalarse que el derecho al realojo solamente es aplicable en las actuaciones mediante expropiación.

En consecuencia, han de aceptarse parcialmente las alegaciones.

g) Alegación número 2.7, presentada por Don Fausto Gómez Cuartero.

Tal como se ha comentado en la contestación a la alegación anterior, la pretensión de eliminar la vía de servicio que afecta a la vivienda del interesado, está pendiente de la solución definitiva que se adopte en el proyecto de modificación de la CN-332. Por otro lado, la solicitud de destinar parte de la edificabilidad terciario-comercial al servicio interno del Sector se ha recogido como un condicionante para su desarrollo.

Con las matizaciones indicadas, en principio no puede admitirse la pretensión principal del compareciente, por el motivo aludido.

h) Alegaciones señaladas con el número 2.8, presentadas por Don Álvaro Miguel Martín Gullón, en nombre y representación de la "Comunidad de Bienes Hermanos Martín Roldán".

En cuanto a la solicitud de indemnizaciones adecuadas por las edificaciones e instalaciones afectadas, según se ha dicho anteriormente, si son procedentes, se valorarán en el proyecto de reparcelación que habrá de redactarse.

Por lo que atañe a la valoración del suelo resultante y a la determinación de las cargas de urbanización, ha de darse por reproducida la contestación de las alegaciones anteriores que plantean estas mismas cuestiones.

En consecuencia, en lo que afecta a la petición de reducción de costes, se aceptan parcialmente las alegaciones.

i) Alegaciones señaladas con el número 2.9, presentadas por Don Álvaro Miguel Martín Gullón, en nombre y representación de "Gas Brimain, S.A."

La pretensión de mantener la actividad actual como un uso admitido por el Plan debe ser rechazada, pues se considera incompatible con el uso residencial característico en el suelo urbano según el artículo 3 del propio Reglamento de Centros de Almacenamiento y Distribución de Gases Licuados del Petróleo envasados (Orden de 30 de octubre de 1970 del Ministerio de Industria).

Las condiciones de indemnización por el traslado habrán de establecerse pormenorizadamente en la reparcelación de la unidad de ejecución, y en ella se deberán valorar todas las circunstancias que concurran en la actividad.

Por los motivos señalados, procede rechazar la alegación.

j) Alegaciones señaladas con el número 2.10, presentadas por Don Álvaro Miguel Martín Gullón, en su propio nombre y en representación de su madre Doña María Teresa Gullón Fernández.

Damos por reproducida la contestación de la alegación número 2.6, en lo referente a los criterios aplicables a las edificaciones existentes, y la de la número 2.2, en lo relativo a la reducción de los costes de urbanización.

Se aceptan, pues, parcialmente las alegaciones.

k) Alegación número 2.11, presentada por Don José Alavedra Fornes y Doña María Catalina Creixell Juan.

Ha de contestarse del siguiente modo:

■ En concordancia con la pretensión del alegante, deberá existir la coordinación necesaria entre las obras de urbanización interna del Sector y las previstas en el Proyecto de construcción del Encauzamiento de los Barrancos de Orgegia y del Juncaret, ajustando el programa de obras a las circunstancias en que se encuentre la citada canalización, con el objeto de eliminar los riesgos de inundaciones.

■ Las propuestas concretas de modificación, al no referirse a la Alternativa elegida, son irrelevantes.

■ Por último, el cálculo del aprovechamiento tipo debe corregirse a partir de los parámetros expuestos en el apartado de conclusiones del informe del Departamento Técnico de Planeamiento.

En los aspectos indicados, se acepta parcialmente la alegación.

l) Alegaciones señaladas con el número 2.12, presentadas por Don Carlos Manuel Pastor Daniel, en nombre de "Urbanizadora Vistahermosa, S.L."

Resulta irrelevante la contestación de las alegaciones no referidas a la Alternativa seleccionada, por lo que únicamente procede contestar las presentadas frente a la propuesta número dos de "Enrique Ortiz e Hijos, S.A.", en los siguientes términos:

■ Se coincide con el alegante en que el cálculo para cuantificar las necesidades de suelo dotacional de la red secundaria es incorrecto, aunque los cálculos realizados en su escrito también contienen diversos errores conceptuales, debiendo aplicarse los criterios expuestos en el artículo 22 de la L.R.A.U.

■ No se comparte la opinión de que no es necesario establecer la reserva de parque público de la red primaria previsto en el artículo 17.2 de la L.R.A.U., por los motivos expuestos en el punto 1 del apartado 2 del informe del Departamento Técnico de Planeamiento.

