

**MEMORIA DE LA RETASACIÓN DE CARGAS DEL PROGRAMA DE  
ACTUACIÓN INTEGRADA PARA LA COMPLECIÓN DE LA  
URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1 DEL PP 1.2, DE  
BENALÚA SUR – ALICANTE**

**Promotor: AGRUPACION DE INTERES URBANÍSTICO NUEVO SECTOR  
BENALÚA SUR**

Alicante, 9 de julio de 2021.

## **I.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS Y ECONÓMICOS.-**

### **I.1.- Aprobación y adjudicación del Programa. Convenio urbanístico.-**

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alicante, en sesión de 5 de diciembre de 2016:

1.- Aprobó el Programa de Actuación Integrada para la compleción de la urbanización de la Unidad de Ejecución nº 1 del PP 1.2 (**PAI**), de Benalúa Sur, en los términos formulados por la Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector Benalúa Sur-2 (**AIU**), con las correcciones incorporadas como consecuencia de los informes técnicos y jurídicos formulados en el correspondiente procedimiento.

2.- Adjudicó la ejecución del PAI a la AIU citada en régimen de gestión urbanística por los propietarios.

El correspondiente convenio urbanístico fue suscrito, entre la Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante y la persona física representante de la sociedad que ostenta la presidencia de la AIU, el día 14 de febrero de 2017.

### **I.2.- Cargas del Programa.-**

Las cargas de urbanización del PAI son las siguientes, expresadas en la Proposición Jurídico Económica y propuesta de convenio urbanístico, formulada por la AIU y fechada en mayo de 2015:

Concepto	BASE	IVA	TOTAL
Obras de urbanización pendiente <sup>1</sup>	5.115.629,26	1.074.282,14	6.189.911,40
Redacción de proyectos técnicos y dirección de obras de urbanización	215.000,00	45.150,00	260.150,00
Gastos de gestión (8%)	426.450,34	89.554,57	516.004,91
Beneficio empresarial (6%)	345.424,78 €	72.539,20	417.963,98
<b>TOTAL</b>	<b>6.102.504,38 €</b>	<b>1.281.525,92</b>	<b>7.384.030,30</b>

<sup>1</sup> Incluye importe del canon de conexión eléctrica que asciende a 240.000 euros.

### **I.3.- Aprobación del Proyecto de Urbanización y posteriores Separatas.-**

El Proyecto de Urbanización correspondiente, integrante de la alternativa técnica del PAI, denominado "*Proyecto para la compleción de las obras de urbanización del nuevo sector PP-1.2 "Benalúa Sur"*", también fue aprobado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alicante en la citada sesión de 5 de diciembre de 2016 porque la parte dispositiva tercera de tal acuerdo extiende su contenido aprobatorio a "*los documentos relacionados en el apartado 2 de la parte expositiva*" y en ésta, más concretamente en la letra A) "*Alternativa técnica*" de tal apartado 2 se hace mención a dicho Proyecto de Urbanización.

Por otra parte, con posterioridad a la aprobación del Proyecto de Urbanización se presentaron, en las fechas que se indican, las separatas que se expresan:

- 1.- Separata nº 1: Instalación eléctrica, en julio de 2018.
- 2.- Separata nº 2: Instalaciones de agua potable, saneamiento y pluviales, en agosto de 2019.
- 3.- Separata nº 3: Plazas públicas, en agosto de 2019.
- 4.- Separata nº 4: Instalación red de gas, en agosto de 2019.
- 5.- Separata nº 5: Reurbanización Avda. Catedrático Soler entre C/ Los Doscientos y C/ Pérez Medina, en febrero de 2020 y
- 6.- Separata nº 6: Alcorques y red de riego, en marzo de 2020.

A la vista de todas ellas el Ayuntamiento y para concentrar el procedimiento administrativo, requirió al Urbanizador para que presentara un texto refundido que recogiera las modificaciones contenidas en la separata más algunos cambios menos significativos consecuencia de la normal ejecución de las obras.

### **II.- NORMATIVA APLICABLE A LA RETASACIÓN DE CARGAS.-**

El PAI fue aprobado y adjudicado a la AIU bajo la vigencia de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP).

Esta es la norma que resulta aplicable al PAI, tal como, expresamente consta, además, en el convenio urbanístico que se ha citado, estipulación décima.

El convenio también declara aplicable la LOTUP, específicamente, para la retasación de cargas del PAI, toda vez que la estipulación novena del mismo, a tal propósito, dice:

*En cuanto a las circunstancias que puedan surgir durante la ejecución del Programa de Actuación Integrada y hasta su finalización -tales como modificaciones del Programa, retasación de cargas, subcontratación, etcétera-, se estará a lo establecido al respecto por la LOTUP.*

El régimen jurídico sustantivo y procedimental de la retasación de cargas, en la LOTUP, se contiene en su art. 147, que dice:

*"1. La retasación de cargas presupuestadas en el programa de actuación integrada sólo procede por causas imprevisibles y no imputables al urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable.*

*2. La retasación de cargas no puede implicar aumento del importe total correspondiente al beneficio del urbanizador.*

*3. La tramitación de la retasación de cargas podrá iniciarse de oficio o a instancia del urbanizador, exige audiencia de los afectados, por el plazo de un mes, y aprobación por el órgano que aprobó el programa de actuación integrada en el plazo de tres meses desde su inicio. No se podrá solicitar la retasación de cargas una vez entregadas las obras a la administración y suscrita el acta de recepción de obras por la administración, salvo resolución judicial firme.*

*4. La retasación de cargas, salvo fuerza mayor, tiene un límite del veinte por cien del valor de las cargas ciertas totales, según el importe del programa de actuación integrada aprobado. Si lo supera, excediendo lo repercutible a los propietarios, el urbanizador podrá renunciar a su encomienda, salvo renuncia a percibir el exceso sobre dicho veinte por cien.*

