

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA LA
COMPLECIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE
EJECUCIÓN NÚM. 1 DEL PLAN PARCIAL BENALÚA SUR
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
ALICANTE.**

MEMORIA

MARZO DE 2015.



“AGRUPACIÓN DE INTERÉS
URBANÍSTICO NUEVO SECTOR
BENALÚA SUR 2”

**MEMORIA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA LA
COMPLECIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚM. 1
DEL PLAN PARCIAL BENALÚA SUR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE ALICANTE**

I. ANTECEDENTES DE LA PRESENTE ACTUACIÓN INTEGRADA

En fecha 5 de octubre de 1999 fueron aprobados provisionalmente la Homologación y el Plan Parcial del Sector Benalúa Sur del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alicante y adjudicado el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución número 1 de dicho ámbito sectorial (PAI Benalúa Sur) a la mercantil NUEVO SECTOR P.P. 1-2 BENALÚA SUR, S.L.

El 5 de septiembre de 2003 se aprobó de forma definitiva la Homologación y el Plan Parcial del Sector Benalúa Sur por Resolución dictada por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana.

El Ayuntamiento de Alicante y el Agente Urbanizador NUEVO SECTOR P.P. 1-2 BENALÚA SUR, S.L. suscribieron el Convenio Urbanístico regulador del PAI Benalúa Sur el 12 de marzo de 2004.

El Proyecto de Reparcelación del PAI Benalúa Sur fue aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alicante adoptado el 11 de junio de 2007, y fue inscrito en el Registro de la Propiedad.

En relación con las cargas de urbanización del PAI Benalúa Sur, en dicho Proyecto de Reparcelación se hizo mención a que la Proposición Jurídico-Económica del referido PAI previó un importe de cargas de urbanización para el desarrollo de la actuación que nos ocupa de 7.266.788,06 euros –correspondiendo al concepto de obras de urbanización una cuantía de 3.728.044,21 euros (sin IVA)-.

No obstante, hay que señalar que junto con la tramitación del Proyecto de Reparcelación se tramitó un expediente de retasación de cargas que dio lugar a un importe de cargas de urbanización del PAI Benalúa Sur de 7.281.981,03 euros –correspondiendo al concepto de obras de urbanización 4.129.205 euros-.

Tras el inicio de las obras de urbanización del PAI Benalúa Sur el 10 de octubre de 2007, el 24 de julio de 2009 se presentó un escrito por el Agente Urbanizador NUEVO SECTOR P.P. 1-2 BENALÚA SUR, S.L., en virtud del cual se comunicó al Ayuntamiento de Alicante la paralización temporal de las obras de urbanización por un periodo de seis meses.

Vencido el plazo semestral antedicho, se requirió por la citada Administración municipal al Agente Urbanizador que reiniciara las obras de forma inmediata bajo la advertencia de que el incumplimiento de tal requerimiento podría conllevar la resolución de la adjudicación del PAI.

En la medida en que las obras de urbanización del PAI Benalúa Sur no se reanudaron por NUEVO SECTOR P.P. 1-2 BENALÚA SUR, S.L. desde que se paralizaron el 24 de julio de 2009, el Ayuntamiento de Alicante mediante el Decreto de la Concejala de Urbanismo dictado el 31 de julio de 2013 inició el procedimiento administrativo dirigido a la resolución del PAI Benalúa Sur.

Tras la oportuna tramitación del expediente, fue adoptado en sesión plenaria del Consistorio Local celebrada el 28 de febrero de 2014 acuerdo en cuya virtud se decidió, en lo que ahora interesa, lo siguiente:

- (i) Resolver el Convenio Urbanístico de la programación suscrito el 12 de marzo de 2004 conforme al PAI adjudicado a NUEVO SECTOR P.P. 1-2 BENALÚA SUR, S.L., por acuerdo adoptado en la sesión plenaria celebrada el 5 de octubre de 1999.
- (ii) Declarar los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución núm. 1 del Plan Parcial Benalúa Sur como Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada –a excepción de una parcela concreta-, sin programación aprobada.