■ Sobre el compromiso del alegante para ejecutar las diferentes alternativas en determinados plazos, cabe manifestar que únicamente pueden considerarse los plazos propuestos en la correspondiente plica, salvo modificaciones impuestas por el Ayuntamiento en el acuerdo de aprobación del Programa.

Procede, en consecuencia, rechazar las alegaciones

m) Alegaciones señaladas con el número 2.13, presentadas por Don José Antonio Fernández Gallar, en representación de "Inmobiliaria Espacio, S.A."

Tal como se ha indicado en la anterior contestación, los argumentos del interesado han quedado vacíos de contenido al no dirigirse a la propuesta escogida, aunque la alegación puede considerarse rechazada, al no ser seleccionada la Alternativa Técnica de la alegante.

n) Alegación número 2.14, presentada por Don José Luis Peirat Font, en su calidad de presidente de la Comunidad de Propietarios del Complejo Residencial Vistahermosa de la Cruz.

Como ya se ha indicado en la contestación a las alegaciones números 2.6 y 2.7, aún no se conoce la solución definitiva que se adoptará en el proyecto de modificación de la CN-332, pero, en todo caso, el Plan Parcial del Sector deberá coordinar con aquel proyecto la solución que se adopte respecto a las condiciones de acceso a las edificaciones existentes en suelo urbano.

Con las matizaciones indicadas, no puede admitirse la alegación.

ñ) Alegación número 2.15, presentada por Don Jaime Valcaneras Udaeta, en representación de "Hipana de Mantenimiento, S.A."

En el informe de las alegaciones emitido por el Departamento Técnico de Gestión Urbanística se examinan detallada y comparativamente las condiciones de ejecución propuestas por las mercantiles aspirantes a Urbanizador, concluyendo que, al haberse seleccionado como base de la ordenación la Alternativa Técnica Segunda de "Enrique Ortiz e

Hijos, S.A.", no aparece ninguna duda sobre la bondad relativa de la oferta de esta mercantil respecto a las dos restantes, por lo que debe rechazarse la alegación.

o) Alegación número 2.16, presentada por Don Enrique Ortiz Selfa, en nombre y representación de "Enrique Ortiz e Hijos, S.A."

Su contestación es irrelevante, pues cuestiona proposiciones no elegidas.

No procede la consideración de las alegaciones presentadas fuera de plazo, pues estamos ante un procedimiento presidido por la pública concurrencia, en el que, si se quiere salvaguardar los derechos de todos los aspirantes, a la hora de escoger una alternativa se deben tener en cuenta únicamente aquellos aspectos planteados en los distintos períodos expositivos de la documentación. No obstante, respecto a la alegación formulada por don Pablo Quílez Fuentes, cabe apuntar que los cambios de sentido en la CN-332, para acceder a las edificaciones del Complejo Vistahermosa, se deberán realizar desde los puntos que se prevean en el proyecto que está redactando el Ministerio de Fomento.

6. Procedimiento aprobatorio.

La tramitación de cada uno de los documentos necesarios para la ordenación y urbanización del Sector, que se lleva a cabo simultáneamente, es la siguiente:

a) El Plan Parcial y el expediente de Homologación, que convierte en incompatible la expedición de Cédula de Urbanización, deben aprobarse provisionalmente y remitirse a la Conselleria competente en Urbanismo para su aprobación definitiva. (Art. 47.7 y disposición transitoria primera de la L.R.A.U.).

b) La aprobación del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada y la adjudicación de su ejecución son competencia del Ayuntamiento y se entenderán provisionales, hasta que el Plan Parcial sea aprobado definitivamente por la Conselleria. (Art. 47.7 de la L.R.A.U.).

7. Administraciones sectoriales.

Se solicitará informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar; de la Unidad de Carreteras en Alicante del Ministerio de Fomento; y de las Consellerias de Industria y Comercio y de Educación y Ciencia.


8. Otras consideraciones.

a) El Ayuntamiento retribuirá los gastos de urbanización en terrenos.

b) En cumplimiento del trámite regulado en el artículo 44.d) del Reglamento de Participación Ciudadana, se han remitido los datos más relevantes de las alternativas presentadas a la Junta de Distrito correspondiente, que no ha emitido informe.

