

PROGRAMA DE ACTUACION EN SUELO URBANO EN MANZANA A, "UNIDAD DE EJECUCIÓN 1, SUELO URBANO PONIENTE EN BENIDORM, PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI) (EXP PL 15/2021 ADENDA AL CONVENIO).

Habiendo emitido informe la Intervención accidental de 22 de Febrero de 2023, a la adenda al Convenio (Exp 2023/REGING 718), se solicita aclaración de diversos extremos por la Asesoría Jurídica de Urbanismo, por lo que el técnico que suscribe emite el siguiente:

INFORME TÉCNICO

ANTECEDENTES. La cláusula sexta del Convenio Urbanístico del PAA recoge la obligación por parte de la VILLAVIÑAS, S.L.U. Agente Urbanizador del Programa de Actuación Integrada de la UE-1 del Suelo Urbano de Poniente, además de serlo del PAI del Suelo Urbanizable "Poniente" PP 2/1, mediante Convenio suscrito con el Ayuntamiento el 04 de Marzo de 2.019, estableciendo en la cláusula decimosegunda lo siguiente:

Además, se considera incluida como actuación prioritaria a proyectar y ejecutar a cargo del urbanizador, en concepto de construcción de equipamientos de la red secundaria; las **obras de explanación, desmonte y movimiento de tierras necesarias para acondicionar la parcela de equipamiento público denominada EQ-1** en el plano de ordenación del Plan Parcial "O-2", que ocupa un total de 24.934,94m². El importe de estas obras se estima en **223.730 €** de presupuesto de contrata, conforme al Anexo I del presente Convenio, "Justificación de los costes de ejecución de las Obras Complementarias a la urbanización del Sector Plan Parcial 2/1 "Poniente".

Dada su condición de actuación prioritaria, y conforme a la cláusula tercera del presente Convenio Refundido, el Proyecto de Obras Complementarias del movimiento de tierras de la parcela de equipamiento se incluirá, tramitará y aprobará conjuntamente con el Proyecto Refundido de Obras de Urbanización como anejo del mismo.

Por su interés para comprender la gestión urbanística de los convenios, es necesario advertir que el Agente Urbanizador de las dos actuaciones integradas (PAI) en el ámbito de la Homologación, también tiene la misma condición de las dos actuaciones aisladas (PAA), declaradas conexas en los propios acuerdos de programación, en aplicación subsidiaria del Art 135 del TRLOTUP, que puede vincular esta actuación a otras actuaciones conexas, además del PRI Poseidón Playa, también adjudicada recientemente, aumentando las sinergias conjuntas de las actuaciones de dotación muy próximas entre sí. Todos estos programas no han recibido alegación alguna y fueron adjudicados por el Pleno Municipal, haciendo constar que ninguno de ellos albergara usos residenciales, **sino dotacionales y terciarios-hoteleros, lo que, sin duda, introduce efectos favorables sobre el territorio, pues no requieren las mismas dotaciones de espacios libres y equipamientos que los usos residenciales, en instalaciones como centros escolares, centros de salud, etc., creando puestos de trabajo y fijando población residente a largo plazo.**

Así mismo cabe advertir que también fue objeto de aprobación unánime el 28 de Marzo de 2.022 la declaración del interés social la construcción de una pista de atletismo en la parcela de equipamiento, como elemento tractor de un incipiente turismo deportivo en el entorno urbano destinado a estancias invernales de atletas, es decir como un verdadero centro de alto rendimiento, aprovechando sinergias con las instalaciones hoteleras del entorno.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CAMARASA GARCIA JOSE LUIS - ARQUITECTO MUNICIPAL	28-02-2023 18:29:34



Sometida a votación, es **aprobada por unanimidad de los 24 miembros de la corporación presentes**, adoptándose el **ACUERDO** con las siguientes consideraciones:

