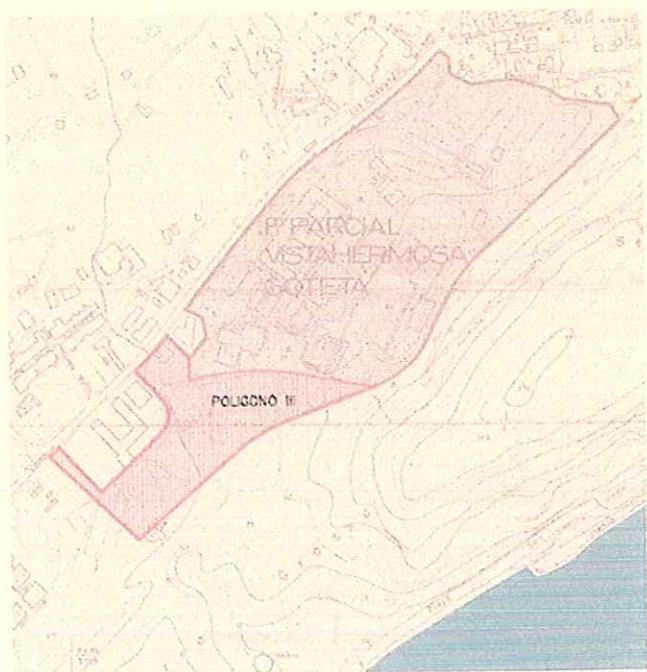


**Programa de Actuación Integrada**  
**"POLÍGONO III Plan Parcial APA/10 Vista Hermosa-Goteta"**

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALICANTE**



Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de ....1.5.MAR.2002.....

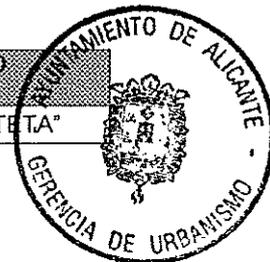
**Promotor**

y Decreto n.º ....4998...../ de 2.3.DIC.2004.....

**AGRUPACIÓN DE INTERES URBANÍSTICO "UNIDAD de 2005 VISTAHERMOSA-GOTETA"**



SECRETARIO GENERAL  
 Carlos Arteaga Castaño



## I. ANTECEDENTES.

El ámbito del Programa de Actuación Integrada que a través del presente documento se viene a desarrollar, lo constituye el Polígono nº III del Plan Parcial APA/10 "Vistahermosa-Goteta" del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

El P.G.M.O. de Alicante fijó, como determinaciones generales para el desarrollo del Plan Parcial las siguientes:

### 1. IDENTIFICACION Y SITUACIÓN ADMINISTRATIVA

El sector Vistahermosa-Goteta comprende una superficie de 37 Has. situadas lindando con la Carretera de Valencia, entre ésta, Serragrossa, el sector Bon Hivern y la zona urbana de Vistahermosa.

Este sector fue objeto de un Plan Parcial redactado por la iniciativa privada que no llegó a contar con la aprobación inicial municipal, entablándose por ello un procedimiento contencioso-administrativo que concluyó con una Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1986 por la que se declara la procedencia de iniciación del trámite aprobatorio del referido Plan Parcial.

Desde un punto de vista jurídico, por tanto, el régimen de este Plan Parcial es asimilable al contemplado en el presente Plan General para el Planeamiento en Ejecución.



en Suelo Urbanizable, aunque dicho Plan Parcial no cuente con aprobación definitiva en la actualidad.

## 2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL.

El Plan Parcial Vistahermosa-Goteta se presentará a tramitación en los términos en que fue redactado, si bien deberá incorporar una serie de pequeños reajustes introducidos por el Plan General dentro de su ámbito y que en nada disminuyen ni lesionan las expectativas urbanísticas amparadas por la Sentencia a que se ha hecho mención, sino que inciden en una mayor facilidad de gestión del referido Plan Parcial. Tales reajustes son los relativos a la fijación de la delimitación en sus flancos Sur y Este, y a la clasificación como Suelo Urbano de una serie de enclaves edificados dentro del primitivo ámbito de sector.

El aprovechamiento medio será el que resulte del propio ámbito del sector.

El sistema de actuación será el de compensación, debiendo comenzar la ejecución del Plan Parcial dentro del Primer Cuatrienio del Programa del Plan General.

En desarrollo de dichos criterios se tramitó el Plan Parcial APA/10 "Vistahermosa-Goteta" que obtuvo aprobación definitiva por acuerdo municipal plenario de fecha 4 de octubre de 1.991. Del Plan Parcial se ha desarrollado sólo el polígono I.



## II.- CONSIDERACIONES LEGALES.

### **1. Justificación del procedimiento.**

El presente Programa tiene como función el desarrollo y ejecución del Polígono III del Plan Parcial APA10 "Vistahermosa-Goteta" del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, en competencia con el Programa presentado que ha iniciado el trámite previsto en el art. 46 de la LRAU.

De acuerdo con el artículo 29.1 de LRAU la aprobación del Programa puede ser simultánea o posterior a la de la ordenación pormenorizada.

De este modo, por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO UNIDAD 3 VISTAHERMOSA-LA GOTETA se formula un Programa de Actuación Integrada comprensivo de la documentación necesaria para el establecimiento de la ordenación pormenorizada del Polígono nº III del Plan Parcial APA10 "Vistahermosa-Goteta" del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, así como la programación de la Unidad de Ejecución, sobre la que se solicita la aplicación del Régimen de Adjudicación Preferente del art. 50 de la LRAU, comprendiéndose, en todo caso, los siguientes instrumentos:

1. Programa de Actuación Integrada con las determinaciones y contenido del artículo 29 de la LRAU.
2. Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución ó Polígono nº III que se pretende programar.
3. Estatutos y acuerdos sociales de la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO UNIDAD 3 VISTAHERMOSA-GOTETA.