Se recoge en el acto administrativo analizado que, de acuerdo con un informe emitido por el Servicio de Gestión y Urbanización de la Concejalía de Urbanismo, no se habrían implantado los servicios urbanísticos correspondientes en los terrenos integrantes del PAI Benalúa Sur, por lo que no tendrían la condición de solar –a excepción de la parcela M9, la cual sí que contaría, según la

interpretación municipal, con dichos servicios teniendo por tanto la condición de solar y siendo edificable-.

En el acuerdo plenario de 28 de febrero de 2014 se indica que las obras de urbanización del PAI Benalúa Sur se encuentran en un estado deficiente.

- (iii) Declarar que la parcela resultante M9 ostenta la cualidad de solar edificable.
- (iv) Incoar expediente para dilucidar si ha existido incumplimiento de deberes del Urbanizador de los que puedan derivar las responsabilidades correspondientes.
- (v) Asumir el Ayuntamiento de Alicante la gestión de las actuaciones necesarias para la liquidación económica del PAI Benalúa Sur.

Lo que incluye, conforme al acuerdo plenario analizado, el cobro de las cuotas de urbanización pendientes y la distribución de lo que se recaudare por tal concepto, satisfacción de créditos pendientes, devoluciones de avales, relaciones con los propietarios de terrenos y mantenimiento de las obras hasta la convocatoria de un nuevo procedimiento licitatorio a fin de volver a programar el ámbito de actuación y designar un nuevo Urbanizador al efecto.

En el proceso de liquidación del PAI Benalúa Sur se emitió el documento de propuesta de LIQUIDACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UE 1 DEL PLAN PARCIAL 1.2 BENALUA SUR, en cuya Memoria se indica que, de las obras de urbanización recogidas en el Proyecto de Urbanización de la Actuación Integrada que ha sido objeto de resolución, se ha ejecutado aproximadamente un 37% -1.527.805,85 euros- y se han abonado 1.530.712,14 euros en concepto de indemnizaciones por elementos a demoler. Lo anterior arroja, según la citada documentación, la suma agregada de 3.125.308,55 euros, que equivale a un 43,683% del total de las cargas de urbanización del PAI Benalúa Sur.

La propuesta de liquidación establece que los propietarios de la actuación únicamente vienen obligados a abonar el 43,683% de las cargas aprobadas para la actuación, siendo que, al haberse girado –según dicha propuesta de liquidación- cuotas de urbanización por importe del 100% de las cargas repercutibles, se habría originado un saldo deudor

del antiguo Urbanizador y los correspondientes saldos acreedores a favor de los propietarios que abonaron cuotas en cuantía superior al citado porcentaje total de cargas repercutibles. Finalmente, consta en la propuesta de liquidación que los propietarios que no hayan abonado cuotas de urbanización por importe de, al menos, el 43,683% de las cargas repercutibles de la Actuación Integrada que ha sido objeto de resolución, tendrían un saldo deudor hasta la meritada cantidad.

A la vista de la situación descrita y como resultado de todo lo anterior, los terrenos integrantes la Unidad de Ejecución número 1 del Plan Parcial del Sector Benalúa Sur del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alicante se encuentran clasificados como Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada sin programación aprobada y con gran parte de su urbanización pendiente de ser finalizada para su óptima y total integración en las redes de servicios municipales.

II. OBJETIVOS DEL PRESENTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

El objetivo principal del presente Programa de Actuación Integrada es la compleción de la urbanización Unidad de Ejecución número 1 del Plan Parcial del Sector Benalúa Sur del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alicante tras la resolución de la programación anterior para el mismo ámbito. Y ello, en los términos y bajo la regulación y condiciones de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP).

Conforme al artículo 110 de la LOTUP, los Programas de Actuación Integrada tienen los siguientes objetivos legales:

- (i) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.
- (ii) Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:

- (a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
- (b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- (c) Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.
- (d) Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
- (e) Red de alumbrado público.
- (f) Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.
- (iii) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- (iv) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.
- (v) Obtener gratuitamente, a favor de la administración:
 - (a) Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma por el planeamiento.
 - (b) Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo.
- (vi) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.
- (vii) Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en la ley.
- (viii) Para garantizar el derecho al realojo de las personas residentes afectadas por una actuación, el promotor de la actuación urbanística está obligado a ofrecer una vivienda de sustitución que tenga las condiciones de habitabilidad propias de una vivienda de protección oficial.