*5. Los propietarios que retribuyan en suelo, después de haberlo aportado, pagarán la retasación de cargas en metálico, salvo acuerdo con el urbanizador para su pago en suelo.*

*6. Los incrementos de cargas derivados de las mejoras y cambios de proyectos ordenados unilateralmente por la administración en interés público tras la aprobación del programa de actuación integrada, serán de cargo de la administración ordenante. Los incrementos de coste imputables a un tercero, como compañías suministradoras, sólo justifican la retasación si el urbanizador, con la diligencia empresarial que le es exigible, ni los puede evitar, ni los puede presupuestar con mayor certeza en el programa de actuación integrada, a falta de referencias objetivas, públicas y tasadas.*

*7. La revisión de precios será de aplicación en los términos regulados en la legislación de contratos del sector público.”*

A la vista de lo dispuesto en el apartado 1 de tal precepto, la retasación de cargas procede si concurren causas imprevisibles y no imputables al urbanizador, entre las que el precepto cita como ejemplos (“*como son*”, dice el artículo transcrito), la fuerza mayor o los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable.

Ahora bien, lo cierto es que, consecuencia, probablemente de una deficiente técnica normativa, el apartado 6 del precepto transcrito, identifica dos fuentes de incrementos de cargas: (i) Los que sean consecuencia de las mejoras y cambios de proyectos ordenados unilateralmente por la administración en interés público tras la aprobación del PAI, y (ii) los imputables a un tercero, como las compañías suministradoras. Y, para cada una de tales fuentes de incremento de las cargas, el apartado 6 citado, establece reglas específicas.

En este caso no concurre fuerza mayor, lo que excusa hacer aquí consideraciones adicionales acerca de tal concepto.

Pero la no concurrencia de fuerza mayor en este caso tiene otra consecuencia: La derivada del número 4 de dicho precepto, esto es, la retasación que aquí se describe y cuantifica no podrá rebasar el límite del 20 por 100 del valor de las cargas ciertas totales según el importe del PAI aprobado.

### **III.- DETERMINACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LA RETASACIÓN DE CARGAS. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES.-**

#### **III.1.- Las Separatas del Proyecto de Urbanización.-**

Como se ha dicho, tras la aprobación del Proyecto de Urbanización (“*Proyecto de completión*”) la AIU presentó en el Ayuntamiento de Alicante las seis separatas siguientes:

- 1.- Separata nº 1: Instalación eléctrica.
- 2.- Separata nº 2: Instalaciones de agua potable, saneamiento y pluviales.
- 3.- Separata nº 3: Plazas públicas.
- 4.- Separata nº 4: Instalación red de gas.
- 5.- Separata nº 5: Reurbanización Avda. Catedrático Soler entre C/ Los Doscientos y C/ Pérez Medina, y
- 6.- Separata nº 6: Alcorques y red de riego.

### **III.2.- Las Separatas concernidas por la retasación de cargas.-**

De las seis separatas citadas, la retasación de cargas que en este documento se describe y cuantifica únicamente toma en consideración las cuatro siguientes por concurrir en las obras a que ellas se refieren los requisitos y condiciones del art. 147 de la LOTUP más arriba transcrito:

- 1.- Separata nº 2: Instalaciones de agua potable, saneamiento y pluviales.
- 2.- Separata nº 4: Instalación red de gas.
- 3.- Separata nº 5: Reurbanización Avda. Catedrático Soler entre C/ Los Doscientos y C/ Pérez Medina, y
- 4.- Separata nº 6: Alcorques y red de riego.

A continuación, se examina, respecto de cada una de las cuatro separatas que se acaban de relacionar, la concurrencia de tales requisitos y condiciones.

### **III.3.- Sobre la Separata nº 2: Instalaciones de agua potable, saneamiento y pluviales.**

**A.- Descripción.-** Fue presentada por la AIU en el Ayuntamiento de Alicante en el mes de agosto de 2019.

La redacción de la Separata vino motivada porque en febrero de 2019 se comunicó formalmente a la AIU unos informes, de la empresa Aguas Municipalizadas de Alicante, en los que se realizaban una serie de observaciones a las obras contenidas en el Proyecto de Urbanización ("*Proyecto de completión*") promovido por la AIU. El primero de tales informes recogía una serie de deficiencias leves a subsanar en el diseño de la red de agua potable del citado Proyecto de Urbanización, mientras que el segundo ratificaba las consideraciones planteadas en el informe anterior.

Hay que tener en cuenta que, con objeto de la redacción del Proyecto de Urbanización, se solicitó, con fecha 9 de febrero de 2015, informe a esa compañía:



CIVIS CONSULTORES ASOCIADOS S.L.  
C/ Reyes Católicos, 21 – Entlo  
03300 ORIHUELA  
Tf: 966 736 906 Fax: 966 745 883  
www.civisconsultores.com  
conso@civisconsultores.com

AGUAS DE ALICANTE  
C/ Alona 33  
03008 – Alicante

Orihuela, 9 de febrero de 2015

N/Ref.: 1502UR1

S/Ref.: No disponemos de su referencia, luego se pongan en contacto con nosotros una vez asignada.

**Asunto:** Infraestructuras Proyecto URBANIZACIÓN SECTOR P.P.I.-2 BENALÚA SUR, ALICANTE

Estimados señores:

Nuestra empresa de ingeniería, CIVIS CONSULTORES ASOCIADOS, SL, ha sido contratada por la AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO – NUEVO SECTOR BENALÚA SUR 2ª (A.I.U. Benalúa Sur 2) para la redacción del proyecto de urbanización y posterior dirección de dichas obras, en el ámbito de los terrenos contenidos dentro de la Unidad de Ejecución 1 (UE1) de dicho sector de la ciudad de Alicante, de acuerdo a la carta de nombramiento que les adjuntamos, al igual que su plano de situación.

Dado que las obras de esta urbanización se paralizaron en el año 2008, siendo en su momento promovidas por otro agente urbanizador, se nos ha encomendado la labor de actualizar y completar el proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Alicante en su momento.