Posteriormente, y en ejecución de los compromisos que en su caso se asuman por el Urbanizador, se presentarán, para su aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, el preceptivo Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la Unidad de Ejecución que Programa.

Se comparece en el procedimiento formulado a iniciativa particular al amparo de los artículos 46 y 48 de la LRAU, una vez se ha presentado Alternativa Técnica por la mercantil "Urbanizaciones Bernia, S.L." mediante protocolización ante el notario de Alicante, D. Augusto Pérez-Coca Crespo, e iniciada la exposición pública en D.O.G.V nº 3.934 de fecha 7 de febrero de 2001.

## **2. Requisitos de la programación de Actuaciones Integradas.**

En el presente Programa se acreditan todos y cada uno de los requisitos señalados en la LRAU como contenido esencial de la programación de ordenación pormenorizada. Así, se dan las siguientes características:

### ***a) Una alternativa técnica propia y original.***

Se trata de una iniciativa formulada por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO UNIDAD 3 VISTAHERMOSA-GOTETA , con la finalidad de proceder a la ejecución de la urbanización del ámbito del Programa, en los plazos que luego se dirán, previa redacción de los correspondientes proyectos de Reparcelación y de Urbanización.



**Sobre la expresión “alternativa técnica sustancialmente distinta”, contenida en el art. 46.4 de la LRAU, debemos realizar las siguientes consideraciones:**

El art. 50.2.B) de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) contempla el **supuesto de adjudicación preferente** de un Programa de Actuación Urbanística a favor de los propietarios del suelo afectado constituidos en Agrupación de Interés Urbanístico, bien para su propia ejecución, bien para apoyar la proposición por la que opten, con la condición de que tal proposición de alternativa técnica, debe incluir Proyecto de Urbanización.

El art. 46.4 de la LRAU. al regular la posibilidad de formular alternativas técnicas distintas a la inicialmente presentada y que es la que da lugar al inicio del procedimiento, arbitra una prórroga de tiempo y exige que se trate de una **“alternativa técnica sustancialmente distinta a la inicial”** (sic).

Poniendo en relación lo dispuesto en ambos artículos concluiremos en que para que una Agrupación de Interés Urbanístico pueda optar al régimen de adjudicación preferente, debe estar en condiciones de presentar una alternativa técnica sustancialmente distinta a la inicial, con lo que, de aquí, podría deducirse que la Administración es la que, en el legítimo ejercicio de su discrecionalidad, decidirá en primera instancia sobre las alternativas técnicas presentadas y una vez efectuada esta primera elección discrecional, procederá a adjudicar el P.A.I , lo que podrá hacer en condiciones de absoluta libertad de elección o sometándose a los derechos de la Agrupación que haya solicitado la adjudicación preferente, si su alternativa técnica resulta la elegida.

En la mayoría de los casos el razonamiento anterior será el correcto, pero no necesariamente en todo caso. La obligación



impuesta de que la alternativa técnica debe ser **"sustancialmente distinta"**, está expresada en términos de **concepto jurídico indeterminado**. Sabido es que los conceptos jurídicos indeterminados constituyen una técnica de control del ejercicio discrecional de la Administración. Dicho en otros términos; cuando concurre un concepto jurídico indeterminado como elemento en el que basar la decisión administrativa ante varias opciones posibles, la Administración pierde su facultad discrecional para elegir entre las mencionadas opciones, porque viene obligada a la elección de una sola de ellas, que es la que deviene necesariamente legal, en función del control de los hechos determinantes. La jurisprudencia es abundante y traemos a colación dos sentencias del Tribunal Supremo (una de ellas revocando la del TSJCV a propósito del Campo de Golf "El Plantío") y otra que tiene como Ponente a Delgado Barrio, por su especial aportación al urbanismo. Transcribimos:

"..Esta argumentación ni en su principio ni en su consecuencia pueden merecer la aceptación de esta Sala, toda vez que, por una parte, la recurrente está **confundiendo la discrecionalidad, que es esencialmente una libertad de elección entre alternativas igualmente justas** o entre indiferentes jurídicos no incluidos en la ley y remitidos al juicio subjetivo de la Administración, **y los conceptos jurídicos indeterminados** o referencia legal a una esfera de la realidad cuyos límites no se dejan bien precisados en su enunciado pero los que intenta delimitar un supuesto concreto, **cuya aplicación es un caso de aplicación de la ley que trata de subsumir en una categoría legal unas circunstancias reales determinadas**, siendo así que, evidentemente, los arts. 85 y 44 antes citados, al utilizar los términos "utilidad pública" o "interés social" y "que hayan de emplazarse en el medio rural" **no se están remitiendo a la discrecionalidad**



administrativa, sino empleando conceptos jurídicos indeterminados para cuya aplicación no juega la voluntad del aplicador y si el juicio de comprensión de unas circunstancias reales en ellos, y por otra parte, presupuesto lo anterior, el ejercicio de la potestad autorizatoria en modo alguno puede ser restrictivo, pese a la excepcionalidad de los supuestos de su ejercicio, sino acomodada a la comprensión del supuesto de hecho en la norma que ha hecho posible algo pese a hacerlo posible sólo en casos concretos,...." (STS 05-06-1.995 ED 1995/5037)

