



Referencia:	<b>2020/19071C</b>
Procedimiento:	<b>Proyectos de urbanización</b>
Interesado:	<b>INVERSIONES Y DESARROLLOS URBANOS DEL MEDITERRANEO SL , ANTONIO BERNA LOPEZ, MANUELA BOTELLA TORRES, CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA, SLU , FRANCISCO ANTO COVES GARCIA, FERSILTE S.L. , JOSE GARCIA MIRALLES , DIEGO GOMEZ PERAL, HEREDEROS DE VICENTE SERNA , JMS INVERSIONES AGRICOLAS ILIC , JOAQUIN ONCINA SELVA, AMALIA ONCINA SELVA, JOSE MANUEL ONCINA SELVA, ANTONIO PARREÑO MAS , JOSEFA RAMON GIL, DIARIO OFICIAL C VALENCIANA</b>
Representante:	
<b>SECRETARÍA (MVP349Z)</b>	

**ANTONIO IZQUIERDO GARAY, SECRETARIO GENERAL DEL PLENO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELCHE.**

CERTIFICO: Que El Ayuntamiento Pleno, en su sesión del día 22 de febrero de 2021, adoptó el siguiente acuerdo:

## **5. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.**

**Referencia: 2020/19071C.**

Expediente de retasación de cargas de la Unidad de Ejecución A del Sector E-29 del Plan General.

Vista la solicitud de retasación de cargas presentada por la mercantil INVERSIONES Y DESARROLLOS URBANOS DEL MEDITERRÁNEO S.L. (INDUMED) en calidad de Urbanizador del sector E-29 UE A

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** - Que con fechas 31 de octubre de 2019, la mercantil INVERSIONES Y DESARROLLOS URBANOS DEL MEDITERRÁNEO S.L., rep. D. Federico Ferrando Valverde, en calidad de urbanizadora de la Unidad de Ejecución A del Sector E-29 del Plan General, presentó solicitud de retasación de cargas aportando documentación al respecto. Que la urbanizadora propone una retasación de cargas de 240.463,23 €, que representa un 10,04% del total de las cargas de urbanización que contempla la proposición jurídico económica aprobada.

**SEGUNDO.** - Que, mediante resolución de fecha 24.09.2020 (2020/5145), se procedió a someter a información pública, por un plazo de un mes, la propuesta de retasación de cargas de la Unidad de Ejecución A del Sector E-29 del Plan General, presentada por D. Federico Ferrando Valverde en presentación de la mercantil INVERSIONES Y DESARROLLOS URBANOS DEL MEDITERRÁNEO S.L. (INDUMED). Que se publicó anuncio en el periódico Información de fecha 6.10.2020 y en el DOGV de fecha 19.10.2020. Que, asimismo, se procedió a notificar a los interesados en el expediente, sin que





conste la presentación de alegaciones.

**TERCERO.** - Que, con fecha 11.09.2020, el Ingeniero Municipal ha informado los diferentes conceptos que la mercantil urbanizadora propone en la solicitud de retasación:

1. Incremento de coste consecuencia de la nueva reglamentación aplicable: redacción de un Estudio de Tráfico requerido por la Demarcación de Carreteras del Estado.

*“El Estudio de Tráfico se ha realizado por imposición de la Administración Pública, Ministerio de Fomento, que aun habiendo informado favorablemente el PAI de la UE-A del sector E-29 en el año 1999 y posteriormente al Plan Parcial en el año 2002. En el Informe emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana de fecha 11 de julio de 2016, previo al inicio de las obras, se requirió la presentación de dicho estudio en base a nueva legislación aplicable Ley 37/2015 de carreteras y Orden/FOM/2873/2007.*

*Al tratarse de una imposición de la Administración por cambios legislativos, entiende el técnico que suscribe que pudiera ser procedente la retasación de este concepto por circunstancias sobrevenidas.*

*El coste del Estudio de Tráfico realizado se justifica en la documentación presentada mediante factura, considerando el que suscribe que el importe de 10.450€ (impuestos no incluidos) está acorde con los precios del mercado para este tipo de trabajos.”*

2. Incremento de costes imputables a la nueva reglamentación técnica para instalaciones eléctricas de Baja y Alta tensión: Elaboración de nuevos proyectos eléctricos.