Para ello, **solicitamos se nos indique si son conformes y vigentes, los planos de diseño de redes de agua potable, saneamiento y pluviales**, previstas en dicho proyecto y que les adjuntamos.

En caso contrario, **les solicitamos contestación expresa negativa sobre la necesidad de realizar cambios o mejoras en el diseño original**, dado que debe de servir de justificación técnica y urbanística para que estos cambios puedan ser incluidos en el Proyecto de Urbanización en redacción. Para ello, nos ponemos a su total y entera disposición para cualquier duda o aclaración que pueda surgir, y para que manifiesten las consideraciones oportunas respecto a la infraestructura prevista en su momento.

Pueden ponerse en contacto con nosotros, bien por vía telefónica (966736906) o por mail, con Alejandro Cullán, Ingeniero Industrial ([acullanez@civisconsultores.com](mailto:acullanez@civisconsultores.com)); o Manuel Castaño, Ing de Caminos ([mcastano@civisconsultores.com](mailto:mcastano@civisconsultores.com)).

A la espera de sus noticias, les saluda atentamente:

Manuel Castaño Cano  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.  
CIVIS CONSULTORES ASOCIADOS, S.L.



La citada empresa analiza minuciosamente las instalaciones de saneamiento y pluviales propuestas en proyecto aprobado, y hace una serie de puntualizaciones, relacionadas principalmente con la repercusión del aporte de caudales que la urbanización del sector P.P.I.2 pudiera tener sobre las redes municipales.

A modo de resumen, esas puntualizaciones u observaciones tienen que ver con problemas que estaba teniendo la red municipal por vertidos de aguas en la E.B.A.R. de Cross al barranco de las ovejas, durante episodios de lluvia intensos y también con cuestiones relacionadas con el colector general de 1500mm, ejecutado en la anterior fase de obras.

El propio informe de la compañía hace una propuesta alternativa a la solución de drenaje aprobada en el Proyecto de Compleción, planteando de manera sucinta una red totalmente separativa en la zona sur del sector, que canalizaría todas las

aguas pluviales de esta parte de la urbanización, hacia los colectores de pluviales de la zona de la Avda. Óscar Esplá.

Durante las obras de urbanización llevadas a cabo entre los años 2007 y 2009 se ejecutó el colector de hormigón armado de 1500mm previsto en el Proyecto de Urbanización del año 2001, a lo largo de la traza de la calle Quintiliano, y que sustituía al colector general ovoide preexistente.

Durante los trabajos previos del Proyecto de Compleción se comprobó que el nuevo colector de 1500mm se encuentra en servicio en la actualidad, y que hay algunas acometidas domiciliarias, que, a través de las redes ejecutadas entre 2007 y 2009, acaban vertiendo a él.

Relacionadas con el nuevo colector de HA1500mm, el informe plantea la ejecución de varios trabajos no previstos en el Proyecto de Obras de Compleción:

- Traslado de la acometida del Parking de Catedrático Soler, que actualmente vierte al colector ovoide de 900x1350mm.
- Taponamiento del colector general ovoide en la intersección con el nuevo colector.
- Eliminación de la obstrucción parcial en el pozo de interconexión entre el antiguo y nuevo Colector General en la calle Federico Mayo.
- Ejecutar segundo taponamiento en el colector de HA1500 instalado, a la altura de Federico Mayo, para su anulación definitiva.

En relación con la modificación de las redes de pluviales y saneamiento de la zona sur de la urbanización, la propuesta del informe de la compañía se resume en dos apartados:

- Reducir los caudales de pluviales captados por el colector HA1500 instalado en la calle Quintiliano, con las siguientes medidas:
  - Desconectar del nuevo Colector de HA1500mm los imbornales propuestos en las esquinas de la calle Quintiliano con las calles Alberola, Doctor Just y Alona.
  - Desconectar también del colector la acometida de agua pluvial de la Plaza García Andreu.
- Plantear una red totalmente separativa en la zona sur de la urbanización, para canalizar las aguas pluviales hacia los colectores de pluviales de la Avda. Óscar Esplá, con las siguientes propuestas:
  - Ejecución de un colector exclusivo para aguas pluviales, desde el punto de vertido, inmediaciones de la Avda. de Elche con Oscar Esplá, y a lo

largo de toda la acera de la Avda. de Elche, con una sección prismática de 1000, 700 y 500 mm de diámetro.

- Conexión de las redes de pluviales originales, previstas en las calles Capitán Dema, Alberola, Doctor Just y Alona con la nueva conducción citada en el apartado anterior.
- Prolongar los colectores previstos para la captación de aguas pluviales en las calles Alberola, Doctor Just y Alona, para recibir los caudales de los imbornales "desconectados" del colector general de HA1500mm.

Hasta aquí lo que resulta del informe de la empresa Aguas Municipalizadas de Alicante.

Además de ello, en fecha febrero de 2018 el equipo de Dirección de las Obras de urbanización, a instancias de la AIU redactó un informe en el que realizaba un análisis completo de las propuestas realizadas en el informe previo de la empresa Aguas Municipalizadas de Alicante y de las repercusiones de dichas propuestas.

En respuesta al anterior informe, en el mes de noviembre de 2018 los Servicios Técnicos Municipales emitieron un informe relativo a las alegaciones presentadas por la A.I.U En dicho informe se manifiesta que *"No existe reparo técnico alguno al contenido del informe de la dirección de las obras del sector en el que la incorporación de las modificaciones propuestas en el informe de AMAEM"*.

El citado informe de los Servicios Técnicos Municipales propone que, para el tramo de ejecución más compleja, que comprende la fachada de las harineras en la zona de la Avda. de Elche, las canalizaciones de saneamiento y aguas pluviales, pasen a realizarse bajo calzada, para reducir el coste de las modificaciones solicitadas en el informe de la empresa Aguas Municipalizadas de Alicante.