PRIMERO: Declarar de interés social la construcción de una instalación deportiva de Atletismo en la Parcela de resultado N° 10: E01 del Proyecto de Reparcelación Voluntaria del Sector PP 2/1 "Poniente" del P.G.M.O., con uso equipamiento público de la red secundaria -cuya ejecución no está prevista a cargo de las personas propietarias del suelo-, perteneciente al Patrimonio Público Municipal de Suelo, en aplicación de los artículos 36.7 y 105.1.c) del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de

Página 2 de 3

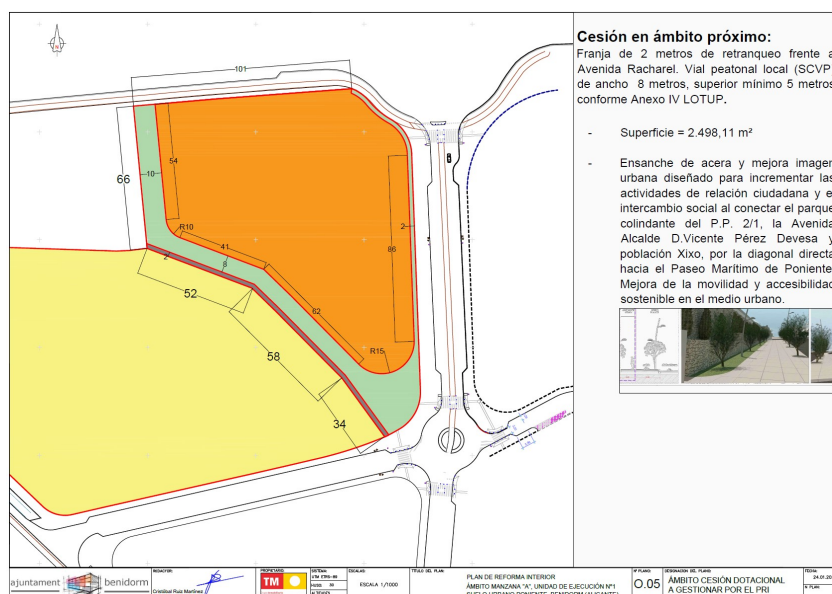
Ordenación, Urbanismo y Paisaje, que determina entre los fines del PPMS la construcción de equipamientos de la red secundaria, y el destino de los importes de las compensaciones económicas en la mejora de la calidad urbana de los suelos dotaciones públicos existentes.

SEGUNDO: Comunicar a la Intervención Municipal el acuerdo que, en su caso, se adopte, a los efectos de la fiscalización y control de los recursos procedentes del Patrimonio Municipal del Suelo.

TERCERO: Notificar la resolución que, en su caso, se adopte a los interesados en el expediente, VILLAVIÑAS, S.L.U. y HOTELES DEVESA, S.L.U."

Así mismo, y por su relación con las actuaciones de movimiento de tierras de estas actuaciones urbanísticas, hay que mencionar que el expediente de regeneración de la cantera del Raco del Infern, vinculado al PAA eólico, adjudicado por el Pleno el pasado día 27, como receptora de las tierras sobrantes del excedente generado en Poniente, ha sufrido un retraso de tres años en su Declaración de Impacto Ambiental, finalmente obtenida el 07 de Noviembre de 2022 (DOGV 9517, de 23 de Enero de 2.023) (EXP PL-04/2.020).

PRIMERO. No es exacta la afirmación recogida en diversos apartados, como es la justificación en el expediente de cesión de terrenos en el propio ámbito de la actuación, pues se ceden 2.498,11 m2, superficie comprensiva de la franja de dos metros (ídem en la otra acera del PRI Poseidón Playa), de manera análoga a los PRIs Hoteleros, con la mecánica establecida en la Mod Nº1 del Plan General, además de un viario peatonal, justificado funcionalmente para unir la zona verde del Plan Parcial con la Avenida del Rachadell. En el Acta de cesión y en la cláusula tercera del Convenio del PAA quedan reflejados.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CAMARASA GARCIA JOSE LUIS - ARQUITECTO MUNICIPAL	28-02-2023 18:29:34

