



Ajuntament del Campello

ACTA 21/2004

SESIÓN EXTRAORDINARIA AYUNTAMIENTO PLENO 11-10-2004

En la Sala "Ramon Llull" de la Biblioteca Municipal de la Villa de El Campello, siendo las nueve horas y ocho minutos del día once de octubre de dos mil cuatro, se reúnen las personas luego relacionados, y con el quorum legal del Ayuntamiento Pleno para celebrar sesión extraordinaria ; han sido convocados en forma legal.

Personas asistentes

Personas ausentes

Presidencia :

- D^a Marita Carratalá Aracil (grupo socialista)

Grupo Socialista :

- D. Fco. Javier Miralles Guillén
- D^a Francisca Ramos Giner
- D. Francisco Lidón Pomares
- D. Francisco Coloma Valero
- D^a Eva María Llinares Giner
- D. Juan Carlos Giner Linares

BN :

- D. Mario Alberola Marco
- D. Antonio Calvo Marco

PP :

- D. Juan Ramón Varó Devesa
- D^a Trinidad Martínez Sanz
- D. Juan José Berenguer Alcobendas
- D. Alejandro Collado Giner



Ajuntament del Campello

- D. Juan Lorenzo Giner
 - D^a M^a Lourdes Llopis Soto
 - D. Francisco Sánchez Agulló
 - D. Rafael Juan Esplá
- D^a Francisca Carratalá Carmona
- D^a Lorena Baeza Carratalá

Grupo Mixto (concejal no adscrito) :

- D. Vicente Rubio Vaello

Interventora :

- D^a María José López Campos

Secretario General:

- D. Carlos E. Fernández Llidó, que da fe del acto.

La Presidencia declara abierta la sesión, con la finalidad de tratar de los asuntos indicados en el orden del día distribuido con la convocatoria :

ORDEN DEL DIA

ÚNICO.- PLANEAMIENTO-GESTIÓN. Expte. 121-39/2000. Programa de Actuación del ámbito del P.P. Amerador. Aprobación definitiva y adjudicación de la condición de urbanizador.

Se da cuenta de la propuesta del Concejal de Urbanismo, Sr. Coloma Valero, que dice así:

“1.- ANTECEDENTES.

El Plan Parcial del sector L´Amerador fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 23 de julio de 1985, estableciéndose una etapa única de ejecución de 7 años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial; siendo modificado con posterioridad, aprobándose definitivamente la modificación en sesión de 4 de junio de 1987, que mantenía el Plan de etapas y el sistema de actuación.



Ajuntament del Campello

El sistema de actuación era el de compensación, a cuyos efectos se constituyó la Junta de Compensación mediante escritura pública otorgada ante el Notario de El Campello, Don Juan Ignacio Soldevilla Jiménez de fecha 29 de marzo de 1989, con el número 630 de su Protocolo, otorgada por propietarios que representaban el 69,43% de la totalidad del suelo ordenado por el Plan Parcial y aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 2 de junio de 1989, figurando inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras con el número 52, del Libro I, en folio 50 y vuelto.

Sin embargo, nunca se aprobó el Proyecto de Compensación del sector correspondiente a este Plan Parcial, ya que el Ayuntamiento Pleno en sesión de 22 de julio de 1991 denegó su aprobación, posteriormente no consta ninguna actuación de la Junta de Compensación.

La D.T. Cuarta de la L.R.A.U. permite que cuando no exista Proyecto de Compensación aprobado, las Juntas de Compensación tengan la condición de “urbanizador” según la nueva legislación y que las Bases de Actuación pasen a integrarse como condiciones de “programa”, obviando por tanto, la competencia con otros aspirantes a urbanizador, y asumiendo aquélla por tanto la gestión del sector, eso sí con arreglo a la nueva normativa. No obstante la Junta de Compensación acordó su **disolución voluntaria**, disolución que fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 26 de abril de 2001. Tras lo cual, se inicia de nuevo la tramitación de la Programación del Sector conforme a los artículos 44 y siguientes de la L.R.A.U., por INMOBILIARIA ACIS S.A. socio mayoritario de la Junta de Compensación.

II. EXPOSICIÓN PÚBLICA Y TRAMITACIÓN.

Tras una primera iniciativa de INMOBILIARIA ACIS S.A., por gestionar el sector mediante su programación conforme al procedimiento y competencia entre iniciativas de la L.R.A.U., que llegó incluso a exponerse al público, se reiniciaron totalmente los trámites, tras la disolución legal de la Junta de Compensación, ya que al amparo de la D.T.4 de la L.R.A.U., en tanto no se produjera esta disolución no debía sacarse a licitación la figura del urbanizador.

Finalmente, el expediente relativo al Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada del ámbito del Plan Parcial L´Amerador, se tramita de conformidad con el procedimiento previsto en el art. 48 de la LRAU. A tal efecto, el expediente completo se expuso al público por plazo de 20 días, mediante anuncios publicados en el Diario Información de Alicante de fecha 3 de julio de 2001 y en el D.O.G.V., número 4.038 de fecha 9 de julio de 2001, tal y como se refleja en el Acta de Protocolización expedida por el Notario de El Campello D. Juan Ignacio Soldevilla Jiménez, con el número 310 de su protocolo y presentada en el Ayuntamiento mediante escrito de fecha 3 de agosto de 2001 (R.G.E. 10.294).