Dicho informe justifica que esta solución simplifica la complejidad de ejecución de este tramo y reduce el incremento de coste que supone la retirada de los servicios urbanos existentes bajo la acera.

Como resumen de todo lo anterior, las modificaciones introducidas en esta segunda separata son las siguientes que traen causa de los informes de Aguas Municipalizadas de Alicante conocidos por la AIU en febrero de 2019 cuando se los trasladó el Ayuntamiento de esta Ciudad:

#### Red de Agua Potable.

- Extensión de la red de agua potable de 250mm prevista en la calle Federico Mayo, hasta el punto de entronque en la plaza Yolanda Escrich.
- Sustitución de la tubería provisional de polietileno existente en la calle Los Doscientos, y mallado con la red existente.

- Entronque de la conducción de la conducción que da servicio a las harineras (UR 50) con la red de agua potable de la Avda de Elche.

- Conexión de la tubería existente en la calle Alona (UR80) con la red prevista en la Avda central - Mallado final de las redes de fundición previstas en la Plaza Isabel la Católica con las conducciones existentes.

Adicionalmente a los apartados anteriores, también se considera en la red de agua potable la no ejecución de las redes previstas en el frente de fachada de la U.E.2 (Avda. de Elche), siguiendo las indicaciones del informe municipal.

### Instalaciones de Saneamiento:

#### Red Saneamiento Zona Oeste

La ejecución de las redes pendientes de ejecución conlleva la finalización de las canalizaciones existentes en las calles Capitán Demá y Alberola, desde el último pozo ejecutado, hasta su intersección con la acera de la Avda de Elche.

El diseño es similar a la prescrita en el Proyecto aprobado, si bien en este caso sus caudales son unitarios (aguas fecales) La red se plantea exclusivamente mediante conducciones de gres vitrificado de 400 mm de diámetro, y mantendrá el punto de conexión previsto, reduciendo su caudal de aporte al no contar con incorporación de aguas de lluvia. El tramo de red que discurre por la Avda de Elche, debido a la pendiente reducida en el mismo, se opta por proyectarlo en poliéster reforzado con fibra de vidrio (PRFV), en 400 mm de diámetro, por su menor valor de fricción en la escorrentía del agua fecal.

#### Red Saneamiento Zona Este

Se mantiene sustancialmente el diseño de la red, que incorpora los caudales de la calle Dr Just y de la calle Alona, si bien en el tramo frente a las fábricas de harina, el trazado de la red pasa a preverse bajo calzada, en el carril de circulación situado junto al bordillo de la acera existente.

Al igual que en el caso anterior, la red se ejecuta mediante conducciones de gres vitrificado de 400 mm de diámetro, con la excepción del citado tramo bajo la calzada de la Avda de Elche. En ese caso concreto, se propone la disposición de conducciones de PVC SN8, mientras que el tramo final bajo acera de esa red se plantea en PRFV, también de 400 mm de diámetro, en ambos casos por las reducidas condiciones de pendiente de la red.

Igualmente, se mantiene el punto de vertido previsto en el proyecto, y el caudal de aporte de la red en este caso.

### Instalación de Pluviales

Es la que supone más modificaciones respecto al planteamiento del Proyecto para la Compleción de las Obras de Urbanización.

En este caso, manteniendo el punto de vertido en la zona este del sector para la anterior conducción de aguas pluviales se propone una canalización telescópica que recoge el total de la vertiente del sector, aguas abajo del colector general de 1.500mm existente.

En este sentido, incluso se incrementa la zona de captación de la red anterior, prolongando las redes de pluviales ejecutadas "aguas arriba" de los pozos existentes en las calles Alberola, Dr Just y Alona, para captar las aguas de lluvia en la zona de intersección de estas calles con la Avda. Central (calle Quintiliano).

Estas nuevas redes, de manera coherente con lo ya proyectado, se realizan mediante conducciones de hormigón armado y como ya se ha citado, canalizarán el total de los caudales recogidos hacia el punto de vertido situado en la zona este del sector.

En lo que refiere a los caudales de captación se mantienen los valores justificados en el proyecto aprobado, según se relaciona en el anejo de cálculo de la instalación.

**B.- Importe de la separata.-** El importe de la Separata nº 2 es de 144.165,42 euros PEM, esto es, 171.556,85 euros PEC.

**C.- Concurrencia de los requisitos y condiciones legales que justifican la retasación de la Separata.-** Los cambios que la Separata representa respecto del Proyecto de Urbanización ("*Proyecto de compleción*") han sido ordenados por la administración, mediante su empresa pública Aguas Municipalizadas de Alicante, en interés público -implícito en la asunción por el Ayuntamiento de los informes de su citada empresa- tras la aprobación del programa de actuación integrada pues, producida ésta el 5 de diciembre de 2016, los citados informes fueron puestos en conocimiento de la AIU en febrero de 2019. Se dan, por tanto, las circunstancias del art. 174.6 de la LOTUP.

Y también concurre el requisito del apartado 1 del mismo precepto pues era imprevisible para la AIU que, al aprobar el Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización ("*Proyecto de compleción*"), no hubiera recabado el informe de su citada empresa municipal, conducta que, es claro, no le es imputable a la AIU que además, como se ha justificado, solicitó informe a la compañía suministradora con la antelación suficiente para poder tener en cuenta sus consideraciones en la redacción del Proyecto de Urbanización.

#### **III.4.- Sobre la Separata nº 4: Instalación red de gas.-**

**A.- Descripción.-** Fue presentada por la AIU en el Ayuntamiento de Alicante también en el mes de agosto de 2019.

En fecha 9 de febrero de 2015, con motivo de la redacción del Proyecto de Urbanización se solicitó a la entonces compañía suministradora Gas Natural – Cegas informe en relación con la infraestructura de gas en el sector.