Es competente para adoptar los presentes acuerdos el Pleno del Ayuntamiento, por mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, de conformidad con lo establecido en los artículos 47.3 i) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, según la redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, y 47.7 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

A la vista de cuanto antecede, se propone al Pleno de la Corporación, previo dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, la adopción de los siguientes acuerdos:



Primero. Aceptar la alegación número 2.3, en los términos expresados en la parte expositiva anterior; aceptar parcialmente las números 2.1, 2.2, 2.5, 2.6, 2.8, 2.10 y 2.11 en los aspectos señalados; y rechazar las números 2.4, 2.7, 2.9, 2.12, 2.13, 2.14 y 2.15, por los motivos indicados.

Segundo. Notificar individualmente a los alegantes los presentes acuerdos.

Tercero. Aprobar provisionalmente el Plan Parcial y el expediente de Homologación del Sector P.A.U. 3, presentado por la mercantil "Enrique Ortiz e Hijos, S.A." (propuesta número dos), con las siguientes rectificaciones:

1. Las derivadas de la estimación parcial de las alegaciones relacionadas en el acuerdo primero, que consisten, en líneas generales, en la modificación de los planos de información y en la imposición del criterio de procurar la máxima integración de las edificaciones existentes en la ordenación definitiva.

2. Las resultantes de la adaptación de la propuesta de planeamiento a los parámetros y criterios para el desarrollo del Sector, señalados en los 10 puntos del apartado 8 de conclusiones del informe del Departamento Técnico de Planeamiento, tendentes básicamente a conseguir una correcta coordinación con las actuaciones de otras administraciones en ámbitos colindantes; gestionar la adquisición del suelo necesario para la ejecución de infraestructuras; lograr un área residencial de baja densidad; ofrecer un tratamiento diferenciado de las edificaciones existentes; fijar coeficientes de ponderación y adecuar las reservas dotacionales a las previsiones reglamentarias.

3. Las que se precisen para corregir algunos aspectos puntuales que no afectan esencialmente al modelo propuesto y que tienen como objetivo fundamental mejorar la funcionalidad de esta área urbana, enumerados asimismo en el citado apartado número 8, relativos a la red viaria, zonificación y suelo dotacional.

Cuarto. Aprobar el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Única del referido Plan Parcial, con las siguientes rectificaciones y condiciones:

a) En el Proyecto de Urbanización.

■ El Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo de la propuesta de planeamiento deberá cumplir las especificaciones técnicas detalladas en el informe del Departamento Técnico de Obras y Proyectos de fecha 28 de febrero de 2000.

b) En la Proposición Económico-Financiera y en la Propuesta de Convenio con el Ayuntamiento.

■ A los efectos de garantizar el ejercicio efectivo de los derechos de los propietarios expresados en el artículo 66.7 de la L.R.A.U. y, en particular, el de recibir, en todo momento, información debidamente documentada de los costes que hayan de asumir, el Urbanizador entregará al Ayuntamiento una copia legalizada del contrato o contratos de ejecución de las obras, y presentará semestralmente la justificación de los gastos efectivamente realizados que pretenda repercutir sobre los propietarios. Antes de la recepción de las obras, se redactará, además, una cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación, en la cual se reflejarán, pormenorizada y justificadamente, los gastos realizados.

■ Para el ejercicio de la prerrogativa que el artículo 66.2 a) de la L.R.A.U. otorga al Urbanizador, consistente en la posibilidad de someter a la aprobación administrativa uno o varios proyectos de reparcelación forzosa, habrá de acreditarse que, habiéndose puesto en contacto con los propietarios afectados por el Programa con la intención de llegar a un acuerdo que facilitase la gestión, éste no ha culminado en ningún convenio de colaboración subsumible en el supuesto regulado en el artículo 76.5 de la L.R.A.U.

■ Aprobada la reparcelación forzosa, y una vez que ésta adquiera firmeza en vía administrativa, el Ayuntamiento emitirá la correspondiente certificación de su contenido, la cual se entregará al Urbanizador para que proceda a su inscripción en el Registro de la Propiedad utilizando cualquiera de los procedimientos a que se refiere el artículo 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias del Reglamento para la ejecución de la Ley sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de los Actos de Naturaleza Urbanística.

■ El aval del siete por ciento del coste de urbanización, que el Urbanizador viene obligado a prestar en aplicación de lo dispuesto en el artículo 29.8 de la L.R.A.U., será devuelto una vez recibidas definitivamente las obras de urbanización.

■ Entre los compromisos asumidos por la adjudicaria del Programa se incluirá la conservación de las obras de urbanización hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento, en los términos señalados en el artículo 79 de la L.R.A.U.