*“Tal como se expone en el escrito, debido al tiempo transcurrido desde la aprobación del proyecto de urbanización inicial en el año 2003 hasta la ejecución de las obras, y como consecuencia de los cambios legislativos aplicables, por imposición de nuevas exigencias en la tramitación de las pertinentes autorizaciones administrativas a Iberdrola y al Servicio Territorial de Industria y Energía de la Consellería de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, ha sido necesaria la redacción de separatas de los nuevos proyectos eléctricos para su tramitación, cuyo coste se presenta desglosado en la Memoria y asciende en total 12.700€ en nuevos proyectos y 1.260€ en Dirección de Obra del nuevo Centro de Seccionamiento y Reparto (impuestos no incluidos).*

*Se aportan las autorizaciones actualizadas a los años 2016 y 2017 del Servicio Territorial de Industria y Energía y de Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., así como copia de las separatas de los proyectos eléctricos a que se refiere. Se incluye la factura con el coste de estos proyectos.*

*Al tratarse de una imposición de la Administración por cambios legislativos, se han incluido en la Memoria de Retasación presentada, como circunstancias sobrevenidas e imprevisibles, los costes redacción de las separatas de estos nuevos Proyectos Eléctricos:*

- *Nuevo Proyecto de Línea Subterránea de Media Tensión (3.000€)*
- *Nuevos Proyectos del CT1 y CT2 (4.200€)*





- Nuevo Proyecto de Centro de Seccionamiento y Reparto (2.100€)
- Proyecto de Línea Subterránea de Media Tensión (3.400€)

TOTAL..... 12.700 €

*Considera procedente quien suscribe la retasación por redacción de nuevos Proyectos Eléctricos para su tramitación y legalización, por importe total de: 12.700€ (impuestos no incluidos), cantidad que se puede considerar dentro del rango de lo que presenta el mercado.*

*No se considera procedente la retasación de cargas por el concepto de Dirección de Obra del Centro de Seccionamiento y Reparto (1.260€), solicitado en este apartado, ya que se entiende que los trabajos de Dirección de la Obra de Urbanización están incluidos en las cargas del programa”.*

3. Incremento de costes por la redacción del Texto Refundido del Proyecto de Urbanización que recoge todos los cambios en redes de saneamiento, alumbrado público e instalaciones eléctricas por cambios sobrevenidos en la normativa técnica aplicable.

*“Tal como se expone en el escrito, habida cuenta del tiempo transcurrido desde la aprobación del proyecto de urbanización en diciembre del 2003, ha sido necesario para su actualización, la redacción del Texto Refundido del Proyecto de Urbanización de la UE A del Sector E-29, que fue aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de 16 de noviembre de 2018.*

*El motivo que hizo necesario la redacción de este Refundido fue la necesidad de recopilar en un proyecto modificado de urbanización, actualizado y construible, la documentación y proyectos hasta la fecha aprobados y que contemplara los cambios impuestos por las nuevas normativas técnicas aplicables, por las indicaciones actualizadas de las distintas administraciones implicadas, especialmente el Ministerio de Fomento, Servicio Territorial de Industria y Energía de la Consellería, la Confederación Hidrográfica, etc; así como las nuevas exigencias de las compañías suministradoras de los servicios.*

*Se puede considerar esta causa como sobrevenida e imprevisible, entendiendo el técnico que suscribe que procede la retasación de la cantidad solicitado como costes de redacción del proyecto refundido, incluido los gastos topográficos acaecidos, que se puede considerar como parte necesaria de los trabajos de redacción del proyecto, por valor de 31.340 € (impuestos no incluidos), cantidad que se puede considerar acorde con los precios del mercado y el trabajo realizado”.*

4. Incremento por causas sobrevenidas e imprevisibles acaecidas durante la ejecución de las obras de urbanización recogidas en el Anexo al Texto Refundido del Proyecto de Urbanización presentado.