CIVIS CONSULTORES ASOCIADOS S.L.  
C/ Reyes Católicos, 21 – Entlo.  
03300 ORIHUELA  
TF 966 736 906 Fax 966 745 883  
www.civisconsultores.com  
correo@civisconsultores.com

GAS NATURAL - CEGAS, S.A.  
C/ Isidoro de Sevilla 57  
03009 – ALICANTE

Orihuela, 9 de febrero de 2015

N/Ref.: 1502UR1

S/Ref.: No disponemos de su referencia, ruego se pongan en contacto con nosotros una vez asignada.

**Asunto:** Infraestructuras Proyecto URBANIZACIÓN SECTOR P.P.1.-2 BENALÚA SUR, ALICANTE

Estimados señores:

Nuestra empresa de ingeniería, CIVIS CONSULTORES ASOCIADOS, SL, ha sido contratada por la AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO – NUEVO SECTOR BENALÚA SUR 2º (A.I.U. Benalúa Sur 2) para la redacción del proyecto de urbanización y posterior dirección de dichas obras, en el ámbito de los terrenos contenidos dentro de la Unidad de Ejecución 1 (UE1) de dicho sector de la ciudad de Alicante, de acuerdo a la carta de nombramiento que les adjuntamos, al igual que su plano de situación.

Dado que las obras de esta urbanización se paralizaron en el año 2008, siendo en su momento promovidas por otro agente urbanizador, se nos ha encomendado la labor de actualizar y completar el proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Alicante en su momento.

**Para ello, solicitamos se nos indique si son conformes y vigentes, los planos de diseño de redes de gas, previstas en dicho proyecto y que les adjuntamos.**

En caso contrario, **les solicitamos contestación expresa negativa** sobre la necesidad de realizar cambios o mejoras en el diseño original, dado que debe de servir de justificación técnica y urbanística para que estos cambios puedan ser incluidos en el Proyecto de Urbanización en redacción. Para ello, nos ponemos a su total y entera disposición para cualquier duda o aclaración que pueda surgir, y para que manifiesten las consideraciones oportunas respecto a la infraestructura prevista en su momento.

Pueden ponerse en contacto con nosotros, bien por vía telefónica (966736906) o por mail, con Alejandro Culiáñez, Ingeniero Industrial ([aculianez@civisconsultores.com](mailto:aculianez@civisconsultores.com)); o Manuel Castaño, Ing de Caminos ([mcastano@civisconsultores.com](mailto:mcastano@civisconsultores.com)).

A la espera de sus noticias, les saludamos atentamente:



Manuel Castaño Cano  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

1502UR1

PETICIONES

Dicha compañía emitió informe en fecha 12 de febrero de 2015 con una serie de consideraciones que se tuvieron en cuenta en la redacción del Proyecto.

Con anterioridad al inicio de las obras, en 2018, se acordó con la compañía NEDGIA la realización de una serie de pruebas de las conducciones ejecutadas en la anterior fase de obra, para poder establecer qué parte de éstas se podían considerar como válidas en la red del sector, y cuales habían resultado deterioradas y debían ser sustituidas.

Como consecuencia de estas pruebas una serie de tramos (4 en total de 9) no superaron la prueba de estanqueidad y por exigencia de los servicios técnicos

municipales debían ser desmontados independientemente de su aprovechamiento para la nueva instalación.

Por otra parte, en las conversaciones para la firma del convenio de ejecución de la instalación la compañía suministradora pone de manifiesto que las condiciones en las que se estaban negociando los convenios en esa fecha diferían sustancialmente de las condiciones en las que se negociaban en la fecha de la redacción del Proyecto de compleción, fundamentalmente en el aspecto de que, sin la garantía por parte del Urbanizador de la contratación del suministro de gas en, al menos, un 30% de las viviendas, la compañía no se haría cargo de sufragar los costes de la instalación mecánica, y por lo tanto, esta debía de ser ejecutada y abonada íntegramente por los propietarios.

Dado que la Agrupación de Interés Urbanístico no podía garantizar esta exigencia de suministro, NEDGIA manifestó que no podía asumir coste económico alguno de la red (ejecución de conducciones, valvulería, legalización, pruebas de la red, etc.), realizando al final de las obras la recepción de ésta por su parte de manera consensuada con el urbanizador.

En este sentido, fue necesario recoger en los correspondientes capítulos de presupuesto las unidades de obra restantes para la completa ejecución de la instalación, completando con aquellas que no se consideraban en el proyecto de compleción de las obras.

En el acta ADO-13 consta, en el apartado de red de gas:

21	Red de gas	P
31/07/2019	<p>CE y AC informan de la situación actual, según NEDGIA (empresa suministradora de gas):</p> <p>"Prácticamente la mitad de la red actual ejecutada no cumple sus condiciones" [sic]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NEDGIA pretende que el coste de la instalación mecánica de la nueva red lo pague el promotor.</li> <li>• AC propone optimizar la red de gas, con la posterior revisión por parte de NEDGIA. CE informa que, por parte de la AIU, la intención es presentarlo en el Ayuntamiento como Separata nº 4.</li> </ul> <p>Los técnicos municipales exigen que se retiren los tubos que quede inutilizados de la futura red de gas.</p> <p>En relación con la Separata nº 4 y, ante el cambio de criterio de NEDGIA, el Ayuntamiento da la opción a que, si no existe necesidad real por parte de los promotores de disponer de red de gas, ésta no puede ejecutarse dentro del Sector, con el fin de no originar un sobrecoste, y por tanto, una retasación de cargas.</p>	
11/09/2019	<p>Pendiente de recibir el convenio firmado, CE y VP no consiguen que se cierre el convenio.</p>	
16/10/2019	<p>FD informa que la separata nº 4 ha sido rechazada, ya que no se tiene el convenio de ninguna empresa suministradora; CE informa que el convenio con NEDGIA se firmará en breve; por lo que los técnicos municipales acuerdan la aprobación de esta separata una vez se presente por registro el convenio en el Ayuntamiento.</p>	

Por lo que, a la vista de todo lo anterior, procede la retasación del importe resultante en la separata nº 4.