"En este terreno entra en juego la discrecionalidad administrativa, susceptible siempre del control jurisdiccional que tan ampliamente dibuja el art. 106.1 CE, tanto por la vía del control de los hechos determinantes como por el cauce de la exigencia de una racionalidad de la actuación administrativa impuesta por el principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos recogido en el art. 9.3 CE Existe en este sentido una frondosa jurisprudencia: así, SS 22 septiembre y 15 diciembre 1986, 19 mayo y 21 diciembre 1987; 18 julio 1988, 23 enero y 17 junio 1989, y 13 y 20 marzo, 30 abril, 4 mayo y 8 octubre 1990, etc.

b) Una vez sentados esos criterios generales, su aplicación a supuestos concretos es ya una manifestación de **la virtualidad de los conceptos jurídicos indeterminados, cuyo carácter reglado -y, por tanto, de más sencillo control jurisdiccional- es bien conocido...**" (4-10-1990. 1990/9683)

En nuestro caso concreto y como dice la primera sentencia anotada, **subsumiendo en una categoría legal** (el mandato del art. 46.4), **unas circunstancias reales determinadas** (las derivadas del hecho de que en el ámbito de la Actuación Integrada que se propone no hay más que una solución posible partiendo del "statu quo" urbanístico del suelo) **las**



**posibilidades de presentar alternativa técnica sustancialmente distinta no existen**, por lo que la aplicación de la técnica de los principios jurídicos indeterminados impone que, en este caso concreto, las posibilidades de elección entre alternativas técnicas no puede contemplarse realmente por el hecho, experimental y cierto, de que solo hay una alternativa técnica posible, lo que hace ineludible la aceptación de la presentada por la Agrupación de Interés Urbanístico.

A mayor abundamiento y solo a efectos dialécticos, cualquier decisión en contrario supondría admitir la existencia de supuestos (concretamente el que ahora contemplamos) en los que **la Ley 6/94 perdería virtualidad en cuanto a la posibilidad de la pública concurrencia entre alternativas**, ya que siempre se tendría que adjudicar, por definición, al primero que llegue, lo que además de elevar a categoría legal el famoso dicho popular, nos está conduciendo al absurdo y sabido es que **cualquier interpretación de la Ley que conduzca al absurdo debe ser rechazada.** ( SsTS 23-04-99 ED 99/8821; 19-06-99 ED 1999/6802; 26-11-99 ED 1999/37883, entre otras)

Sentado lo anterior, y dentro de los términos previstos en la LRAU en los artículos 29 a 32, 45, 50 y siguientes, se pretende la adjudicación preferente del Programa de Actuación Integrada a la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO UNIDAD 3 VISTAHERMOSA-GOTETA – en adelante, LA AGRUPACION- que, dentro de los tres meses siguientes a la suscripción del convenio de adjudicación, presentará para su aprobación el Proyecto de Reparcelación de los terrenos -en el que se fijarán las modalidades de retribución del Urbanizador, de acuerdo con el artículo 68.2 de la LRAU- .



**b) Un plazo de ejecución del Programa inferior a cinco años.**

Establece el artículo 29.5 de la LRAU que:

*“Los Programas preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de un lustro desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo pueden aprobarse Programas con plazos más amplios o prórrogas a éstos. El Programa especificará el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.”*

LA AGRUPACION se compromete, como se verá en epígrafes posteriores, a concluir la ejecución de las determinaciones del Programa dentro del plazo de cinco años, a contar desde el inicio de su vigencia. Este inicio se remite al momento de la publicación del convenio urbanístico que prevé el artículo 32.C) de la LRAU, a suscribir entre el Urbanizador y el Excelentísimo Ayuntamiento de Alicante.

**c) Una ordenación estructural, pormenorizada y la programación de una Unidad de Ejecución.**

Como hemos visto en el apartado de antecedentes, la existencia previa del plan Parcial definitivamente aprobado, determina la ordenación estructural y pormenorizada del Sector. El artículo 29.1 de la LRAU establece, como requisitos que la urbanización y la posterior o simultánea edificación deben cumplir previamente, en suelo urbanizable, los siguientes:

- A) La existencia, previa o simultánea, de ordenación pormenorizada, que se cumple con la existencia del Plan Parcial APA/10 VISTAHERMOSA-GOTETA del



P.G.M.O.U. de Alicante, que contiene la delimitación de tres Polígonos diferenciados. Este Polígono nº III (con ámbito equivalente a una Unidad de Ejecución) delimita el ámbito completo de la Actuación Integrada en sí misma considerada, dando lugar al cumplimiento de las previsiones del artículo 6 de la LRAU, según el cual:

*"Se considera Actuación Integrada la obra pública de urbanización conjunta de dos ó más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación."*

B) La programación para ejecutar la ordenación pormenorizada, mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada, necesario para legitimar la urbanización.

#### **d) Un Proyecto de Urbanización.**

De acuerdo con el artículo 34 de la LRAU, se acompaña, como documento del Programa, un Proyecto de Urbanización del Polígono III que se pretende programar constitutivo de la Alternativa Técnica, en el que se contiene la definición de la estructura de urbanización, con memoria de calidades, redes de distribución de las infraestructuras y descripción de las obras, con el grado de detalle suficiente para permitir su valoración y posterior ejecución, ello conforme a lo dispuesto en el art. 136 del Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana -RP-.