■ Los costes de urbanización deberán limitarse de modo que el cociente entre las cargas totales (excluidas las indemnizaciones) y la superficie de viales y zonas verdes (éstas ponderadas al 30 por 100) no exceda de **15.053 ptas/m²**, incluyendo los costes suprasectoriales. Los costes propiamente sectoriales no podrán exceder de **13.954 ptas/m²**.

■ La atribución de las cargas de urbanización deberá distinguir los **costes sectoriales**, correspondientes a la unidad de ejecución (que comprenderán todas las obras de urbanización, incluso las indemnizaciones por demoliciones, propias de la misma), que se imputarán a la unidad afectada; y los *costos suprasectoriales o costos de urbanización externos* al sector cuya ejecución simultánea con las obras de urbanización de la unidad de ejecución obligada aunque sirvan a áreas muy diferentes del mismo (parte de los bombeos que sirven a otras áreas urbanas). La imputación de estas cargas se efectuará, en principio, al Ayuntamiento.

■ Los costes externos se compensarán con terrenos adjudicables al Ayuntamiento por razón del excedente de aprovechamiento que le corresponde en la unidad.

■ Deberán constar en el preceptivo proyecto de urbanización, de forma independiente, los presupuestos parciales de las obras de implantación de las redes de suministro de energía eléctrica, telefonía y cualquier otra cuya explotación y titularidad no fuere un organismo público, a los efectos del derecho de los propietarios del suelo y promotor de ser reintegrados por la empresa eléctrica de los costes de las líneas de alta, media o baja tensión, de los centros de transformación y de la obra civil necesaria, previa certificación de los mismos por el Ayuntamiento, tal como impone el artículo 6º de la Orden del 27 de marzo de 1991, de la Conselleria de Industria, Comercio y Turismo, sobre extensión de redes eléctricas, y por las restantes empresas según la normativa propia aplicable.

El proyecto de reparcelación deberá permitir optar por el pago por estos conceptos en metálico aunque el propietario abone la retribución del urbanizador en terrenos.

■ La retribución en terrenos por el Ayuntamiento se entenderá que gozará de la mejor bonificación o mejora que se propusiere aunque ésta se limite al pago en metálico de aquélla.

■ La valoración de las fincas resultantes se establece en **26.314,75 ptas/m²** de edificabilidad ponderada.

■ Las sanciones por incumplimiento deberán ser las que señala la legislación de contratación administrativa (sin estar limitadas a 30.000 ptas/día).

■ En la presente fase, el impuesto sobre el valor añadido no incrementará el coeficiente de intercambio.

■ El articulado del convenio tendrá que reflejar las modificaciones señaladas anteriormente y, además, los extremos siguientes:

A. Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización.

B. Procedimiento por el que el Excmo. Ayuntamiento vigile la ejecución de las obras e instalaciones y, en general, forma en que se garantice la obligación del Urbanizador de facilitar la acción inspectora municipal.

C. Los supuestos de incumplimiento y las sanciones que procedan deberán contemplarse en el convenio y el límite de la penalización por incumplimiento del plazo de ejecución no se limitará al 7 por 100 del importe estimado de las obras de urbanización, sino que aquéllas se aplicarán sin limitación.

Quinto. Adjudicar la ejecución del Programa a "Enrique Ortiz e Hijos, S.A." (Proposición Jurídico-Económica a la Alternativa Técnica número 2). Esta adjudicación se entenderá provisional y no legitimará la ejecución de la actuación hasta la aprobación definitiva del expediente de Homologación y del Plan Parcial.

Sexto. Requerir al Urbanizador designado para que presente toda la documentación rectificadora de conformidad con el contenido de los acuerdos precedentes, incluyendo el resultado de las alegaciones, dentro del plazo de cuatro meses, contado desde que reciba la notificación de los mismos, advirtiéndole que el incumplimiento de dicho plazo podrá motivar la ineficacia de éstos y, como consecuencia, la desestimación del Programa.

Séptimo. Delegar en el Alcalde y en el Concejal de Urbanismo, indistintamente, la facultad de comprobar que se han efectuado las correcciones en los términos requeridos, previos los oportunos informes.

Octavo. Autorizar al Alcalde para la firma del Convenio entre el Ayuntamiento y el Agente Urbanizador, con las adaptaciones que se consideren necesarias y oportunas, de conformidad con los presentes acuerdos.