Ajuntament del Campello

Durante el período de exposición pública no se presentó ninguna otra Alternativa a la expuesta al público.

Con fecha 3 de agosto de 2001 (R.G.E. 10.293) se presentó en sobre cerrado por D. Cedric Iweins D'Eeckoutte en representación de INMOBILIARIA ACIS, S.A., la única proposición jurídico-económica.

El 31 de agosto de 2001 tuvo lugar el acta de apertura de la única Plica presentada.

Durante el indicado período expositivo de la Alternativa Técnica y, dentro de los diez días siguientes al de la apertura de las Plicas comprensivas de la Proposición Jurídica-Económica, se formularon las alegaciones que se indica en los certificados de 24 de agosto y 27 de septiembre de 2001.

Considerando.- Lo dispuesto en los artículos 45 y siguientes de la LRAU sobre tramitación de Programas de Actuación Integrada.

Considerando.- Lo dispuesto en los artículos 31, 33.8, 42.1, 46, 47.7, 52.2, 54.1 y 56 de la LRAU y art. 120 a 135 del RPCV, sobre cédula de urbanización.

La propuesta de Programa presentada no incluye planeamiento general ni derivado, sino que desarrolla el Plan Parcial L´Amerador definitivamente aprobado por la Administración Autonómica en sesión de 4 de junio de 1987.

El sector L´Amerador, se clasifica como SUP/E “Suelo Urbanizable Programado en curso de Ejecución”. El artículo 207 de las Normas Urbanísticas del actual Plan General dice que estas Zonas se regularán por lo previsto en los documentos urbanísticos aprobados con anterioridad y cuya vigencia se mantienen en el momento de la aprobación definitiva de este P.G.O.U.

Las determinaciones urbanísticas del sector L´Amerador quedaron automáticamente incorporadas al presente Plan General, con las determinaciones introducidas por la redacción de la modificación de dicho Plan Parcial de iniciativa pública municipal, hecha para facilitar la ejecución del Plan Sectorial de Ordenación de Campamentos de Turismo, conforme dispone la Disposición Final segunda de la normativa del actual Plan General.

Así pues, al amparo del artículo 31.2 pp. Segundo de la LRAU, en principio parece que estamos ante un supuesto de innecesariedad de Cédula de Urbanización, ya que se trata de un municipio de más de 5.000 habitantes y de una propuesta de Programa que desarrolla la ordenación ya pormenorizada por el Plan General.

No obstante, dado el tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva del Plan Parcial y al amparo de las determinaciones del art. 30.1.A) de la LRAU, el Sr.



Ajuntament del Campello

Arquitecto Municipal en su informe de 30 de septiembre de 2004 advierte que para que el sector pueda funcionar autónomamente, es necesario que con cargo al mismo, se realicen una serie de obras en concepto de conexión e integración.

Por ello, la aprobación definitiva de la Programación del sector debe condicionarse en su eficacia a que por el agente público urbanizador se ejecuten y financien dichas obras, cuyo compromiso debe figurar debidamente garantizado a la firma del Convenio Urbanístico. En este sentido, dado que la determinación de la correcta conexión e integración es competencia autonómica, aunque la ordenación que se programa consta ya aprobada definitivamente por dicha Administración, sería conveniente, supeditar igualmente, la aprobación definitiva del Programa a la ulterior supervisión que a estos efectos realice la Consellería competente.

Considerando.- Lo dispuesto en el artículo 47 de la LRAU sobre criterios de selección de las propuestas presentadas para su aprobación y adjudicación de la condición de urbanizador.

Convine señalar que INMOBILIARIA ACIS S.A. era socio mayoritario de la Junta de Compensación que se constituyó para la gestión del Plan Parcial, por lo que al amparo de la Disposición Transitoria Cuarta de la LRAU podía tener la condición legal de urbanizador. No obstante, optó voluntariamente por su disolución, que fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 26 de abril de 2001, iniciando un nuevo procedimiento, al amparo de la LRAU, para la designación de Urbanizador en pública concurrencia con otras iniciativas. A pesar de ello, durante el período de exposición pública no se presentó ninguna otra iniciativa para la Programación del Sector.

Por todo ello, dado el interés municipal en programar y ultimar la urbanización de un sector del Planeamiento, cuyo desarrollo se inició hace ya tanto tiempo, parece prudente **adjudicar la condición de urbanizador a INMOBILIARIA ACIS S.A.**, pero teniendo en cuenta las correcciones e indicaciones que consta en los informes técnicos sobre el contenido de la documentación presentada.

Considerando.- Lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la LRAU, sobre Juntas de Compensación legalmente constituidas con anterioridad a la entrada en vigor de la LRAU.

Considerando.- Lo dispuesto en la Disposición Transitoria Once de la LRAU sobre vigencia de las normas urbanísticas contenidas en los planes.

Considerando.- Lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana sobre vigencia y aplicación de las normas contenidas en dicho Reglamento.