Se solicitó una ampliación de **13.622,86 m²**, en el nuevo edificio de equipamiento asistencial privado. El equilibrio dotacional, supone un incremento de 4.664,36 m²s de dotación, que en virtud de Art.37.2 del TRLOTUP, se reduce en un 50%, alcanzando los 2.332,18 m²s, cediendo una franja de retranqueo en la Av/ de Rachadell y de conexión con las zonas verdes del sector PP 2/1 de 2.498,11 m²s de, existiendo un exceso de cesión, por tanto de **165,93 m²s** valorados en 135.910,68 €, cuyos cálculos se han informado por la Asistencia Técnica el 17/01/2022 (2022 REGING-693), que resumido en los dos valores que deben quedar reflejados en el Convenio Urbanístico son los siguientes:

Valor suelo de cesión a monetarizar = - **135.910,68 € (1):**

En conclusión, se cede más suelo de la obligación legal, que será compensado con las plusvalías, como se explica en el siguiente apartado.

SEGUNDO. Es inexacta la afirmación que la sustitución económica de 2.034.710,41€, provenga de la obligación de incremento de suelo dotacional, sino en aplicación del Art.82.1.b del TRLOTUP, que prevé la excepción a la regla que establece que el aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento subjetivo en los planes de reforma interior, en aquellos ámbitos que tengan un incremento de aprovechamiento respecto del planeamiento anterior, en cuyo caso corresponderá a la administración el 20% del incremento del aprovechamiento tipo, lo que se traduce en la necesaria incorporación en el PRI de esta cesión complementaria, que también se propone reducir en un 30% (menor que el máximo del 50%), en virtud de Art.37.2 del TRLOTUP, basándose en el informe de viabilidad económica

V (20%*70%) = **2.170.622,10 € (2):**

Por tanto, la carga económica total a contemplar en el Convenio Urbanístico (cláusula cuarta) del PRI **(1+2)** asciende a: **2.034.710,41€.**

TERCERO. Es inexacta la comparación de presupuestos de las obras realizadas en el seno del PAI "Poniente", en concreto las obras de **"acondicionamiento"** de la parcela dotacional, desconociéndose en 2019 el uso a que sería destinada, limitadas a una parte de la parcela de equipamiento EQ-1, en concreto la que no evacuaba aguas pluviales, como se recogió en los informes emitidos, como el de 13 de Febrero de 2.019 (2º INF APROBACION CONVENIO U PAI PP 2 1 PONIENTE 19 02 13), apartado QUINTO:

Además, se considera incluida como actuación prioritaria a proyectar y ejecutar a cargo del urbanizador, en concepto de construcción de equipamientos de la red secundaria; las obras de explanación, desmante y movimiento de tierras necesarias para acondicionar la parcela de equipamiento público EQ-1, que ocupa un total de 24.934,94m². El importe de estas obras se estima en 223.730 € de presupuesto de contrata (IVA excluido). Estas obras son necesarias para evitar la acumulación de agua en la parcela generada por las nuevas rasantes del viario.