Establece el artículo 29.4 de la LRAU, respecto a las Obras y Costes, lo siguiente:

*"El Programa describirá las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación, relacionándolas con los compromisos del Urbanizador y expresará, al menos:*

- A. La definición o esquema de la estructura de la urbanización, con diagramas descriptivos de aquellos elementos más significativos o relevantes para determinar su coste total.*
- B. Una memoria de calidades relativa, como mínimo, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.*
- C. Los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.*
- D. Las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, cubicándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.*
- E. La capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización."*



Asimismo, establece el artículo 141 del RP, respecto a las Obras cuyo desarrollo técnico ha de contener el Proyecto de Urbanización:

*"Art. 141.- Obras de Urbanización cuyo desarrollo técnico ha de contemplar el Proyecto de Urbanización.*

*1.- Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización serán las siguientes:*

- A) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y tratamiento de espacios libres.*
- B) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.*
- C) Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.*
- D) Red de distribución de energía eléctrica.*
- E) Red de alumbrado público.*
- F) Jardinería en el sistema de espacios libres.*

*2.- Se incluirán en el Proyecto de Urbanización el mobiliario urbano o las obras de gasificación, y telefonía cuando así lo imponga el correspondiente Plan o Programa.*

*3.- Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los de la Red primaria y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.*

*4.- Los Proyectos de Urbanización para Actuaciones Integradas resolverán todas las condiciones que vengan impuestas por las condiciones de conexión e integración en la Cédula de Urbanización y las demás exigencias establecidas en el correspondiente Programa."*

**La valoración de estos elementos, esto es, la medición de unidades de obra y su presupuesto detallado se acompañará**



**junto con la proposición jurídico económica.** La razón para ello es permitir la equidad en el proceso de concurrencia entre Urbanizadores, de forma que los posibles aspirantes a dicha condición tengan que realizar los análisis previos sobre las obras de urbanización que permitan ofrecer un presupuesto ajustado y ponderado en función de la oferta, garantizando con ello la libre concurrencia y la seguridad en el proceso de selección. La propia estructura del Programa, en forma bifásica, es la que permite articular de este modo la Alternativa Técnica, permitiendo que la "*estimación, siquiera sea preliminar y aproximada, de los costes de urbanización*" sea efectuada en la documentación integrante de la proposición jurídico económica (artículo 32.D.3º LRAU).

**e) Una propuesta de Gestión Indirecta para la ejecución de la Actuación Integrada.**

Respecto de la gestión directa o indirecta de las Actuaciones Integradas, dispone el artículo 7.2 de la LRAU lo siguiente:

*"La ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta. Se considera que una actuación es de ejecución directa por la Administración cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración. Por el contrario, la gestión es **indirecta** cuando la Administración delega la condición de agente Urbanizador adjudicándola en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia".*

De este modo, salvo que en la adjudicación del Programa el Excmo. Ayuntamiento de Alicante disponga lo contrario y con



arreglo a lo previsto en el artículo 29.6 de la LRAU, el presente Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector 1/3 calle Trento del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante **se formula para ser ejecutado mediante el sistema de gestión indirecta** a través de la fórmula del agente Urbanizador, agente público responsable de ejecutar la Actuación, seleccionado en pública competencia al aprobar el Programa y según Convenio estipulado entre el mismo y la Administración actuante.



### III.- CONTENIDO

Toda vez que se dan los requisitos previstos en el artículo 29.1 respecto de la existencia, previa o simultánea, de ordenación pormenorizada del ámbito correspondiente al sector del Plan Parcial APA/10 "Vistahermosa-Goteta" del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante resulta procedente explicitar los contenidos que conforman el Programa de Actuación Integrada del Polígono III del Plan Parcial del citado Sector.

#### **1.- Objeto**

Siguiendo las determinaciones del artículo 29.2 de la LRAU, el objeto del presente Programa consiste en:

*"Identificar el ámbito de una actuación integrada con expresión de las obras que se han de acometer; programar los plazos para su ejecución; establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación; regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador designado al aprobar el Programa, definiendo, conforme a esta Ley, sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados; y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones."*

Entre los objetivos que ha de observar el Programa, de forma imprescindible, de acuerdo con el artículo 30.1 de la LRAU, destacan los siguientes:

*A) La conexión e integración adecuadas de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.*



*B) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes o deseables.*

*C) Urbanizar completamente la Unidad o Unidades de Ejecución que constituyan el objeto del Programa y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en los apartados anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.*

*D) Obtención gratuita en favor de la Administración de los suelos dotacionales públicos del ámbito de la Actuación.*

*E) Obtención gratuita en favor de la Administración actuante del aprovechamiento que exceda del 85 por cien de aprovechamiento tipo o porcentaje que legalmente corresponda con destino a patrimonio público del suelo.<sup>1</sup>*

El presente Programa, como instrumento de gestión para el desarrollo de la Actuación Integrada correspondiente al Polígono III del Plan Parcial APA/10 "Vistahermosa-Goteta" del PGMO de Alicante, acota el ámbito territorial de la misma, determinando las condiciones técnico-económicas para su realización, al tiempo que detalla los compromisos públicos y privados requeridos para su ejecución, junto con las garantías y plazos de la misma.

<sup>1</sup> A tener en cuenta los cambios sufridos por este parámetro, considerando la vigencia de la Ley del Régimen del Suelo y Valoraciones de 1.998, en relación con el artículo 19 de la Ley 14/97, de la Generalitat Valenciana.