Debido a la situación y características concretas de la Unidad de Ejecución núm. 1 del Plan Parcial Benalúa Sur ya descritas en el apartado de antecedentes -con la reparcelación aprobada e inscrita en el Registro de la Propiedad y con la urbanización parcialmente ejecutada-, es evidente que los objetivos del presente Programa de Actuación Integrada se ven limitados necesariamente a culminar la urbanización de la Unidad de Ejecución referida en los términos de la LOTUP -partiendo de la situación actual que es resultado de la inconclusa programación precedente pero a través de un Programa de Actuación Integrada nuevo e independiente del anterior-.

Y ello, fijando las cargas de urbanización pendientes a través del presente Programa de Actuación Integrada y de los documentos que lo conforman y del justo reparto de dichas cargas entre los propietarios de suelo afectados en la actuación en función del aprovechamiento urbanístico obtenido por cada uno de ellos -el cual no podrán materializar hasta que, asumidas las cargas pendientes, sea finalizada la obra urbanizadora y se recepcione ésta por el Ayuntamiento de Alicante-.

III. IDONEIDAD DE LA PROGRAMACIÓN

Esta iniciativa de programación aquí formulada no podría ser más idónea en el momento presente, así como más acorde tanto a los intereses generales del Municipio como a los intereses particulares.

Y ello, toda vez que, principalmente, este Programa de Actuación Integrada viene a solventar una situación de bloqueo de un desarrollo urbanístico indeseada de todo punto y para todos los afectados -el Ayuntamiento de Alicante y los propietarios de suelo-.

Para los propietarios, porque ven cómo sus terrenos han quedado a medio urbanizar - desde hace varios años además- después de haber llevado a cabo inversiones económicas sin retorno alguno, pues sus parcelas no han sido transformadas en solares

y no han podido comercializarlas y operar con ellas en general como tales en el mercado inmobiliario.

Y, para el Ayuntamiento de Alicante, toda vez que ve cómo una pieza capital de su trama urbana va a ser culminada e integrada plena y definitivamente en la ciudad, evitando con ello una mala imagen de la capital alicantina en una zona además muy relevante del término municipal.

Téngase en cuenta que la experiencia ha demostrado que la existencia de unas obras de construcción paralizadas en medio de una localidad durante largo tiempo son susceptibles de generar riesgos de accidentes ciudadanos, actos de vandalismo, problemas sociales y sanitarios en materia de seguridad, salubridad e higiene públicas, quejas vecinales de residentes edificios y usuarios de zonas consolidadas colindantes, etcétera. Y ello, por muchas que sean las medidas bienintencionadas que se adopten con la finalidad de intentar paliar o impedir que se produzcan los efectos nocivos descritos.

Además, el hecho de que el Urbanizador que toma el relevo de la programación urbanística del ámbito sea una agrupación formada por la absoluta mayoría de los propietarios afectados –muchos de ellos empresas promotoras con medios técnicos y profesionales y conocimiento del sector-, se constituye en una garantía del interés máximo en que la urbanización se culmine a la mayor rapidez posible y con la mejor calidad, más aún cuando se atisba cierta recuperación del mercado inmobiliario.

En su consecuencia, la idoneidad y justificación de esta iniciativa de Programa de Actuación Integrada son claras.

IV. DOCUMENTACIÓN DEL PRESENTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

Este Programa de Actuación Integrada se compone, conforme al artículo 111 de la LOTUP, de (i) una alternativa técnica y (ii) una proposición jurídico económica.

En cuanto a la alternativa técnica, está integrada por un proyecto de las obras pendientes de llevar a cabo a los efectos de la completa urbanización de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución núm. 1 del Plan Parcial del Sector Benalúa Sur del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

Dicho proyecto de urbanización recoge todas y cada una de las determinaciones previstas en la letra c) del artículo 111.2 de la LOTUP.

Por lo que se refiere (i) al plano de ordenación del ámbito de actuación y (ii) a la memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno que citan respectivamente las letras a) y b) artículo 111.2 de la LOTUP, no se entiende necesario acompañarlas a la alternativa técnica de forma individualizada, toda vez que constan en el proyecto de urbanización mismo. Además, se trata de cuestiones plenamente verificadas por la Administración actuante desde el momento en que el Programa de Actuación Integrada no introduce novedad alguna en estas materias al atenerse sin excepción al planeamiento vigente –la Homologación y el Plan Parcial del Sector Benalúa Sur aprobados el 5 de septiembre de 2003 el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana- y al tratarse de una actuación dirigida en exclusiva a finalizar una urbanización pendiente.