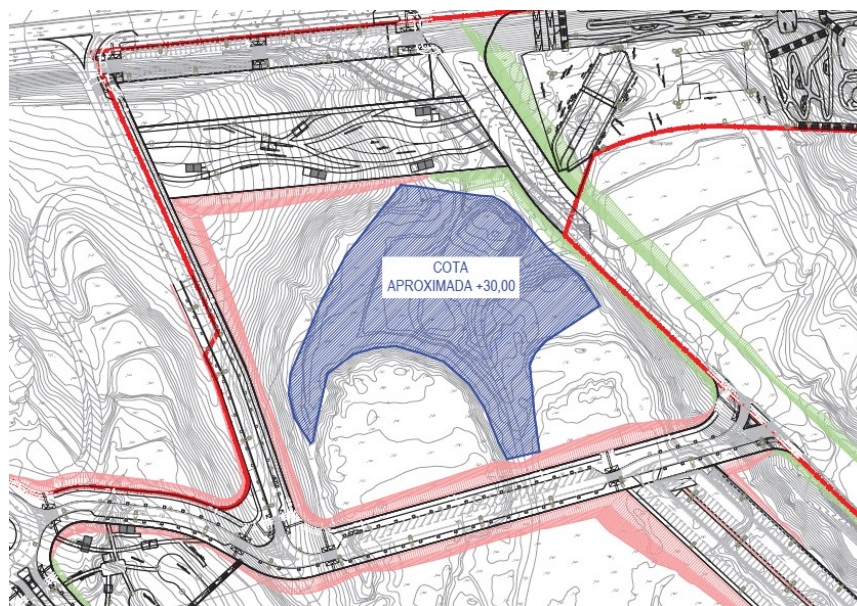
Se tramitarán, aprobarán y ejecutarán conjuntamente con el Proyecto Refundido de Obras de Urbanización como anejo del mismo.

Es decir que no se actuaba sobre la totalidad de la parcela (24.934,94 m²), sino apenas un cuarto de la misma (7.700 m²), y con un fin concreto, no almacenar agua de lluvia por su posible afección a los viales, y por tanto un nivel de control menor que si fuese a tener un soporte inmediato de una edificación, y con un presupuesto (el del Proyecto de Urbanización del sector) con precios "prepandémicos"

Nada que ver con la medición del acondicionamiento de la parcela actual, que lo es sobre la totalidad de la misma, pero con unos requerimientos constructivos mucho más exigentes, como indica el mismo título, obras de **"desmante, terraplenado, excavación, transporte, muros y gestión de residuos"** a ejecutar en 2023, habiendo requerido un estudio geotécnico a tal fin, pues conseguir la planeidad de una plataforma de 18.000 m², estable en el tiempo, en un suelo de topografía movida, como todo Poniente, requiere medidas de control de las escorrentías muy precisa

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CAMARASA GARCIA JOSE LUIS - ARQUITECTO MUNICIPAL	28-02-2023 18:29:34





SUPERFICIE TRATADA CLAUSULA 12 CONVENIO 2019

Finalmente, si añadimos a esto las circunstancias inflacionistas actuales con unos costes extraordinarios de las partidas de movimientos de tierra, trasportes a vertedero (70 km), y gestión de residuos, como se ha podido comprobar en el Proyecto de Urbanización del Acceso Norte actualizado recientemente para su licitación, y en los Proyectos de Urbanización del Sector Industrial PP 3/1, con unos desfases importantes respecto a los precios anteriores a 2020. Así pues, es temerario comparar las obras de acondicionamiento de la parcela ya realizadas, con las nuevas a realizar para dar soporte a un nuevo uso, una pista de atletismo, cuyas prestaciones constructivas nada tienen que ver.

CUARTO. Es inexacta la afirmación de necesidad de contradicción de precios con los contratistas de obra, pues esta labor la ha hecho y la sigue haciendo el Agente Urbanizador en el ámbito de sus competencias reconocidas en el art.163.c TRLOTUP:

c) El agente urbanizador debe justificar, ante la administración, que la selección de la empresa constructora cumple los criterios y normas que la rigen, informándole con carácter previo de las condiciones, pliegos y decisiones de contratación que se proponga adoptar y, con carácter inmediato, de las finalmente adoptadas. Como garantía de transparencia, la licitación se desarrollará bajo fe pública notarial o administrativa y la documentación acreditativa del cumplimiento de lo anterior será accesible a las personas propietarias interesadas y estará depositada en los archivos públicos.