Asimismo, el Programa cumple las previsiones del artículo 30.1, dado que pretende la urbanización completa del Polígono nº III que constituye su objeto, respetando las condiciones de integración con otras redes e infraestructuras externas, para lo cual se presenta Proyecto de Urbanización del Polígono nº III.

Una vez se haya procedido a la adjudicación del Programa, y a partir de la firma del Convenio con la Administración, AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO UNIDAD 3 VISTAHERMOSA-GOTETA presentará el proyecto de reparcelación voluntaria, siendo este el instrumento mediante el que se plasmarán las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios afectados, la retribución del Urbanizador y las cesiones obligatorias a la Administración.

## 2.- Ámbito territorial.

El ámbito del Polígono III del Plan Parcial APA/10 "Vistahermosa-Goteta" coincide con el de la Actuación Integrada, se constituye a partir de una parte de los terrenos comprendidos dentro de lo que el vigente P.G.M.O. clasifica como planeamiento en ejecución (PE) en Suelo Urbanizable Programado, cuya superficie total para esta Unidad es de 55.560 m<sup>2</sup> y cuya descripción resulta ser:

|              |  |
|--------------|--|
| <b>Norte</b> | Calles: Central, E y D, del Plan Parcial APA/10, que lo separan del Polígono II. |
| <b>Este</b>  | Calle la Ladera que lo separa de la Sierra de San Julián (o, Serra Grossa).      |
| <b>Sur</b>   | Vial que lo separa del Plan Parical Bon Hivern.                                  |
| <b>Oeste</b> | Avda. de Denia y Calle D del Plan Parcial APA/10.                                |



### 3.- Cédula de Urbanización.

De conformidad con el artículo 31 de la LRAU y 120 del RP, la Cédula de Urbanización es el documento que fija las condiciones mínimas de conexión e integración de una Actuación Integrada con su entorno.

La Cédula de Urbanización será expedida -con las condiciones del artículo 56 de la LRAU- autorizando una propuesta de Actuación Integrada que contenga las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación de la Unidad de Ejecución.
- b) Avance de la ordenación de los terrenos, con la precisión expresada en el artículo 18 de la LRAU, para que la Cédula certifique que aquél no modifica las determinaciones de la ordenación vigente en los aspectos regulados en el artículo 17.
- c) Indicación de los requisitos mínimos e indispensables para conectar la Actuación a las infraestructuras municipales, a las de otras Actuaciones o a la red estructural de dotaciones públicas, concretando, en su caso, qué obras de extensión de dichas redes o infraestructuras resultan inaplazables, con cargo a la actuación o con carácter previo a la misma, a fin de integrarla en el territorio en condiciones que no perjudiquen el medio natural, ni el bienestar de la población.



En el ámbito que se pretende ejecutar está previamente determinada la totalidad de la ordenación con la existencia previa del plan parcial aprobado, si bien la determinación de lo que constituye ordenación estructural, tal y como se prevé en el artículo 17 de la LRAU, no se contiene pero ello es innecesario a tenor de la Disposición Transitoria Primera de la LRAU, que no obliga a la adaptación de los planes a LRAU. Tampoco concurren los requisitos señalados en el art. 122 del RP, toda vez nos encontramos en un municipio de población superior a 5000 habitantes y la alternativa técnica presentada no contiene redelimitación de la Unidad de Ejecución (Polígono) prevista en el Plan Parcial. Todo ello hace **innecesaria la presencia de la Cédula de Urbanización.**

#### **4.- Obras de urbanización y plazos de ejecución de las mismas.**

Bajo este epígrafe se contemplan no sólo los costes de urbanización derivados de la ejecución de las obras de infraestructura previstas en el Proyecto de Urbanización que se incluye como Anexo. Los conceptos expresados en el artículo 67 de la LRAU serán objeto, todos ellos, de análisis y determinación detallada en el documento de Proposición Económico-Financiera, con el contenido del artículo 32.D) de la LRAU.

El plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización, cuya realización se propone por fases, se sitúa dentro de los 3 años que prevé como máximo el art. 50 de la LRAU para el Régimen de Adjudicación Preferente. El plazo de inicio de las obras de urbanización será de tres meses, a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del Proyecto Técnico de Urbanización y de Reparcelación. Las fases



establecidas, así como sus plazos de ejecución correspondientes, se detallarán en el documento que contenga la Proposición Jurídico-económica.

El plazo de garantía se establece en 1 año, a partir de la recepción municipal de las obras de cada fase.

Por lo tanto, la ejecución total de las obras de infraestructura se llevará a cabo en un período inferior a 3 años, dando cumplimiento a las determinaciones de la LRAU (artículo 50).

#### **5.- Bases técnico-económicas de la actuación.**

Estas bases se sustentan en las previsiones fijadas en el apartado anterior, relativo a los costes de urbanización, junto con las determinaciones que, en su momento, se sustancien a través de la Proposición Económico-Financiera o Jurídico-Económica prevista en los artículos 32.D), 46.4 y 48.1.C) de la LRAU., que será presentada en pliego cerrado en el momento procedimental oportuno.