Considerando.- lo dispuesto en el artículo 77 del R.D-legislativo 2/2000 de 16 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las



Ajuntament del Campello

Administraciones Públicas, de aplicación supletoria al amparo de lo dispuesto en el artículo 29.13 LRAU.

Considerando.- Lo dispuesto en los artículos 47 de la LRAU y artículos 22.2.c) y 47.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, por la que se aprueban la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, en su redacción dada por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, sobre órgano competente y régimen de mayorías para la aprobación definitiva de Programas.

Por todo lo anterior, al amparo de lo dispuesto en los informes técnicos y jurídicos que figuran en el expediente, se propone al Ayuntamiento Pleno para que con el voto de la mayoría simple de los presentes adopte el siguiente acuerdo:

“1.- Estimar y/o desestimar las alegaciones presentadas en el sentido de los informes técnicos que constan en el expediente:

a) Informe del Sr. Arquitecto Municipal de 12-12-2001:

“...

3.- CONTESTACION A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS.

Con RGE 13.649 de 18 de octubre de 2001, Cedric Iweins d'Eeckoutte en representación de Inmobiliaria ACIS, y Eduardo Guindo Sapena, arquitecto, presentan un escrito de contestación y aclaración a las alegaciones presentadas.

3.1.- Alegación presentada por la Asociación de Vecinos Pda. Amerador, con RGE 9.539 de fecha 17/07/01.

- queda contestada parcialmente por el escrito de INMOACIS, donde se comprometen a ejecutar las EDAR enterradas y el establecimiento de barreras arbustivas en el recinto de la instalación. Además en el punto 4.2.1.d de este informe se indica el punto de vertido de las aguas depuradas.

3.2.- Alegación presentada por Dña. Margarita Todd Hoban y 48 más, con RGE 9.609 de fecha 19/07/99, que en lo referente a las estaciones depuradoras queda contestada en lo indicado para la alegación anterior. En cuanto a los problemas de tráfico, quedará subsanados con la inclusión del vial descrito en el punto 4.1.1. de este informe; además deberán presentar informe de la Demarcación de Carreteras.

3.3.- Alegación presentada por D. José Damián Sala Verdú, en representación de D. José Tomás García Arnau, D. Carlos García Arnau y Dña. María del Carmen Gilabert,, con RGE 10.026 de fecha 31/07/01, en cuanto a lo indicado sobre las conexiones y deficiencias en la definición de las características técnicas de las infraestructuras previstas, por los servicios técnicos municipales ya se informa al respecto en el punto 4. En cuanto a la necesidad de la cédula de urbanización y la procedencia de la adjudicación preferente, queda para los servicios jurídicos municipales.

3.4.- Alegación presentada por Dña. M^a Carmen Gómez Rubio, con RGE 11.099 de fecha 24/08/01. Inmoacis contesta en su escrito que la consideración registral quedará contemplada en el proyecto de reparcelación, así como las dimensiones de su parcela.



Ajuntament del Campello

3.5.- Alegación presentada por Dña. M^a Carmen Gómez Rubio, con RGE 11.955 de fecha 12/09/01, y otra con RGE12.035 con fecha 13/09/01, en cuanto a lo indicado su parcela, queda contestado en lo dicho para su alegación anterior. En cuanto a la valoración de las distintas partidas, Inmoacis en su escrito indica que no pueden tenerse en consideración por aparecer firmadas por técnico competente ni encontrarse recogidas en proposición económica más favorable, aspecto que comparte el técnico que suscribe.

En cuanto a lo indicado sobre la no inclusión de mobiliario urbano, se les requiere su descripción y valoración en el punto 4 de este informe.

3.6.- Alegación presentada por D. José Damián Sala Verdú, en representación de D. José Tomás García Arnau, D. Carlos García Arnau y Dña. María del Carmen Gilabert, con RGE 12.107 de fecha 14/09/01, queda contestada con el escrito presentado por INMOACIS, con las siguientes salvedades:

- los costes de urbanización de los viales perimetrales externos al sector, deberán ser incluidos en el proyecto de urbanización, y no como anexo al de reparcelación, con lo que se repercutirán los costes entre los propietarios en concepto de conexiones a la red viaria.
- las consideraciones jurídicas deberán ser informadas por los servicios jurídicos municipales.

...”

b) Informe de la Jefe de Servicio de Planeamiento de 1-10-2004:

“....

a) Durante el período de exposición de la Alternativa Técnica.

1.- D. Pedro Jiménez Mira, en calidad de Presidente de la Acosición de Vecinos Pda. Amerador (R.G.E. 9539), de 17 de julio de 2001.

Alegación: Advierte diversas deficiencias técnicas referentes a la solución adoptada para la Red de Saneamiento y Estaciones Depuradoras, según plano del Proyecto G4 y documentación concordante (Memoria, Estado de Mediciones, etc.)

Contestación: Dado el carácter eminentemente técnico de la alegación deben ser los servicios técnicos quiénes informen al respecto.

2.- Dña. Margarita Todd Hoban y otras 48 firmas más en documento anexo al escrito de alegaciones (R.G.E. 9609), de 19 de julio de 2001.