**B.- Importe de la separata.-** El importe de la Separata nº 4 es de 40.165,93 euros PEM, esto es, 47.797,46 euros PEC.

**C.- Concurrencia de los requisitos y condiciones legales que justifican la retasación de la Separata.-** Los cambios que la Separata representa respecto del Proyecto de Urbanización ("*Proyecto de compleción*") han sido establecidos por la compañía suministradora tras la aprobación del programa de actuación integrada pues, producida ésta el 5 de diciembre de 2016, dado que las nuevas determinaciones y criterios de la compañía fueron comunicados durante la ejecución de las obras de urbanización. Se dan, por tanto, las circunstancias del art. 174.6 de la LOTUP.

Y también concurre el requisito del apartado 1 del mismo precepto pues era imprevisible para la AIU que, al aprobar el Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización ("*Proyecto de compleción*"), la compañía suministradora exigiera nuevas obras y modificara su criterio sobre la asunción de diversos costes, conducta que, es claro, no le es imputable a la AIU que además, como se ha justificado, solicitó informe a la compañía suministradora con la antelación suficiente para poder tener en cuenta sus consideraciones en la redacción del Proyecto de Urbanización.

### **III.5.- Sobre la Separata nº 5: Reurbanización Avda. Catedrático Soler entre C/ Los Doscientos y C/ Pérez Medina.-**

**A.- Descripción.-** Fue presentada en el Ayuntamiento en febrero de 2020.

Durante la ejecución de las obras de urbanización, los Servicios Técnicos Municipales, consecuencia de las visitas a las obras, plantearon una serie de modificaciones a las actuaciones previstas en el Proyecto de Urbanización ("*Proyecto de Compleción*") aprobado en la zona de la Avda. Catedrático Soler.

Así consta en el acta de obra núm. 13, de 6 de noviembre de 2019:

		descritas en el informe de la Separata nº 2.	
40	<b>Encuentro de calles con Avda. Catedrático Soler</b>		<b>P</b>
	28/08/2019	Los técnicos municipales indican que se deben rehacer los vados y aceras, siempre y cuando ya tuvieran licencia de vado con anterioridad. RC comenta que se deben rehacer las aceras, además de modificar las orejetas ya ejecutadas, así como nivelar las aceras a línea de fachada.  FO marca la limahoya de la Avda. Catedrático Solera en la línea exterior de parking, a partir de ahí se arrancará la línea de calzada.  FO/RC proponen realizar mesetas en los cruces semaforizados.	
	11/09/2019	A raíz del estudio de los ajustes de entronque de las calles que conectan con Avda. Catedrático Soler RC hace la propuesta de reestudiar dicha avenida para colocar orejetas y llevar la limahoya al eje entre aparcamiento y carril de circulación de la misma. (viene ya de las semanas anteriores). CE comenta que si es una propuesta la AIU la rechaza de manera inmediata por el sobrecoste que supondría siendo que la AIU no está dispuesta a asumir más sobrecostes que los que estén contemplados en el PU aprobado. No obstante, comunica que ha dado instrucciones a la DF para que hagan un estudio previo de lo que implicaría esa nueva "propuesta de los TM" a los efectos de tener una primera evaluación y en función del resultado de la misma se verán las opciones de continuación.	
	02/10/2019	Se estudian orejetas y puntos de entronque.  El alumbrado público será gestionado por el Ayuntamiento, así como el mobiliario urbano.  Se ha revisado en obra la situación real de las arquetas y acuerdos, se plasma una propuesta nueva que recoja estas adaptaciones.	
16/10/2019	La Dirección Facultativa presenta un plano de planta con la nueva alineación de bordillos propuesta por los técnicos municipales, los bordillos afectan a las arquetas existentes, por tanto, se acuerda		

		ajustar los radios de los bordillos para minimizar estas afecciones. En la próxima reunión se presentará plano de planta con las alineaciones ajustadas.  La AIU solicita petición formal para llevar a cabo esta modificación.
24/10/2019		Se aprueba a nivel técnico la propuesta técnica presentada por la Dirección Facultativa, con ligeros ajustes.
06/11/2019		Se comunica por parte de los técnicos municipales que la solicitud a la AIU está en curso.

Posteriormente, los Servicios Técnicos Municipales, adoptaron la siguiente instrucción, fechada el 27 de enero de 2020, titulada "Adecuación del pavimento de aceras en la avenida del Catedrático Soler":

DOCUMENTO DOC. ANEXADO	DISEÑO URBANISMO	REFERENCIA GES2019000060
Código Seguro de Verificación: 576d005e-d64c-4696-be36-05b6d1a5d70c Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2019_9284452 Fecha de Impresión: 27/01/2020 13:05:55 Página 1 de 1	FIRMAS 1.- FERNANDO VICENTE OCHANDO PINTO - NIF:21439226Y (Jefe Unidad Técnica), 08/11/2019 10:57	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Alicante.

  
**Excmo. Ayuntamiento de Alicante**  
Concejalía de Urbanismo

GES2019000060

**ASUNTO:** **Proyecto para la completión de las obras de urbanización del nuevo sector PP. 1-2 "Benalúa Sur".**  
**Adecuación del pavimento de aceras en la avenida del Catedrático Soler.**

**INFORME:**

Con motivo del seguimiento que este Servicio de Estudio, Proyectos y Viario está realizando al desarrollo de las obras de urbanización del proyecto de referencia, se ha podido observar que el mismo contiene las obras de renovación del pavimento de las aceras existentes en la fachada del sector a la avenida del Catedrático Soler.

Dado que, el diseño en planta del pavimento de aceras en el ámbito proyectado no se corresponde con el existente a lo largo de la fachada del resto de la citada avenida ejecutado con motivo de un estacionamiento subterráneo y teniendo a su vez la posibilidad de evitar la entrada de las escorrentías que discurren por la avenida del Catedrático Soler hacia el sector a través de las diversas calles que conexas con la misma, se ha realizado -en coordinación con la dirección facultativa de las obras- una propuesta alternativa de diseño en planta de este ámbito de acera.