#### **6.- El Urbanizador.**

Dispone el artículo 29.6 de la LRAU que el Urbanizador:

*"Es el agente público responsable de ejecutar la actuación. En ejercicio directo de sus competencias, esa responsabilidad puede ser asumida por la propia Administración o, mediante **gestión indirecta, adjudicarse a un particular** -sea o no propietario del terreno-, **seleccionado como Urbanizador en***



*pública competencia al aprobar el Programa y según Convenio estipulado en éste. El Programa ha de fijar la forma de gestión -directa o indirecta- de la Actuación Integrada."*

Teniendo en cuenta las previsiones del precepto citado, mediante el presente documento se formula un Programa de gestión indirecta, Programa que, una vez seguidos los trámites pertinentes, será desarrollado y ejecutado por un agente particular, seleccionado en pública competencia bajo la tutela de la Administración actuante, en este caso el Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

#### **7.- Relaciones del Urbanizador con los propietarios.**

En la proposición Económico-financiera a que se hace referencia en el artículo 32 de la LRAU -que se presentará en el plazo fijado por el artículo 46.4 y con la precisión del 48.2 del mismo texto legal- se especificarán las bases técnicas y económicas que van a presidir el desarrollo de la ejecución del Programa de Actuación Integrada.

Estas bases irán dirigidas, por un lado, a fijar los criterios con que se van a establecer las relaciones entre los propietarios y el Urbanizador, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 29.9 de la LRAU, que dice:

*"El Programa regulará las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios afectados desarrollando las siguientes bases:*

*A) El Urbanizador de una Actuación Integrada debe soportar los costes de la urbanización en la medida*



*en que le sean compensados retribuyéndole en terrenos edificables. Los costes no compensados así, le serán resarcidos en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la Actuación.*

*B) Los propietarios afectados por una Actuación Integrada pueden cooperar con ella aportando su primitivo terreno sin urbanizar y recibiendo, a cambio, parcelas edificables urbanizadas. Dicha cooperación admite dos modalidades, a saber, que el propietario:*

*1.º) Contribuya proporcionadamente a las cargas de la urbanización cediendo terrenos. En este caso le corresponde recibir, libre de cargas, menor solar que el regulado en el ordinal siguiente, constituyendo la diferencia la retribución del Urbanizador.*

*2.º) Ahone -en metálico y como retribución en favor del Urbanizador- su cuota parte de las cargas de urbanización garantizando esta deuda.*

*C) Los propietarios que expresamente declinen cooperar por entender inconveniente o imprudente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, pueden renunciar a ello si piden -mediante solicitud presentada en documento público antes del acuerdo aprobatorio del Programa- la expropiación y pago según su valor inicial o el que corresponda conforme a la legislación estatal a la condición de suelo urbanizable no programado. Dicho acuerdo aprobatorio determinará la incoación del expediente*



*de determinación del justiprecio para la finca correspondiente."*

Además de lo expuesto, los propietarios afectados por la Actuación Integrada tienen los siguientes derechos:

- a) Tendrán derecho a recibir, de conformidad con el artículo 66.7 de la LRAU, en todo momento, información debidamente documentada respecto a los costes de urbanización que hayan de asumir. Podrán, también, someter a la consideración de la Administración y del Urbanizador toda clase de sugerencias y enmiendas para la corrección o modificación de los Proyectos, presupuestos y obras a efectuar.
- b) Los propietarios serán previamente consultados sobre sus preferencias para afrontar los costes de urbanización, bien en metálico o con parte de los terrenos que pudieran corresponderle en el Proyecto de Reparcelación. La Proposición Jurídico-económica incluirá los modelos de contrato-tipo que se ofrecerán a los propietarios afectados, para que decidan sobre la modalidad de participación en el procedimiento urbanizador. De esta forma, la Administración tendrá conocimiento previo de las propuestas de convenio a suscribir con los propietarios afectados.
- c) El propietario que contribuya a las cargas de urbanización podrá exigir que el Urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante tutele la Actuación, en los términos previstos por la Ley.



Al margen de lo expuesto al presente apartado, es de resaltar que el Programa se promueve por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO UNIDAD 3 VISTAHERMOSA-LA GOTETA, integrada por los propietarios firmantes y adheridos a la misma que, a su vez, **representan la totalidad del suelo incluido en la delimitación del Polígono III**, y que se han constituido en Urbanizador a través de la citada entidad urbanística.

#### **8.- Relaciones entre Urbanizador y Administración Actuante.**

De acuerdo con el artículo 29.10 de la LRAU:

*"La Administración ejercerá sus potestades públicas (como la expropiación o la reparcelación forzosa) cuando resulte necesario para desarrollar la Actuación. El Urbanizador puede proponerlo, redactando los proyectos técnicos y financiando los gastos que ello conlleve.*

*El incumplimiento del plazo de ejecución de un Programa determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación. El adjudicatario que incumpla sus compromisos puede ser objeto de las penas contractuales previstas en el propio Programa y ser, en casos graves, privado de su condición de Urbanizador.*

*Los adjudicatarios de los Programas tendrán derecho a que se les compense, en los términos previstos por la*



*legislación general de contratación administrativa, por su revocación anticipada o cuando el inadecuado ejercicio de sus potestades públicas por la Administración actuante impida el normal desarrollo de la Actuación.*

*Las decisiones públicas que alteren el desarrollo de una Actuación Integrada variando las previsiones del Programa comportarán las compensaciones económicas que procedan para restaurar el equilibrio económico de la Actuación en favor de la Administración o del adjudicatario. Cuando estas alteraciones, por su importancia, afecten en más de un 20 por cien el coste de los compromisos y las obligaciones asumidos por el adjudicatario, se resolverá la adjudicación, salvo que, por el estado de desarrollo de la Actuación, ello lesione los intereses públicos o que, para la mejor satisfacción de éstos, se alcance acuerdo entre las partes afectadas que permita proseguir la Actuación."*