Alegación 2.1: No están de acuerdo con el sistema de depuradora de cielo abierto previsto en el Proyecto.

Alegación 2.2: Preguntan dónde van las aguas resultantes de la depuradora.

Alegación 2.3: Advierten que las bombas de la depuradora previstas se localizan muy próximas a las viviendas, por lo que podrían generar importantes molestias ya que hacen mucho ruido.

Contestación 2.1, 2.2 y 2.3: Dado el carácter técnico de las alegaciones 2.1, 2.2 y 2.3 deben ser los Servicios Técnicos quienes informen al respecto.

Alegación 2.4: Al aumentar el potencial de la población existente en la zona se producirán problemas de tráfico, masificación, infraestructuras obsoletas.



Ajuntament del Campello

Contestación 2.4: La documentación presentada no modifica ni introduce ningún parámetro urbanístico relativo a la edificabilidad, densidad, superficies dotacionales, etc., sino que desarrolla un Plan Parcial ya aprobado por la Administración autonómica.

No obstante, al margen de este expediente conviene indicar que por el Ayuntamiento se está tramitando la Ordenanza Reguladora del Canon de Urbanización que pretende mejorar las infraestructuras existentes en la zona.

3.- D. José Tomás García Arnau, D. Carlos García Arnau y Dña. M^o del Carmen Gilabert Mora (R.G.E. 10.026), de 31 de julio de 2001.

Alegación 3.1: Que su condición de interesado no es de carácter general, sino por se propietario directamente afectado, por lo que solicita notificación personal e individualizada de los actos que se adopten.

Contestación 3.1: No existe inconveniente en acceder a la petición formulada.

Alegación 3.2: Aportan datos registrales de las propiedades afectadas.

Contestación 3.2: Dichos datos, con independencia de su aportación por el promotor al expediente de Programación, de cuya existencia se deja constancia, deberán ser tenidos en cuenta en el expediente de reparcelación que en su caso se tramite.

Alegación 3.3: Señalan diversas irregularidades técnicas: falta de conexión e integración con el entorno, insuficiencia e inadecuación de los accesos al Sector, deficiencias de viales.

Contestación 3.3: Dado su carácter técnico deben ser los Servicios Técnicos quienes informen al respecto. No obstante, por su importancia se indica que con fecha 30 de septiembre de 2004 por el Sr. Arquitecto Municipal se informa que el sector debe ejecutar una relación de obras en concepto de conexión e integración. También se ha tramitado y aprobado definitivamente un Estudio de Detalle que ha introducido un nuevo vial en el ámbito del Plan Parcial (expte 121-5/2004).

Alegación 3.4: Señalan que la documentación comprensiva de la Alternativa Técnica no incluye cédula de urbanización.

Contestación 3.4: Respecto a la Cédula de Urbanización me remito a lo informado en el apartado correspondiente a la documentación que debe integrar la alternativa técnica (IV.a)).

Alegación 3.5: Deben de urbanizarse los viales perimetrales del ámbito del Programa.

Contestación 3.5: En este sentido se estará a lo indicado para la alegación 3.3, del apartado a).

Alegación 3.6: El proyecto de urbanización no contempla los costes de urbanización.

Contestación 3.6: La alternativa técnica no contemplaba los costes de urbanización, pero sí la proposición jurídico económica que se presenta en plica cerrada, completándose así la documentación del Programa y del Proyecto de Urbanización, tal y como establece el artículo 32 de la LRAU. No obstante dichos costes deberán adecuarse a lo informado por el Sr. Arquitecto Municipal con fecha 30 de septiembre de 2004 que señala como "total costes de urbanización" internos del sector 2.676.349,68 €. (IVA incluido) y como "total costes de urbanización de conexión e integración" 14.776.270,24 €. (IVA incluido).



Ajuntament del Campello

Alegación 3.7: La documentación aportada no contempla la capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

Contestación 3.7: Dado el carácter técnico de lo alegado debe ser informado por los Servicios Técnicos Municipales.

Alegación 3.8: No procede la aplicación del régimen de adjudicación preferente.

Contestación 3.8: Para la aplicación del régimen de adjudicación preferente deben darse los supuestos previstos en el artículo 50 de la LRAU. La Alternativa Técnica no se acompaña de proyecto de reparcelación en condiciones de ser aprobado junto al programa, ni de proyecto de urbanización refrendado o concertado por una Agrupación de Interés Urbanístico, cuyos estatutos y acuerdos sociales hubieran sido expuestos al público junto a la alternativa, por lo que no parece que proceda la aplicación del régimen de adjudicación preferente.

b) Dentro de los diez días posteriores al acto de apertura de plicas:

1.- Dña. Carmen Gómez Rubio (R.G.E. 11955), de 12 de septiembre de 2001, completada con la documentación presentada el 13 de septiembre de 2001 (R.G.E. 12035).

Alegación 1.1: que no figura en la relación de propietarios de la parcela nº 10.

Contestación 1.1: Respecto a las cuestiones de propiedad se resolverán en el proyecto de reparcelación que en su caso se tramite.