*“Respecto a lo solicitado en este apartado, hay que señalar que la Junta de Gobierno Local en su sesión del día 29 de mayo de 2020, adoptó el acuerdo de aprobar el “Anexo al Texto Refundido del PU del sector E-29 UE A del Plan General”, presentado por el Urbanizador durante la ejecución de las obras, manifestando que se incorporan en el documento las obras complementarias a*





*realizar, por causas sobrevenidas e imponderables, en las instalaciones de distintas empresas de servicios.*

*Tal como se recoge en el acuerdo de aprobación del documento, este anexo fue informado por el técnico municipal que suscribe en fecha 17 de octubre de 2019, indicando, entre otras cuestiones, que:*

*“El documento presentado para su aprobación contiene la definición técnica y la valoración de obras complementarias cuya ejecución, según se explica en el propio documento, es necesaria y no están previstas inicialmente en el proyecto aprobado. Se modifican algunas reposiciones previstas en el proyecto y se introducen alguna de las exigencias de las compañías suministradoras de servicios.*

*El presupuesto de las obras que contempla este anexo asciende, según el Presupuesto de Ejecución Material (PEM), a 80.721,20 €, (en Presupuesto de Ejecución por Contrata a 116.230,46 €, IVA incluido), lo que supone un 4.74% respecto al presupuesto de las obras de urbanización aprobado.”*

*El incremento por los costes de urbanización por causas sobrevenidas e imprevisibles acaecidas durante la ejecución de las obras solicitado en este apartado de la Memoria de Retasación, que asciende a 96.058,23€, es coincidente tanto en los conceptos como en su importe con las obras contempladas en el “Anexo al Texto Refundido del PU del sector E-29 UE A del Plan General” cuyo presupuesto es:*

*PEM=80.721,20 €*

*PEC=96.058,23€ (sin incluir el IVA)*

*Se considera por tanto que en el documento aprobado quedaron justificadas las causas como sobrevenidas e imprevisibles, entendiéndose el técnico que suscribe que procede la retasación de la cantidad solicitada por valor de 96.058,23€ (impuestos no incluidos).”*

5. *Improcedencia de la deducción del coste del vial nº5, ejecutado por Carrefour, en la Retasación aprobada el 20 de julio de 2009.*

*“El “vial 5” a que se refiere el escrito, cuyo coste fue descontado en la Retasación de Cargas del Programa de Actuación Integrada de la UE-A del Sector E-29 aprobada por el Pleno el 20/7/2009, ya que el vial fue construido, con uso peatonal, en el desarrollo de la UE-B del Sector E-29 (Carrefour).*

*En el “Texto Refundido del Proyecto de Urbanización del Sector E-29 UE-A del Plan General de Elche” aprobado por la Junta de Gobierno Local el 16/11/18, se incluye la ejecución del “viarío 5” para tráfico rodado, necesario para facilitar el acceso a las parcelas y cumplir el condicionado de la autorización de las obras proyectadas otorgada por el Ministerio de Fomento en fecha 17/1/18 y 5/10/18. De este modo el coste de la demolición del pavimento existente y construcción del “vial 5” para tráfico rodado, se contempla en el capítulo de presupuestos del Texto Refundido del*





*Projecto de Urbanización del Sector E-29 UE-A.*

*No procede, bajo las actuales circunstancias, descontar el coste del "vial 5" en las cargas de urbanización, debiéndose modificar o corregir el descuento de "74.500 € en P.E.M. u 88.655€ de presupuesto base de licitación" que en este concepto se hizo en la retasación aprobada el 20/7/2009".*

**CUARTO.** – Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 20 de julio de 2009, acordó aprobar el expediente de retasación de cargas de la Unidad de Ejecución "A" del Sector E-29 del Plan General presentado INVERSIONES Y DESARROLLOS URBANOS DEL MEDITERRÁNEO, S.L, suponiendo la referida retasación aprobada (114.436,51€) un 4,77% del total de las cargas de urbanización contempladas en la proposición jurídico económica (2.395.183,06€).