QUINTO. Las obras de habilitación de la parcela de equipamiento entran de lleno en los derechos y obligaciones del Agente Urbanizador y cumple con los requisitos exigidos para la ejecución de obras de interés social a las que se puede destinar la sustitución económica del aprovechamiento que le corresponde a la administración conforme al Art.105 del TRLOTUP y la cláusula SEXTA del Convenio, pues la transformación de terrenos forma parte de la ejecución de una obra de urbanización, no incluida en unidades de ejecución, por ser un componente propio, unitario y completo, de los capítulos y unidades de obra que conforman los proyectos de urbanización, así mismo, la restauración ambiental de la cantera, que forma parte indisoluble de la gestión de los residuos generados en la transformación física de la parcela de equipamiento, cumple además los fines de conservación y mejora del medio ambiente, la infraestructura verde, el entorno urbano, el paisaje, y la mejora de la ciudad en su conjunto, exigidos expresamente en el Art.105 para las actuaciones de interés social. La ejecución de estas obras de urbanización,

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CAMARASA GARCIA JOSE LUIS - ARQUITECTO MUNICIPAL	28-02-2023 18:29:34



como parte de las obligaciones del urbanizador, están sujetas al cumplimiento de los requisitos exigidos para la contratación de las obras por el artículo 163.1 del TRLOTUP. El presupuesto de contrata de 3.176.030,50 €, actualmente en fase de supervisión por el Área de Ingeniería, de conformidad con la regulación urbanística, es inferior a los umbrales establecidos en TRLOTUP y el LCSP y por tanto, en aplicación del artículo 163.2 del TRLOTUP, no es legalmente exigible¹ la licitación pública, no se requiere empresario constructor, y como consecuencia, el urbanizador-propietario asumirá por sí mismo o por un tercera persona la ejecución de las obras previstas en el programa. Además de la fundamentación jurídica, por razón del principio de especialidad en la transformación de terrenos, se considera inapropiada la licitación pública, pues solamente disponiendo de un lugar dónde depositar y tratar las tierras para permitir la regeneración ambiental de la cantera, hace que este presupuesto de contrata de 3.176.030,59 €, no quede desfasado por el actual escenario inflacionario de los costes de construcción, sobre todo los relacionados con el transporte de residuos a vertedero y pago del canon de vertido, lo que garantiza la eficiencia del gasto por ser la alternativa técnica que incluya la restauración de la cantera en un entorno próximo a la obra, la única que justifica la oferta económica más ventajosa, al ahorrarse el transporte y el canon de vertido de los residuos.

SEXTO. Es necesario disponer del informe del Area de Ingeniería que supervise la documentación técnica (Exp 2022/REGING 12.307), aprobando las obras de **“desmonte, terraplenado, excavación, transporte, muros y gestión de residuos”, de la parcela EQ-1, y determinando si el presupuesto calculado excede del límite previsto en el Art.163.2 del TRLOTUP.**

Artículo 163. La empresa constructora.

1. Se denomina empresa constructora a la responsable de ejecutar el proyecto de urbanización o proyectos de obras que desarrollen el programa de actuación integrada.

2. **Cuando el presupuesto del programa de actuación aprobado sea igual o superior a 4.845.000 euros, o la cuantía que la legislación de contratos del sector público establezca respecto de los contratos de obras públicas o de concesión de obra pública sujetos a regulación armonizada, serán de aplicación las siguientes reglas:**

a) La empresa constructora será seleccionada por el agente urbanizador en pública licitación, convocando y adjudicando mediante un procedimiento de contratación acorde con este artículo y la legislación de contratos del sector público.

b) El proceso de selección de la empresa constructora utilizará como presupuesto máximo y base de licitación el presupuesto de contrata establecido en la adjudicación del programa de actuación integrada, debiendo velar por lograr las mejores condiciones económicas en la ejecución de la obra, sin menoscabo de la calidad global de la actuación. En el caso de una disminución sobre el presupuesto de licitación, la baja se trasladará a la parte propietaria.