A estos efectos se acompañará, junto a la Proposición Económico-financiera a que se refiere el artículo 32.D) de la LRAU, una propuesta de Convenio, a suscribir entre la Administración y el Urbanizador, por el que se sentarán las obligaciones y deberes de este último y la función de la Administración. A partir de la firma de este Convenio ha de comenzar el cómputo de los plazos, tanto para ejecutar la urbanización como para presentar los diversos proyectos que sean necesarios

La exigencia del citado Convenio viene recogida en el apartado C) del artículo 32 de la LRAU, que dice:



*"Si la Administración Local optase por la gestión indirecta del Programa se formalizará en su documentación un convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el adjudicatario particular de la Actuación y, de otra, tanto por la Administración Actuante como, en su caso, por aquellas otras que resolvieran asumir compromisos en dicha ejecución. En él se harán constar los compromisos y plazos que asumen la Administración y el Urbanizador, las garantías que éste presta para asegurarlos y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento. Cuando se prevea la gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos que la Administración urbanizadora adquiere por aprobar el Programa."*

#### **9.- Plazos.**

El Proyecto de Reparcelación Voluntaria deberá formularse dentro de los tres primeros meses a contar desde la firma y publicación del Convenio de adjudicación del Programa al Urbanizador.

#### **10.- Garantías**

En relación con las garantías, establece el artículo 29.8 de la LRAU que:

*"Todo Programa ha de asegurar el cumplimiento de sus previsiones ya sea mediante crédito comprometido con cargo al presupuesto de una Administración, o bien con garantía -financiera o real- prestada y*



*mantenida por el adjudicatario seleccionado como Urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine y que nunca excusará la prestación de aval o fianza por **valor mínimo del 7 por cien del coste de urbanización previsto.***"

A este respecto, se acompañará Aval por importe del 7% de los costes de urbanización estimados para las distintas fases del Proyecto de Urbanización aportado.

Complementariamente a lo anterior, se establecen las siguientes garantías:

- a) Para la solicitud de las licencias de edificación deberá justificarse el pago de las cargas provenientes de la actuación o el depósito de la totalidad de la carga imputable, asignada en la reparcelación, a la parcela de que se trate.
- b) El Urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar la correspondiente parcela de quien deba retribuirle.

Estas garantías, de acuerdo con el artículo 66.3.D) de la LRAU "serán canceladas -previa resolución de la Administración Actuante- a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada



conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente."

- c) Las parcelas que reciba el Urbanizador como retribución, no podrán ser edificadas hasta la total terminación de las obras que configuren la condición de solar de las citadas parcelas, salvo justificación de inclusión en el régimen de edificación simultánea, con las garantías anteriores.

## 11. Responsabilidad del Urbanizador.

El artículo 29.7 de la LRAU dispone que:

*"El coste de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el Programa, será garantizado en forma y proporción suficientes y financiado por el Urbanizador responsable de la Actuación, quien podrá repercutirlo en la propiedad de los solares resultantes. Si el Proyecto de Urbanización no es aprobado simultáneamente junto al Programa, le corresponde al Urbanizador redactarlo. El Programa precisará y regulará los compromisos, sustantivos y temporales, que asume expresamente el Urbanizador con su aprobación. La Administración puede comprometer, al aprobarse un Programa, el gasto público necesario para financiar determinadas infraestructuras de apoyo a la Actuación que considere de interés general prioritario."*

Por lo tanto, y a tenor de lo expuesto, es responsabilidad del Administrador asumir todos los costes expresados en el



apartado 3 anteriormente descrito, repercutiéndolos sobre los solares resultantes de la actuación en la proporción que resulte en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, que deberá formularse en su día.

La responsabilidad del urbanizador, con independencia de subcontratación de partidas de obra, no es transferible a otros agentes económicos ni a terceros adquirentes de la propiedad del suelo a urbanizar, salvo que por la Administración se autorice la cesión del Programa para gestión indirecta o se procediera a su cancelación por los motivos legalmente previstos, sin perjuicio de las indemnizaciones que reglamentariamente correspondan.

Asimismo, el Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de la actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de su obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella. (Artículo 66.6 de la LRAU).

El Urbanizador que incumpla el régimen de garantías expuesto en los artículos 29.8 y 66.3 de la LRAU adeudará a la Administración actuante:

- A) En el caso de resolución del Programa, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del valor de las obras realizadas.
- B) En caso de que incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad equivalente a la retribución que haya motivado la garantía, calculada



según el apartado B) del artículo 66.3, según el tipo legal del dinero.

## 12. Otros contenidos.

El Programa se ciñe a los objetivos previstos en los apartados a), c), d) y e) del número 1 del art. 30 de la LRAU, sin que sea necesario asumir, por las características de la actuación propuesta, compromisos complementarios a los ya enunciados.