Alegación 1.2: Falta la determinación del precio por metro cuadrado.

Contestación 1.2: Según lo informado por el Sr. Arquitecto Municipal en su informe de 30 de septiembre de 2004, el total coste de urbanización interior del sector es de 2.676.349,68 € (IVA incluido) y el total coste de obras de conexión e integración es de 14.776.270,24 €. (IVA incluido). También se establece que el coeficiente de intercambio debe ser 45%.

Alegación 1.3: Los costes de Notaria y Registro de la Propiedad no aparecen desglosados y son muy elevados.

Contestación 1.3: Aunque en principio puedan parecer muy elevados, dado que se trata de profesionales a los que se es exigible la obligación de expedir factura, deberá de aportarse para cuando se apruebe la cuenta de liquidación definitiva.

Alegación 1.4: Hay muchas partidas del Proyecto de Urbanización que aparecen infladas teniendo en cuenta los precios publicados tanto por el C.O.I.C.C. como por el IVE de la Generalitat Valenciana.

Contestación 1.4: Dado el carácter técnico de lo alegado debe ser informado por los Servicios Técnicos Municipales. Con fecha 30 de septiembre de 2004, el Sr. Arquitecto Municipal informa que, el total coste de urbanización interior del sector es de 2.676.349,68 € (IVA incluido) y el total coste de obras de conexión e integración es de 14.776.270,24 €. (IVA incluido). También se establece que el coeficiente de intercambio debe ser 45%.

Alegación 1.5: En cuanto a la depuradora no se determina para qué número de habitantes se ha calculado su capacidad.

Contestación 1.5: Dado su carácter técnico deben ser los Servicios Técnicos Municipales quienes informen al respecto.



Ajuntament del Campello

Alegación 1.6: Que se exija el compromiso que el representante de INMOBILIARIA ACIS S.A. asumió en el acto de apertura de plicas de que asumiría cualquier eventualidad que pudiera surgir durante las obras de urbanización respecto a lo abrupto y pedregoso del terreno.

Contestación 1.6: En el acta de apertura de plicas que tuvo lugar el 31 de agosto de 2001 sólo se transcribe por el Sr. Oficial Mayor que "...Por el arquitecto redactor del proyecto D. Eduardo Guindo Sapena, se dan explicaciones a los asistentes sobre los términos de la proposición jurídico-económica...", no se describen qué tipo de explicaciones. No obstante, respecto al tipo de eventualidades a las que alude, de producirse se estará a lo dispuesto en el artículo 67.3 de la LRAU.

Alegación 1.7: No aparece descrito el mobiliario urbano en el proyecto de urbanización.

Contestación 1.7: El artículo 67.1.A) de la LRAU dice que entre las cargas del Proyecto de Urbanización se incluirán el mobiliario urbano, si las prevé el Proyecto. Por lo tanto, no es preceptiva su inclusión.

Alegación 1.8: La partida de Tasas Municipales no puede ser una cantidad a tanto alzado, sino que es exigible en virtud de una Ordenanza Municipal.

Contestación 1.8: Efectivamente, tan sólo pueden ser exigibles aquéllas que sean conformes con la correspondiente ordenanza de exacción.

2.- D. José Damián Sala Verdú, en representación de D. José Tomás García Arnau, D. Carlos García Arnau y Dña. María del Carmen Gilabert (R.G.E. 12107), de 14 de septiembre de 2001. Figura sello de presentación e la odicina de correos de Alicante con fecha 12 de septiembre de 2001.

Alegación 2.1: Que son propietarios afectados y solicitan notificación personal e individualizada de todos los actos que se adopten en relación al expediente.

Contestación 2.1: No existe inconveniente en acceder a lo solicitado.

Alegación 2.2: Que el promotor no tiene derecho a la adjudicación preferente.

Contestación 2.2: Me remito a lo informado para la alegación 3.8 del apartado a).

Alegación 2.3: En relación a las cargas de urbanización: que determinadas partidas son muy elevadas, determinadas redes (gasificación, fibra óptica....) no se contemplan.

Alegación 2.4: Que el sistema de depuradora "cielo abierto" no es la más apropiada para este tipo de actuación.

Contestación 2.3 y 2.4: Dado el carácter técnico de la alegado en los apartados anteriores 2.3 y 2.4 deben ser los Servicios Técnicos quienes informen al respecto.

Alegación 2.5: Que no existe partida para mobiliario urbano y jardinería estando obligado a ello en virtud del artículo 67.1 LRAU.

Contestación 2.5: Me remito a lo informado para la alegación 1.7 del apartado b).

Alegación 2.6: Que los honorarios profesionales, de notaría y registro son muy elevados.

Contestación 2.6: Me remito a lo informado para la alegación 1.3 del apartado b).



Ajuntament del Campello

Alegación 2.7: La plica no dice nada del I.V.A.

Contestación 2.7: Efectivamente no dice nada sobre el IVA, por lo que se entenderá que el coste de urbanización es IVA incluido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 77 del R.D-legislativo 2/2000 de 16 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, de aplicación supletoria al amparo de lo dispuesto en el artículo 29.13 LRAU.