Noveno. Remitir la documentación rectificadora a la Comisión Territorial de Urbanismo, y solicitar al Hnble. Sr. Conseller la aprobación definitiva y la remisión al Ayuntamiento de un ejemplar de toda ella, debidamente diligenciado con la fecha de aprobación.”

El señor Pamblanco Ayela, Concejal Delegado de Urbanismo, ha presentado una **enmienda**, por escrito de 20 de julio de 2000 y del siguiente tenor literal:

“La Comisión Informativa de Urbanismo, en sesión celebrada el 14 de marzo de 2000, dictaminó favorablemente la Moción formulada por quien suscribe, proponiendo la aprobación provisional del Expediente de Homologación, Plan Parcial y Programa de Actuación Integrada del sector PAU/3.

El asunto no llegó a tratarse por el Pleno de la Corporación al haber surgido protestas de los propietarios de suelo relativas a la desproporción existente entre aprovechamientos y cargas derivadas de esa actuación, lo que daría como resultado una excesiva repercusión de los costes en el precio de las viviendas.


El Equipo de Gobierno ha analizado esa situación y no desea propiciar una actuación cuyo producto inmobiliario se encuentre al alcance de unos pocos de muy alta capacidad adquisitiva. Además, si se tiene en cuenta que la densidad máxima prevista para la zona por el PGOU (50 viviendas por Hectárea) se ha visto sensiblemente rebajada en el Plan Parcial cuya aprobación se propone (32 viviendas por Hectárea) y esa cifra se ha disminuido aún más en el informe técnico municipal (24 viviendas por Hectárea), la solución puede ser hasta sencilla, buscando un parámetro de densidad algo más equilibrado, que puede ser el de 30 viviendas por Hectárea, lo que daría lugar a una zona de baja densidad con predominio de vivienda unifamiliar y con un nivel de calidad ambiental elevado, permitiendo a la vez una oferta de vivienda más asequible a mayor número de personas.

Se han emitido informes técnico y jurídico poniendo de manifiesto que el incremento de densidad hasta 30 viviendas por Hectárea no alteraría sustancialmente la ordenación ni vulnera la legalidad vigente.

A la vista de lo cual, se propone al Pleno de la Corporación la introducción de la siguiente enmienda a la Moción de quien suscribe de fecha 13 de febrero de 2000 del Sector PAU/3:

Añadir al final del punto 2 del Acuerdo Tercero (página 20 de la Moción) el siguiente párrafo:

La densidad máxima será de 30 viviendas por Hectárea, reajustándose en función de ello los parámetros de edificabilidad según lo expresado en los informes del Departamento Técnico de Planeamiento de 17 de febrero de 2000 y el complementario del mismo de 17 de julio de 2000.”



El señor **Rosser** pide que se retire el asunto del orden del día y que se debata dicha petición de retirada antes que la propuesta del fondo del asunto, a lo que accede el señor **Alcalde-Presidente**.

Durante la **deliberación sobre la petición de retirada del asunto** se efectúan las siguientes intervenciones.

El señor **Romero Gómez** dice que desea oír primero al Grupo Socialista.

El señor **Rosser** dice que, dadas las numerosas modificaciones propuestas por los Técnicos, su Grupo es partidario de que se tramite el Plan por iniciativa del Ayuntamiento, y resalta que los motivos por los que pide la retirada son los mismos que figuran en las actas de las sesiones de 14 y 16 de marzo de 2000 de la Comisión de Urbanismo y del Pleno, respectivamente: esperar a que el Alcalde negocie con el Ministerio de Fomento el Plan Especial de Accesos a la Ciudad por la Carretera de Valencia y conocer cómo queda.

El señor **Alcalde-Presidente** contesta que ya han transcurrido tres años desde que se inició el debate del PAU 3 y que no se puede esperar más tiempo para adecentar y desarrollar esa zona; y que los Técnicos Municipales conocen la negociación con el Ministerio de Fomento e introducirán en el convenio con el adjudicatario las cláusulas oportunas.

El señor **Romero Gómez** anticipa que apoyará la petición de retirada y se opondrá a la aprobación del asunto.


El señor **Rosser** recuerda que fue el señor Alcalde el que provocó las modificaciones y el consiguiente retraso, y que los Técnicos ya están redactando el Plan de los accesos a la ciudad.

El señor **Alcalde-Presidente** se remite a su anterior intervención.

Sometida a **votación la petición de retirada del asunto**, resultan doce votos a favor (GSOE y GEU-PV) y catorce en contra (GP) y el señor Alcalde-Presidente declara que la considera rechazada.