La proposición jurídico-económica consta de una memoria, una propuesta de convenio urbanístico de programación y, además y en especial, de una memoria de viabilidad económica y de un informe de sostenibilidad económica.

V. URBANIZADOR DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

El presente Programa de Actuación Integrada se ajusta al régimen de gestión por los propietarios regulado en los artículos 113.2, 114 y 118 de la LOTUP.

El Urbanizador es, al amparo de dicho régimen, la Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector Benalúa Sur 2 (AIU Nuevo Sector Benalúa Sur), domiciliada en Alicante (05005), Avenida Doctor Jiménez Díaz, núm. 19, Planta 2, Box 3 y CIF:G-53248597, la

cual consta ya inscrita desde el 7 de abril de 1998 en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Generalitat Valenciana, correspondiente a la Sección Cuarta del Registro de Urbanismo de la Comunidad Valenciana, en el Libro III, folio 105, y 105 vuelto, con el número 182.

La AIU Nuevo Sector Benalúa Sur fue constituida en virtud de escritura autorizada por el Notario que fue de Alicante, Don José María Iriarte Calvo, el día 22 de diciembre de 1997, al número 4.267 de protocolo, con la intención, en lo que ahora nos ocupa, de ser adjudicataria del Programa de Actuación Integrada del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector Benalúa Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante –integrado por dos unidades de ejecución-. Finalmente, el Ayuntamiento de Alicante aprobó la programación tan solo de la Unidad de Ejecución núm. 1 del citado ámbito sectorial, siendo elegido como su Agente Urbanizador NUEVO SECTOR P.P. 1-2 BENALÚA SUR, S.L.

Pues bien, tras la resolución de dicho Programa de Actuación Integrada por los motivos ya expuestos en los antecedentes de esta memoria, la agrupación y los propietarios que la integran están lógicamente interesados en que la urbanización de la Unidad de Ejecución núm. 1 del Sector Benalúa Sur sea finalizada y lo sea, en la medida de lo posible, en un lapso temporal razonable, viendo así sus terrenos convertidos en solares edificables de forma que se termine con un desarrollo urbanístico que se ha dilatado de forma innecesaria y excesiva en el tiempo.

Toda vez que originariamente la AIU Nuevo Sector Benalúa Sur se constituyó, como se dijo, para el desarrollo de las dos unidades de ejecución del Sector Benalúa Sur, a los efectos de acreditar, habida cuenta del tiempo transcurrido desde la constitución de la agrupación, que los propietarios que la conforman en la actualidad superan el cincuenta por ciento de la superficie afectada de la actuación, se otorgó el 17 de marzo de 2015 ante el Notario de Valencia, don Francisco Pastor López, escritura de elevación a público –al número 288 de su protocolo- de los acuerdos de la Junta de Delegados de la citada AIU Nuevo Sector Benalúa Sur adoptados en la reunión celebrada el 6 de febrero de 2015 relativos a la adhesión de nuevos propietarios y de reparto de cuotas en el seno de

la agrupación, tal cual consta en la certificación datada el 26 de febrero de 2015 y que se incorpora a dicha escritura pública.

Puede comprobarse en la certificación de la AIU Nuevo Sector Benalúa Sur del 26 de febrero de 2015 que los propietarios adscritos a dicha agrupación aportan el 83,08% de los 81.975 metros cuadrados de techo ponderado de la Unidad de Ejecución núm. 1 del Sector Benalúa Sur.

Se acompaña a esta memoria copia de la escritura de constitución de la AIU Nuevo Sector Benalúa Sur y de la escritura pública otorgada por dicha agrupación el 17 de marzo de 2015 ante el Notario de Valencia, don Francisco Pastor López, de elevación a público de los acuerdos de la Junta de Delegados de la meritada entidad en la reunión celebrada el 6 de febrero de 2015 relativos a la adhesión de nuevos propietarios y de reparto de cuotas.