## 13.- Otras incidencias.

1. Las relaciones derivadas del presente Programa se regirán por las normas rectoras de la contratación administrativa, en lo que éstas no contradigan lo dispuesto por la LRAU, ni sean incompatibles con los principios de la misma, en los términos que reglamentariamente sean desarrollados.
2. En caso de resolución de la adjudicación del Programa, se estará a lo dispuesto en el artículo 29.13 de la LRAU.
3. En cuanto al régimen económico-fiscal, el Urbanizador tendrá la consideración legal de Junta de Compensación a los efectos tributarios y registrales, teniendo en cuenta que:



- a) El Ayuntamiento deberá aplicar el régimen fiscal transitorio, es decir, una bonificación del 90% de la cuota del Impuesto de Bienes Inmuebles, de acuerdo con lo previsto en el artículo 74 de la Ley 39/88, Reguladora de las Haciendas Locales.
- b) Procede la aplicación del art. 159.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, de acuerdo con lo previsto en la disposición final primera de la Ley 6/94 LRAU en relación con el régimen fiscal a aplicar, según el cual:

*"Las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios de la Unidad de Ejecución, en el caso de que así lo dispusieran los Estatutos, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones de solares que se efectúen en favor de los propietarios miembros de dichas Juntas y en proporción a los terrenos incorporados por aquellos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportado por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso."*



#### IV.- PROPOSICION ECONOMICO-FINANCIERA.

A los efectos previstos en los artículos 46, apartados 2, 4 y 5, en relación con el artículo 32.D), todos de la LRAU, se presentará, en plica cerrada, la oportuna proposición Jurídico-económica, dentro del plazo señalado en el artículo 46.4 de LRAU.

Consiste la proposición Jurídico-económica o Económico-financiera en un documento comprensivo de los siguientes aspectos, según el citado artículo 32.D) de la LRAU:

- 1º) Desarrollo de las previsiones del artículo 29.9, regulando las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios, justificando, en su caso, la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados con ellos -si los hubiere- y las disposiciones relativas al modo en que será retribuido el Urbanizador.
- 2º) Estimación, siquiera sea preliminar y aproximada, de los costes de la obra urbanizadora.
- 3º) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del Urbanizador, con los índices correctores que procedan respecto a la estimación de costes del ordinal anterior. Cuando la retribución del Urbanizador esté prevista en metálico, se especificará si le corresponde percibir algún recargo sobre la expresada estimación de costes de urbanización, en concepto de beneficio o gasto de gestión.



4º) Incidencia económica de los compromisos que, en su caso, interese adquirir al Urbanizador para edificar - con fines de interés social- los terrenos que hayan de adjudicársele, tanto en la valoración de éstos, como en su cuantificación y modo de adquisición.

#### V.- CONSIDERACIONES FINALES.

1. La AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO UNIDAD 3 VISTAHERMOSA-LA GOTETA , que formula el presente Programa, solicita de la Administración la aprobación y adjudicación del mismo en los propios términos en que ha sido formulado, y en el **Régimen de Adjudicación Preferente del art. 50 de la LRAU.**
2. No obstante, la Administración actuante podrá, conforme a lo dispuesto en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 47 de la LRAU, imponer las modificaciones parciales que estime oportunas, en el acuerdo de aprobación y adjudicación, de tal manera que no sea preciso paralizar la tramitación del expediente.
3. Con la adjudicación y aprobación del Programa se procederá a la formalización del correspondiente Convenio Urbanístico, en el que constarán los compromisos derivados de la adjudicación por concurso, a tenor de lo dispuesto en los artículos 29, apartado 6 y 32, apartado C) de la tan reiterada Ley 6/94, de la Generalitat Valenciana.

Alicante, a 1 de marzo de dos mil uno.

Por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO UNIDAD 3  
VISTAHERMOSA-GOTETA

Fdo. Luis Martín de los Santos Barbero y Rafael Corno Caparrós.

Por el Equipo Redactor.

PEREZ SEGURA ASOCIADOS

Fdo. Ernesto López de Atalaya

CORNO CARDONA ASESORES  
LEGALES

Luis Corno Caparrós.

Aprobado definitivamente por el  
Pleno del Excmo. Ayuntamiento  
en sesión de .... 15 MAR. 2002 .....  
y Decreto n.º ..... 4998 ..... / .....  
de ..... 23 DIC. 2004 .....  
Alicante, 22 de marzo de 2005



SECRETARIO GENERAL

Fdo: Carlos Arteaga Castaño



ANEXO

RELACION DE PROPIETARIOS CATASTRALES INCLUIDOS  
EN EL AMBITO DEL POLIGONO III PLAN PARCIAL DEL APA/10  
VISTAHERMOSA-GOTETA.

| <b>CATASTRO<br/>POLIGONO/Nº<br/>PARCELA</b> | <b>PROPIETARIO</b>   |
|---|--|
| 13.895-05 YH2418G<br>0001SH                 | ESTACIONES DE SERVICIO<br>SANDOVAL, S.A.<br>Avda. de Denia, nº 75 – Alicante.                  |
| 13.895-06 YH2418G<br>0001SH                 | ESTACIONES DE SERVICIO<br>SANDOVAL, S.A.<br>Avda. de Denia, 75 Alicante.                       |
| No consta                                   | DESARROLLOS URBANÍSTICOS<br>VISTAHERMOSA, S.L.<br>Avda. de Denia, 78– Alicante.                |
| 13.873-02 YH2418G<br>0001DH                 | CENTRO CLÍNICO SAN CARLOS,<br>S.A.<br>Avda. de Denia 78, 03016 Alicante                        |
| 13.873-07 YH2418G<br>0001SH                 | CLUB DE INVERSIONES<br>INMOBILIARIAS E INTERIORISMO,<br>S.L.<br>Avda. de Denia, 84 – Alicante. |
| 13.873-06 YH2418G<br>0001EH                 | CLUB DE INVERSIONES<br>INMOBILIARIAS E INTERIORISMO,<br>S.L.<br>Avda. de Denia, 84 – Alicante. |



# CATÁLOGO