Alegación 2.8: También habrá que contemplar las obras públicas externas necesarias para la correcta conexión e integración del entorno o territorial.

Contestación 2.8: Me remito a lo informado para la alegación 3.3 del apartado a).

Alegación 2.9: Solicitan aclaración sobre el beneficio y gastos de gestión que propone en la plica en aspirante a urbanizador.

Contestación 2.9: En la proposición jurídico económica presentada figura el 19% de Beneficio Industrial y gastos de gestión, el 3% de gastos financieros y renuncia al beneficio del urbanizador.

Alegación 2.10: No se contempla las previsiones del artículo 67.3 en cuanto a la retasación de cargas, ni tampoco fórmulas de actualización. Advierte que la retasación de cargas no podrá suponer modificación o incremento en la parte de ellas correspondiente al beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de su actuación.

Contestación 2.10: La retasación de cargas viene regulada en el artículo 67 de la LRAU, que será en todo caso de aplicación si se dan los supuestos para ello, aun cuando no se contemple presión alguna en la Proposición Jurídico Económica. En cuanto a la revisión de precios se estará a lo dispuesto en la legislación de contratos, por remisión del artículo 29.13 de la LRAU.

Alegación 2.11: Derecho a solicitar cuando existan discrepancias dictamen de peritos, que se incluirán en el coste del Proyecto (art. 67.4 de la LRAU).

Contestación 2.11: El importe del dictamen pericial se considerarán cargas de urbanización, salvo que a juicio de la Administración actuante hayan sido propuestos o discutidos temerariamente, en cuyo caso podrán imputarse a cargo de quién los haya propuesto (art. 67.4 de la LRAU).

Alegación 2.12: Los servicios técnicos deben ser escrupulosos revisando las partidas. El coeficiente de intercambio (65%) es muy elevado, porque las cargas de urbanización son muy elevadas y el valor de suelo muy bajo.

Contestación 2.12: Dado el carácter técnico de lo alegado deben ser los Servicios Técnicos Municipales quienes informen al respecto. Con fecha 30 de septiembre de 2004, el Sr. Arquitecto Municipal informa que el coeficiente de intercambio debería ser el 45%.

Alegación 2.13: El beneficio empresarial no es proporcionado.

Contestación 2.13: La LRAU (art. 67.1.D) incluye entre las cargas de la Urbanización, propias de la Actuación Integrada, a sufragar por los propietarios, el derecho del Urbanizador a percibir un beneficio y resarcirse de sus gastos de gestión se trata de un concepto absolutamente distinto del llamado "beneficio industrial" del contratista de obras que la reglamentación de la contratación de la obra pública suele estandarizar¹.

¹ Derecho Urbanístico Valenciano 2ª Edición, de Luciano Parejo Alfonso y Francisco Blanc Clavero. Página 411.



Ajuntament del Campello

Según la proposición jurídico económica presentada, el aspirante a urbanizador renuncia al beneficio empresarial. El beneficio industrial y gastos de gestión se cuantifican en un 19 %, dentro del margen que marca la legislación de contratos.

c) Fuera de los plazos arriba indicados (apartados a y b)

1.- D. José Tomás García Arnau (R.G.E. 10683), de 30 de agosto de 2000.

Alegación: La documentación expuesta es incompleta porque básicamente consta de Proyecto de Urbanización.

Contestación: La propuesta presentada no incluye planeamiento, desarrolla el Plan Parcial ya aprobado definitiva por la Administración Autonómica para el sector L´Amerador, con la única excepción del vial que se introduce por exigencias municipales, para lo que se tramitó y aprobó definitivamente el 17 de junio de 2004, el correspondiente Estudio de Detalle (expte. 121-5/2004), cuyo coste de urbanización es el que figura en la separata (888.609,40 €) que ha sido informado favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales.

2.- Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A. (R.G.E. 10933).

Alegación: Advierte determinadas cuestiones técnicas que han de reunir los Proyectos de Urbanización para dotar del correspondiente suministro de energía eléctrica a las actuaciones urbanísticas, tanto en suelo urbano como urbanizable.

Contestación: En este sentido habrá que tener en cuenta lo informado por el Sr. Ingeniero Técnico Industrial con fecha 23 de febrero de 2004 que dice: "Los proyectos de la red de distribución en baja tensión y alumbrado público adaptarán sus características y los cálculos justificativos al vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, previo a la ejecución de las obras."

3.- M^a Carmen Gómez Rubio (R.G.E. 10960), de 7 de septiembre de 2000.

Alegación: Que no se la considera en la relación de propietarios de la parcela nº 10, y que según acuerdo se le concedían 500 m² más, para así tener derecho a la parcela mínima de 1.500 m².

Contestación: Las cuestiones de propiedad se resolverán en el proyecto de reparcelación que en su caso se tramite.

4.- D. José Manuel Iglesias Martínez (R.G.E. 11268), de 14 de septiembre de 2000.

Alegación 4.1: Que son propietarios de la parcela F.

Contestación 4.1: Las cuestiones de propiedad se resolverán en el proyecto de reparcelación que en su caso se tramite.