Llegados a este punto, hay que añadir que, con arreglo a los meritados artículos 113.2, 114 y 118 de la LOTUP, la asignación de la condición de Urbanizador a una agrupación de interés urbanístico en régimen de gestión por los propietarios no exige de licitación pública.

El artículo 114.2 de la LOTUP dispone al efecto claramente lo que sigue:

“En los supuestos anteriormente indicados (entre los que se encuentran las agrupaciones de interés urbanístico), la designación del urbanizador se acuerda por la administración al aprobar el programa de actuación integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos del mismo expresados en su correspondiente convenio urbanístico.”

Por consiguiente, la cualidad de Urbanizador se asignará directamente por el Ayuntamiento de Alicante a la AIU Nuevo Sector Benalúa Sur tras el pertinente procedimiento seguido al efecto.

VI. PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA LA APROBACIÓN Y ASIGNACIÓN DEL PRESENTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

El procedimiento para la aprobación y adjudicación o asignación –como en este caso- de la condición de Urbanizador se regula, básicamente, en los artículos 120 y siguientes y concordantes de la LOTUP.

La tramitación, si se produce a iniciativa particular, comienza con una consulta previa del interesado en la que se han de describir las características esenciales de la iniciativa y justificarse la oportunidad de proponer la actuación urbanística de que se trate.

Una vez presentada la solicitud, el alcalde podrá resolver en el plazo máximo de un mes la admisión a trámite de la iniciativa tal cual se presentó o introduciendo las modificaciones que entienda pertinentes sobre la base del interés general –podrá también resolver la no admisión a trámite de la iniciativa, siendo el sentido del silencio administrativo en este caso negativo-.

Dicho lo cual, si el alcalde opta por la admisión a trámite de la iniciativa, señala el párrafo segundo del apartado cuarto del artículo 120 de la LOTUP lo que sigue:

“Cuando la iniciativa incluya un instrumento de planeamiento, el alcalde, si resolviera su admisión a trámite, acordará seguir las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, a los efectos de que se emita el documento de alcance del estudio ambiental y territorial y territorial estratégico o el informe ambiental y territorial estratégico, según proceda.”

En la hipótesis de que el alcalde decida la admisión a trámite de una iniciativa de programación, se sujetará tal iniciativa al procedimiento de evaluación ambiental estratégica solo si dicha iniciativa incorpora un instrumento de planeamiento.

Pero si, como en el caso del presente Programa de Actuación Integrada, no se va a acompañar instrumento de planeamiento alguno por los motivos ya expuestos en esta memoria, no resulta necesario someter la iniciativa a tal tramitación de la evaluación ambiental estratégica.

Esto sentado, desde el momento en que el alcalde de Alicante resuelva la admisión a trámite de una iniciativa de programación de características como la que aquí se formula, tal propuesta habrá de someterse a información pública por un periodo de veinte días como mínimo –plazo de información pública de los proyectos de urbanización del artículo 174.2 de la LOTUP que coincide con el mínimo previsto para la evaluación ambiental y territorial estratégica del artículo 57 del mismo texto legal (precepto este último al que remite expresamente el 118.2 también de la LOTUP que regula el procedimiento de programación en régimen de gestión por los propietarios)-.

Tras ello, se emitirán los informes por los servicios municipales técnicos y jurídicos correspondientes y, en su caso y como se espera, se aprobará por el Pleno Municipal el Programa de Actuación Integrada, asignándose la cualidad de Urbanizador a la AIU Nuevo Sector Benalúa Sur.

Finalmente, cabe añadir que nada impide en la LOTUP que a la solicitud de inicio de procedimiento de aprobación y asignación de un Programa de Actuación Integrada por un particular se acompañe ya, como aquí se hace, una propuesta de programación completa para que, si el alcalde decide su admisión a trámite, pueda procederse directamente a su exposición pública si así se estima pertinente.

Y ello, en virtud de los principios de celeridad y eficacia administrativa que proclama el artículo 3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En Alicante, a 26 de marzo de 2015.

Ana de Miguel Rodríguez

Representante de COMPAÑÍA INMOBILIARIA AMANDI, S.A.

Presidente de la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO NUEVO SECTOR BENALÚA SUR 2.