**QUINTO.** - Que, a la vista de la propuesta de retasación de cargas del Sector E-29 UE A y del informe técnico municipal, únicamente procedería retasar, respecto a la proposición jurídico económica aprobada, los conceptos que a continuación se relacionan, *por tratarse de causas imprevisibles y no imputables al urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable:*

- Honorarios técnicos: Estudio de Tráfico	10.450 € (impuestos no incluidos)
- Honorarios técnicos: Proyectos Eléctricos	12.700 € (impuestos no incluidos)
- Honorarios técnicos: Refundido Proyecto Urbanización	31.340 € (impuestos no incluidos)
- PEC: Anexo Texto Refundido Proyecto Urbanización	96.058,23 € (impuestos no incluidos)
-	
<b>TOTAL</b>	<b>150.548,23€ (impuestos no incluidos)</b>

Que los conceptos de la retasación informados favorablemente suponen un 6,28% del total de las cargas de urbanización contempladas en la proposición jurídico económica (2.395.183,06€), que junto con la retasación aprobada en el año 2009 no supera el límite del 20% que prevé el artículo 147.4 de la LOTUP. Consecuentemente y de conformidad con las consideraciones del informe técnico, procede desestimar el resto de los conceptos solicitados por la mercantil urbanizadora en su solicitud considerándose no retasables.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** - Que, la Disposición Transitoria Primera de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP) dispone que *Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hubiesen iniciado su información pública con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior. No obstante, su promotor podrá optar por reiniciar su tramitación acogiéndose a las disposiciones de la presente ley, o proseguirla conforme a ella cuando los trámites ya realizados sean compatibles con la misma.* Por lo que al presente expediente, de conformidad con la solicitud presentada por la mercantil urbanizadora, le resulta de aplicación la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación





del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

**SEGUNDO.** - Que el Artículo 147 de la LOTUP, respecto a la retasación de cargas, dispone *1. La retasación de cargas presupuestadas en el programa de actuación integrada solo 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, solo 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.*

**TERCERO.** - Que es competencia del Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación del presente expediente de retasación de cargas, de acuerdo con las anteriores previsiones y lo dispuesto en el artículo 147.3 de la LOTUP.

**CUARTO.** - Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 123 del ROF (Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales), a la Comisión de Pleno de Urbanismo, Capitalidad Verde Europea y Cohesión Territorial le corresponde el dictamen del presente expediente.

Por todo ello, se eleva al Ayuntamiento Pleno la siguiente propuesta de **ACUERDO**:





**PRIMERO:** Aprobar el expediente de retasación de cargas de la Unidad de Ejecución A del Sector E-29 del Plan General, presentado por D. Federico Ferrando Valverde, en nombre y representación de INVERSIONES Y DESARROLLOS URBANOS DEL MEDITERRANEO SL, exclusivamente en los términos contemplados en el antecedente de hecho quinto, desestimando la retasación del resto de conceptos considerándose como no retasables.

**SEGUNDO:** Notificar el presente acuerdo a quienes figuren como personas interesadas en el expediente.

**TERCERO:** Publicar edicto en el DOGV.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno acuerda, por 14 votos a favor (12 del PSOE y 2 de Compromís per Elx) y 13 abstenciones (9 del PP, 2 de Vox Elche, 1 de Ciudadanos Elche y 1 del Concejal no adscrito), aprobar la presente propuesta.

Y para que conste, extendiendo la presente a resultados de la aprobación del acta correspondiente, de conformidad con lo establecido en el art. 206 del ROFRJ de las Entidades Locales, aprobado por RD 2568/1986, con el visto bueno del Sr. Alcalde Presidente, en Elche, en la fecha de la firma del presente documento electrónico.

Visto bueno