Alegación 4.2: Que no se contempla la terminología de usos prevista en el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana.

Contestación 4.2: La Disposición Transitoria Once de la LRAU establece que el reglamento previsto en el artículo 14 no afectará a la vigencia de las normas urbanísticas contenidas en los planes que, hasta ese momento, hayan sido aprobados. El Programa desarrolla un Plan Parcial aprobado definitivamente el 4 de junio de 1987.



Ajuntament del Campello

Alegación 4.3: Que no se cumple con los estándares del Reglamento de Planeamiento.

Contestación 4.3: La propuesta desarrolla un sector que cuenta con planeamiento parcial ya aprobado (4 de junio de 1987), por lo que al amparo de la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana sus disposiciones no son de aplicación.

Alegación 4.4: No está de acuerdo con la calificación de uso residencial a la franja lindante con la CN. La edificación tiene que respetar el límite de los 25 m. Esta franja hubiera sido más compatible con la zona de servicios.

Contestación 4.4: La clasificación del suelo no la determina la propuesta presentada, sino el Plan Parcial del sector L' Amerador que desarrolla, aprobado definitivamente por la Administración Autonómica en sesión de 4 de junio de 1987.

Alegación 4.5: Que el presupuesto de ejecución se revise por los servicios técnicos municipales.

Contestación 4.5: Ya informado respecto de otras alegaciones.

Alegación 4.6: Las zonas residenciales no están lo suficientemente definidas. No existe división de parcelas. No se han establecido las conexiones con la red primaria, por ello el porcentaje de viales es bajo.

Contestación 4.6: Las parcelas se definirán en el correspondiente proyecto de reparcelación que en su caso se apruebe. En cuanto al porcentaje de viales indicar que a requerimiento de los Servicios Técnicos Municipales se ha tramitado y aprobado definitivamente Estudio de Detalle (expte. 121-5/2004) para introducir un nuevo vial, mejorando la trama viaria del sector.

5.- M^a Carmen Gómez Rubio (R.G.E. 11343), de 15 de septiembre de 2000.

Alegación: Al amparo de la D.A. Cuarta 2^a de la LRAU es la Junta de Compensación la que tiene la condición de Urbanizador.

Contestación: Al amparo de dicha disposición podría entenderse que la Junta tenía la condición legal de Urbanizador. No obstante voluntariamente la Junta acordó su disolución, que fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 26 de abril de 2001, iniciándose la selección del Urbanizador mediante el procedimiento previsto en los artículos 44 y siguientes de la LRAU, con ello se ampliaba la participación de otros posibles agentes interesados en obtener la condición de urbanizador.

6.- D. Raul Serrano Díaz (R.G.E. 11494), de 19 de septiembre de 2000.

Alegación: Solicita copia de todas las resoluciones y aprobaciones.

Contestación: No existe inconveniente en acceder a lo solicitado.

7.- Dña. Lilia García Bolaños (R.G.E. 12093), de 3 de octubre de 2000.

Alegación: Solicita copia de todas las resoluciones a aprobaciones.

Contestación: No existe inconveniente en acceder a lo solicitado.

8.- Dña. M^a Carmen Gómez Rubio (R.G.E. 1030), de 23 de enero de 2001.



Ajuntament del Campello

Alegación: Reitera el compromiso de INMOACIS S.A. de darle 500 m2 para tener parcela mínima de 1500 m2.

Contestación: Ya contestada en anteriores alegaciones.

9.- Dña. M^a Carmen Gómez Rubio (R.G.E. 11099), de 24 de agosto de 2001.

Alegación: No figura como propietaria de la parcela nº 10, ni el compromiso de cesión de los 500 m2.

Contestación: Ya contestada en anteriores alegaciones.

...”

2.- Aprobar el desarrollo de la Actuación Integrada del sector del Plan Parcial L´Amerador y **Proyecto de Urbanización** presentado por INMOBILIARIA ACIS S.A. con fecha 20-09-2004 (R.G.E. 20745) y 21-09-2004 (R.G.E. 21055), con las correcciones que se indican en los informes técnicos, en particular los de fecha 24 y 30 de septiembre de 2004. Por lo que se requiere al INMOBILIARIA ACIS S.A., para que presente por triplicado ejemplar, la documentación del Programa y Proyecto de Urbanización, visados, adaptados al contenido de los citados informes técnicos. Facultar a la Sra. Alcaldesa o Sr. Concejel Delegado, indistintamente, para diligenciar la documentación que se presente, previa comprobación por los servicios técnicos y jurídicos municipales, que la misma coincide con la aprobada definitivamente, dando cuenta al Pleno de la Resolución que, en su caso se adopte. Este acuerdo se condiciona en su eficacia a que por el Urbanizador se ejecute y financie las obras que en concepto de conexión del sector figuran indicadas en el informe técnico de 30 de septiembre de 2004. Dicha obligación debe garantizarse en todo caso previo a la firma del Convenio. El plazo de urbanización de las obras internas del sector será de 18 meses.