c) El agente urbanizador debe justificar, ante la administración, que la selección de la empresa constructora cumple los criterios y normas que la rigen, informándole con carácter previo de las condiciones, pliegos y decisiones de contratación que se proponga adoptar y, con carácter inmediato, de las finalmente adoptadas. Como garantía de transparencia, la licitación se desarrollará bajo fe pública notarial o administrativa y la documentación acreditativa del cumplimiento de lo anterior será accesible a las personas propietarias interesadas y estará depositada en los archivos públicos.

d) El agente urbanizador asumirá, por sí mismo o por una tercera persona, la ejecución de la obra por falta de ofertas que concurran a la licitación, cumpliendo su pliego, incluida la clasificación del contratista cuando lo exija la legislación de contratos del sector público.

3. La relación el agente urbanizador y la empresa constructora tiene carácter privado, sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo. La administración solo intervendrá en esta relación por exigencia de interés público fundada en derecho. El agente urbanizador puede reservarse la posesión civil de las obras, sin perjuicio de las prerrogativas legales de la administración respecto al dominio público.

SEPTIMO. Nada que objetar a la necesidad de licitación pública, por el Ayuntamiento, de las obras de construcción de la pista de atletismo, una vez finalizadas por el Agente urbanizador

¹ Interpretado oficialmente por la propia Conselleria de Vertebración Territorial en su GUIA DE LA GESTIÓN DIRECTA DEL URBANISMO PARA LA ADMINISTRACIÓN LOCAL EN LA COMUNITAT VALENCIANA

FIRMADO POR

CAMARASA GARCIA JOSE LUIS - ARQUITECTO MUNICIPAL

FECHA FIRMA

28-02-2023 18:29:34



las obras de la presente Adenda, así como las previstas en el expediente 2022 PL-08_2022 PAA+ PRI PONIENTE ZC-1, (Eólico) que incluyen la cesión y restauración de la Cantera del Raco del Infern, que a su vez permitirán resolver, con la ulterior cesión a la Conselleria de Medio Ambiente, de la cantera restaurada, diversas cuestiones pendientes de los límites y usos del Parque Natural, procediendo a la modificación del PORN de Sierra Gelada por la Conselleria de Medio Ambiente.

CONCLUSIONES.

1. Se cumplen escrupulosamente las previsiones del Art.36.7 y 105 del TRLOTUP
2. No se puede comparar una obra ejecutada y recepcionada por el Ayuntamiento con otra por ejecutar, sobre superficies diferentes, con prescripciones técnicas distintas y separadas cuatro años en el tiempo.
3. Existen razones de oportunidad y eficiencia del gasto, para acometer simultáneamente esta obra y la regeneración de la cantera prevista en el expediente 2022 PL-08_2022 PAA+ PRI PONIENTE ZC-1, pues en caso contrario las dos son inviables económicamente.
4. El Art.163 del TRLOTUP determina que al encontrarnos en un caso de gestión por los propietarios (único) y cuantía menor de 4.845.000 €, es el Agente Urbanizador, por sí mismo o por terceros quien debe ejecutar las obras, no existiendo razones de interés público que determinen hacerlo por la administración.
5. Es acertada la observación de advertir que la construcción de la pista de atletismo excede de las obligaciones del Agente Urbanizador y debería ser licitado por el Ayuntamiento.

En Benidorm a 01 de Marzo de 2023

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Firmado digitalmente por JOSE LUIS|CAMARASA|GARCIA
Nombre de reconocimiento (DN): cn=JOSE LUIS|CAMARASA|GARCIA,
serialNumber=21388812P, givenName=JOSE LUIS, sn=CAMARASA
GARCIA, title=ARQUITECTO MUNICIPAL, ou=CERTIFICADO
ELECTRONICO DE EMPLEADO PUBLICO, o=AJUNTAMENT DE
BENIDORM, c=ES

Fdo. Jose Luis Camarasa García

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CAMARASA GARCIA JOSE LUIS - ARQUITECTO MUNICIPAL	28-02-2023 18:29:34