Esta propuesta de modificación de la planta de pavimentación de acera consiste en la incorporación de sobreechamientos de acera junto a las intersecciones viarias del sector con la avenida, protección de la banda de aparcamiento en cordón existente en la avenida, mejora de la accesibilidad de la plataforma de una parada bus existente, ajuste con alcorques individualizados del arbolado existente, y, a su vez, alejar el recorrido de las escorrentías generadas por la avenida del Catedrático Soler evitando su intrusión al viario del sector.

Por todo lo anterior procedería trasladar esta propuesta de adaptación de la acera del sector en la avenida del Catedrático Soler al agente urbanizador de la actuación urbanizadora de completión del PP I/2 UE-1 "Benalúa Sur" a los efectos de que se elabore la redacción de la oportuna separata complementaria al proyecto de urbanización aprobado. (se adjunta plano)

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO  
TECNICO DE URBANIZACIÓN

DEPARTAMENTO TECNICO DE URBANIZACIÓN

Como consecuencia de todo ello, las modificaciones que incluye la Separata nº 5 respecto del Proyecto de Urbanización ("Proyecto de Completión") aprobado son las siguientes:

- a.- Demolición y recolocación del bordillo de la banda de aparcamiento.
- b.- Fresado y reaglomerado de la banda de aparcamiento.
- c.- Ajuste de los radios de giro en las intersecciones.
- d.- Orejeta c/ Los Doscientos.
- e.- Alcorques del arbolado existente.
- f.- Actuación en arbolado existente frente a edificio Iberia.
- g.- Longitud de banda de aparcamiento en calzada.
- h.- Paso de peatones en manzana C/Capitán Dema-Avda. Catedrático Soler-C/Alberola.
- i.- Parada de autobús. Y
- j.- Reubicación semáforos.

**B.- Importe de la separata.-** El importe de la Separata nº 5 es de 55.454,27 euros PEM y 65.990,58 euros PEC.

**C.- Concurrencia de los requisitos y condiciones legales que justifican la retasación de la Separata.-** Los cambios que la Separata representa respecto del Proyecto de Urbanización ("*Proyecto de compleción*") han sido ordenados por la administración, en interés público -implícito en los criterios expuestos en los informes de los Servicios Técnicos Municipales- tras la aprobación del programa de actuación integrada pues, producida ésta el 5 de diciembre de 2016, los criterios de tales Servicios, como acreditan los documentos reproducidos con anterioridad, fueron puestos de manifiesto en noviembre de 2019 y enero de 2020. Se dan, por tanto, las circunstancias del art. 174.6 de la LOTUP.

Y también concurre el requisito del apartado 1 del mismo precepto pues era imprevisible para la AIU que, al aprobar el Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización ("*Proyecto de compleción*"), no hubiera efectuado las consideraciones que, después, fueron expresadas por sus Servicios Técnicos, conducta que, es claro, no es imputable a la AIU.

### **III.6.- Sobre la Separata nº 6: Alcorques y red de riego.-**

**A.- Descripción.-** Fue presentada en el Ayuntamiento en marzo de 2020.

Por lo que se refiere a los alcorques, en el seguimiento de la ejecución de las obras de urbanización, más precisamente en la reunión de 11 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales expresaron la necesidad de volver a incorporar a las obras de urbanización alguno de los alcorques de segunda línea de los que venían reflejados en el PAI aprobado en 2001.

Posteriormente, un informe de tales Servicios Técnicos fechado el 21 de enero de 2020 dice lo siguiente a propósito de los alcorques:

El proyecto de compleción aprobado no incorpora en las aceras del sector la totalidad de los alcorques -junto a su arbolado correspondiente- definidos en el anterior proyecto de urbanización que ha servido de referencia para la compleción de estas obras de urbanización y plano de ordenación viaria del Plan Parcial.

Analizada esta circunstancia, se ha podido comprobar la falta de alcorques en los siguientes viales:

- Avenida Central : 58 uds.(total ambas fachadas)
- Calle Capitán Dema : 19 uds.(fachada Este)
- Calle Alberola: 22 uds. (fachada Este) y 12 uds.(fachada Oeste)
- Calle Alona: 16 uds. (fachada Este) y 6 uds. (fachada Oeste)

La carencia de estas unidades de alcorque -junto a su arbolado correspondiente- debe ser restituida e incorporada a las obras en ejecución a los efectos de completar la definición establecida en el proyecto de urbanización previo, documentación gráfica del Plan Parcial y uniformidad de la imagen urbana del viario del sector.

Y también lo siguiente:

Así mismo, también se ha podido comprobar que el citado proyecto de compleción de la urbanización tampoco incorpora la ejecución de un tramo de obra de fábrica de contención de tierras que completa la delimitación perimetral de la parcela docente en el tramo de fachada recayente a la calle Alberola hasta su intersección con la avenida de Elche en una longitud estimada de unos 35 metros.

Por ello, también se hace necesario la ejecución de este elemento de contención de tierras a los efectos del cumplimiento de lo establecido en el proyecto de urbanización inicial del sector y poder así asegurar el desnivel existente entre la calle Alberola y la parcela docente colindante.

Por lo que se refiere a la red de riego, como ocurrió con los alcorques, fue en el seguimiento de la ejecución de las obras de urbanización cuando los Servicios Técnicos Municipales dejaron constancia que, con posterioridad a la aprobación del Proyecto de Urbanización ("*Proyecto de compleción*"), la red urbana de riego municipal se ha ido ampliando de modo que se dispone de un punto de suministro válido para el sector, en concreto en la esquina de la calle Dr. Just con la Avda. de Elche.