3.- Adjudicar la condición de Urbanizador en la mercantil **INMOBILIARIA ACIS S.A.**, teniendo en cuenta, el interés municipal en programar y ultimar la urbanización de un sector del Planeamiento, cuyo desarrollo se inició hace ya tanto tiempo, que la única propuesta presentada es la refrendada por INMOBILIARIA ACIS S.A. y que ésta era socio mayoritario de la Junta de Compensación que se constituyó para la gestión del Plan Parcial, por lo que al amparo de la Disposición Transitoria Cuarta de la LRAU podía tener la condición legal de urbanizador. No obstante, optó voluntariamente por su disolución, que fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 26 de abril de 2001, iniciando un nuevo procedimiento, al amparo de la LRAU, para la designación de Urbanizador en pública concurrencia con otras iniciativas. El urbanizador opta por la **retribución en metálico**. No obstante, para aquéllos propietarios que voluntariamente elijan retribuir la labor del urbanizador en terrenos se fija un **coeficiente de intercambio del 45%**, de conformidad con el informe del Sr. Arquitecto Municipal de 30 de septiembre de 2004. El coeficiente de intercambio se ha calculado teniendo en cuenta las obras de urbanización en concepto de conexión e integración del sector.



Ajuntament del Campello

4.- Las cargas de urbanización que se establecen, responden al desglose que se relaciona a continuación:

a) Internas del sector: coste total presupuestado en la plica, tras la actualización por el tiempo transcurrido (1.040.844,05 €), coste total para la ejecución del vial que se introduce por exigencias municipales, utilizando los mismos precios por unidades de obra que figuraban en la plica, actualizados igualmente (888.609,40 €), más honorarios profesionales, honorarios de notaría, registro de la propiedad, tasas y coste de publicaciones, más 19% B.I más G.G. y 3% de gastos financieros, da un total de cargas de urbanización de **2.676.349,68 €** (IVA incluido). **El aspirante a urbanizador renuncia a su beneficio por la actuación empresarial.**

b) Externas del sector pero necesarias para su correcta conexión e integración: el total de cargas presupuestado por los Servicios Técnicos asciende a **14.776.270,24 €**. (IVA incluido). No obstante, conviene indicar, que de suscitarse controversia respecto de las cantidades aplicadas se resolverán conforme dispone el artículo 67.4 de la LRAU, que prevé incluso la posibilidad de ofertar en pública competencia la contrata de la obra. Respecto a estas obras, en la actualidad, se está tramitando una Ordenanza Reguladora del Canon de Urbanización (expte. 121-47/2004) que de aprobarse definitivamente permitiría a quienes las soportan resarcirse en parte, con cargo a otros sectores especialmente beneficiados por dichas obras.

En la Proposición Jurídico Económica presentada por el aspirante a urbanizador no se contempla el desglose correspondiente a la partida del IVA, por lo que los precios indicados se entenderán IVA incluido, por aplicación del artículo 77 TRLCAP, de aplicación supletoria por remisión del artículo 29.13 de la LRAU.

5.- La aprobación del presente Programa y del Proyecto de Urbanización, así como la adjudicación de la condición de urbanizador se supedita a que la Consellería del Territorio y Vivienda ratifique los criterios de conexión e integración establecidos, en el informe técnico municipal de 30 de septiembre de 200, ya que, aunque la ordenación que se programa consta ya aprobada definitivamente por dicha Administración, la determinación de la correcta conexión e integración de los sectores es competencia autonómica. Por lo que no se procederá a publicar la aprobación definitiva del presente Programa, en tanto no conste a este Ayuntamiento su inscripción por parte de dicha Consellería, tras lo cual entenderemos que ratifican los criterios de conexión e integración establecidos.

6.- Facultar a la Sra. Alcaldesa para la **firma del Convenio** entre el Ayuntamiento y el Agente Urbanizador, tan pronto se inscriba el Programa por la Consellería, en el Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico (art. 49.1 de la LRAU), previo formalización del aval de 7% del coste estimado de las cargas de urbanización del sector, que incluirá tanto las internas como las externas que no conste garantizadas por otros sectores especialmente beneficiados. Se admitirán cancelaciones parciales del aval, previo informe técnico, a medidas que las obras



Ajuntament del Campello

externas avaladas se vayan afianzando con cargo a otros sectores especialmente beneficiados. El aval del 7% se mantendrá durante toda la vigencia del Programa, es decir hasta la recepción definitiva de las obras de urbanización, aunque teniendo en cuenta las cancelaciones parciales que se autoricen en virtud de lo dispuesto en este punto.

7.- Inscrito en Programa en el Registro correspondiente de la Consellería, publicar su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, advirtiendo que su ejecutividad o entrada en vigor se produce con la publicación del acuerdo aprobatorio, pro carecer de normas urbanísticas (art. 59 de la LRAU).

8.- Notificar a los interesados para su conocimiento y efectos oportunos.”

El acuerdo **se adopta por 10 votos a favor (7 grupo socialista, 2 BN y 1 Grupo Mixto), con 8 abstenciones (PP).**

Y no habiendo más asuntos que tratar, siendo las nueve horas y diecisiete minutos, por la Presidencia se levantó la sesión de todo lo cual como Secretario doy fe.

Vº Bº
La Alcaldesa