A continuación, comienza la **deliberación simultánea sobre la propuesta originaria y la enmienda presentada**, durante la cual tienen lugar las intervenciones siguientes.

El señor **Romero Gómez** recuerda que en la sesión de 16 de marzo de 2000 se retiró el asunto del orden del día a petición del señor Alcalde, sin que se conocieran los motivos, pues dijo que era para que se emitieran nuevos informes, que luego no se han emitido; y que en la sesión de 16 de mayo siguiente, en respuesta a sus preguntas, contestó que estaba negociando con los interesados y que buscaba una solución que abaratara el precio del suelo. Ahora, continúa el señor Romero Gómez, ya se conoce todo: aumentarán la densidad de las viviendas, el valor del suelo y los beneficios del urbanista; la enmienda va en contra de los informes técnicos, ninguno de los cuales la apoya; disminuye el interés general; y no se construirán viviendas sociales o de protección oficial.



El asunto, para el señor **Rosser**, también está muy claro: el Concejal de Urbanismo se enmienda a sí mismo, de acuerdo con el urbanizador; por primera vez, el Equipo de Gobierno modifica el número de viviendas propuesto por los Técnicos; el Grupo Popular había votado a favor de la propuesta de los Técnicos en la sesión de la Comisión de Urbanismo, pero al parecer el Alcalde no se había enterado; el Grupo Popular hace caso a los propietarios, pero a los vecinos ni les contesta; con la modificación ganarán el urbanista y los propietarios, y no ganarán los vecinos ni se abaratará el precio de las viviendas; los Técnicos querían compensar el ahorro que va a suponer para el urbanizador la realización de diversas obras de urbanización por la Generalidad, con la disminución del número de viviendas; el Grupo Popular se contradice a sí mismo y no defiende los intereses generales.

El señor **Pamblanco** dice que con la enmienda no se vulnera la normativa vigente, que permite construir setenta y cinco viviendas por hectárea, puesto que en dicha enmienda sólo se propone elevar a cuarenta y cinco las treinta y dos viviendas que figuraban en la propuesta originaria.

El señor **Romero Gómez** subraya que, efectivamente, nadie ha discutido la legalidad de la enmienda, sino lo que significa políticamente: favorecer los intereses particulares, en detrimento de los intereses generales, puesto que con la propuesta no se va a abaratar el suelo, lo que se puede hacer, si se quiere, a través del Patrimonio Municipal del Suelo.

El señor **Rosser** manifiesta que el tema ya está aclarado: la propuesta, aunque respeta el Plan General, ni se ajusta al informe de los Técnicos, ni persigue el bien general.

El señor **Alcalde-Presidente** opina todo lo contrario que los Grupos de la oposición: al distribirse el mismo costo de la urbanización entre un mayor número de viviendas, tanto el precio de estas como el del suelo se reducirá; este Plan Especial es el que permite construir menos viviendas por hectárea, cuyo número queda muy lejos aún de las que permite el Plan General, y estas serán de buena calidad y acordes con las de las zonas próximas; el diseño de la ciudad debe establecerse con criterios políticos, no técnicos; si no se introdujera la enmienda, quizá resultaría inviable el proyecto y continuaría esta zona como una escombrera, al lado de otras zonas bastante dignas; los vecinos de Vistahermosa, que no quieren quedar aislados, están de acuerdo con la propuesta; la importante actividad económica que se está desarrollando en la ciudad precisa más suelo y, si no se facilita, se encarecerá aún más.

Sometida a **votación la enmienda** antes transcrita, es aprobada por catorce votos a favor (GP) y doce en contra (GSOE y GEU-PV).

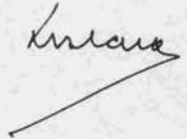
Sometido a **votación el texto que resulta de la incorporación de la enmienda a la propuesta originaria**, es aprobado, igualmente, por catorce votos a favor (GP), con lo que se cumple el requisito de la mayoría absoluta exigida, y doce en contra (GSOE y GEU-PV).”

Para que así conste y surta efectos en su expediente, expido la presente, de orden y con el visto bueno del señor Alcalde-Presidente, en Alicante, a tres de agosto de dos mil.

Conforme con los
antecedentes.
La funcionaria
encargada


Fdo.: Begoña
Lillo Ramírez


El Secretario



Fdo.: Lorenzo
Plaza Arrimadas

Vº Bº
El Alcalde
Accidental




Fdo.: Mª Teresa Revenga
Ortiz de la Torre