Lo confirma el informe de los Servicios Técnicos Municipales de 5 de marzo de 2020 que dice:

*[...] durante el proceso de aprobación del proyecto de compleción de referencia, el Ayuntamiento de Alicante ha dispuesto un punto de suministro de agua regenerada en la intersección de la avenida de Elche con la calle Dr. Just (en la fachada del CEIP Benalúa)*

*Esta disponibilidad actual de agua regenerada en el sector altera las condiciones de suministro y distribución de la red de riego proyectada en el documento técnico de urbanización aprobado, por lo que ~durante el proceso de ejecución de las obras de urbanización- debería adecuarse a esta circunstancia teniendo en cuenta que se dispone en el punto de conexión de un caudal de 10m<sup>3</sup>/h y una presión de 3 kg/cm<sup>2</sup>.*

*La adecuación de la red de riego por goteo a las nuevas condiciones de suministro con agua regenerada conlleva la incorporación de automatismos con cable de comunicaciones convenientemente registrados, adaptación de los centros de mando de riego a los detalles municipales del Departamento Municipal de Parques y Jardines y el dimensionado de una red mallada de suministro para riego (con tubería de polietileno dimensión mínima DN32-10atm) que se adapte convenientemente a los desniveles del viario del sector, alcorques y especies vegetales del viario, plazas y zonas verdes del mismo."*

Como consecuencia de ello, la Separata modifica los contenidos del Proyecto de Urbanización aprobado en los siguientes aspectos más relevantes:

- a.- Conexión a la red urbana de riego mediante una conducción de 75 mm de PEAD PN10 y cableado de comunicaciones hasta los centros de mando del sector.
- b.- Disposición de 4 centros de mando de riego en el sector, adaptados a los nuevos detalles facilitados por el Departamento Municipal de Parques y Jardines. Y
- c.- Redes de suministro en PEAD de 10 atm de presión nominal, con diámetro mínimo de 10 atm.

El informe de los Servicios Técnicos Municipales a tal Separata fue favorable aunque con la siguiente precisión:

*"Se estima la necesidad de realizar la correspondiente preinstalación de riego en la totalidad de alcorques proyectados en la acera – con su canalización y arquetas – conectada a la infraestructura de riego del sector."*

**B.- Importe de la separata.-** El importe de la Separata nº 6 es de 56.578,29 euros PEM y 67.328,17 euros PEC.

**C.- Concurrencia de los requisitos y condiciones legales que justifican la retasación de la Separata.-** Como en el caso de la Separata nº 5, en la que aquí se está considerando se han introducido cambios respecto del Proyecto de Urbanización ("Proyecto de compleción") aprobado que han sido ordenados por la administración, en interés público -implícito en los criterios expuestos en los informes de los Servicios Técnicos Municipales- tras la aprobación del programa de actuación integrada pues, producida ésta el 5 de diciembre de 2016, los

criterios de tales Servicios, como acreditan los documentos reproducidos con anterioridad, fueron puestos de manifiesto en enero y marzo de 2020. Se dan, por tanto, las circunstancias del art. 174.6 de la LOTUP.

Y también concurre el requisito del apartado 1 del mismo precepto pues era imprevisible para la AIU que, al aprobar el Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización ("*Proyecto de completión*"), no hubiera efectuado las consideraciones que, después, fueron expresadas por sus Servicios Técnicos, conducta que, es claro, no es imputable a la AIU.

### **III.7.- Costes de redacción de las Separatas y gastos de gestión.-**

El art. 174.2 de la LOTUP dispone que "*[L]a retasación de cargas no puede implicar aumento del importe total correspondiente al beneficio del urbanizador*".

Sensu contrario, autoriza el indicado precepto que la retasación incluya las demás "*cargas*".

En este caso, las cargas del PAI son las que, constando en la Proposición Jurídico Económica del mismo, se han reproducido en el apartado I.2 anterior que incluyen los conceptos (i) obras de urbanización, (ii) redacción de proyectos técnicos y dirección de las obras de urbanización, (iii) gastos de gestión y (iv) beneficio empresarial.

Excluido este último concepto de la retasación de cargas, por mandato del precepto que se ha citado, y cifrados en los apartados precedentes el importe de las cargas correspondientes al primero de los conceptos citados (obras de urbanización) por cada una de las Separatas que se han examinado, el precepto legal autorizar a añadir a tal importe los de (i) redacción de proyectos técnicos y dirección de las obras de urbanización y (ii) gastos de gestión.

Los costes de redacción de proyectos técnicos son los siguientes:

- 1.- Separata nº 2: 1.900,00 €.
- 2.- Separata nº 4: 5.245,00 €.
- 3.- Separata nº 5: 2.400,00 €.
- 4.- Separata nº 6: 1.700,00 €

Se acredita con las correspondientes facturas y en el caso de la separata 4 con la propuesta de honorarios (conjunta con la separata 1) y las facturas giradas por ambas separatas. La diferencia entre la propuesta y las facturas giradas, de 255 € se ha detraído de la separata 4.

### **III.8.- Resumen:**

Como consecuencia de lo expuesto, la retasación de cargas que en este documento se describe se cuantifica en el importe de 393.031,50 euros, al que se debe añadir el del IVA correspondiente al tipo del 21 por 100.

	1	2	3. G. Gestión	
	Obras PEC	Proyectos	(8% 1+2)	SUMA SIN IVA
Separata 2	171.556,85 €	1.900,00 €	13.876,55 €	187.333,40 €
Separata 4	47.797,46 €	5.245,00 €	4.243,40 €	57.285,85 €
Separata 5	65.990,58 €	2.400,00 €	5.471,25 €	73.861,83 €
Separata 6	67.328,17 €	1.700,00 €	5.522,25 €	74.550,42 €
<b>Total</b>	<b>352.673,05</b>	<b>11.245,00</b>	<b>29.113,44</b>	<b>393.031,50</b>

El importe expresado no supera el veinte por cien del valor de las cargas según el importe de ellas en el PAI aprobado (6.102.504,38 euros).

Alicante, a 9 de julio de 2021.

Por la AIU,

Fdo.: Ana de Miguel Rodriguez.