



**PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE ACTUACION
INTEGRADA DE LA UE2 DEL PERI APD/8 DEPOSITOS DEL
PLAN GENERAL DE ALICANTE TRAMITADO A INSTANCIA
DE MARIA FRANCISCA TORRES CANDELA**

MEMORIA

Aprobado definitivamente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de16.OCT.2001.....
y Decreto n.º1146...../.....,
de 29 MAR 2001.....



Alicante, 24 de mayo de 2004
EL SECRETARIO GENERAL

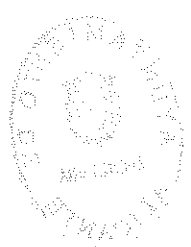
Fdo.: Carlos Arteaga Castaño

1990

REPUBLIC OF INDONESIA

DEPARTMENT OF EDUCATION

1990



INDICE



- 1. SITUACION DE LA ACTUACION INTEGRADA.**
- 2. PROPONENTE.**
- 3. JUSTIFICANTE DE LA SOLICITUD.**
- 4. OBJETO Y DETERMINACIONES.**
 - 4.1. Función.**
 - 4.2. Objeto.**
 - 4.3. Ambito.**
 - 4.4. Obras y Costes.**
 - 4.5. Plazos.**
 - 4.6. El Urbanizador.**
 - 4.7. Responsabilidad del Urbanizador.**
 - 4.8. Garantías.**
 - 4.9. Relaciones con los propietarios.**
 - 4.10. Relaciones entre el adjudicatario particular y la Administración.**
 - 4.11. Cesión de la adjudicación.**
 - 4.12. Otros contenidos.**
 - 4.13. Otras incidencias.**
- 5. OBJETIVOS IMPRESCINDIBLES Y COMPLEMENTARIOS.**
- 6. CEDULA DE URBANIZACION.**
- 7. DOCUMENTACION DEL PROGRAMA.**
- 8. UNIDADES DE EJECUCION. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.**
- 9. PROYECTO DE URBANIZACION.**
- 10. SOLICITUD DEL REGIMEN DE ADJUDICACION PREFERENTE.**



1. SITUACION DE LA ACTUACION INTEGRADA.

La Actuación Integrada se sitúa en el Sector “APD/8 DEPOSITOS”. El área está definida por las calles Jávea, Ceres, Cerdá y Gadea, con otra calle interior, Aguas de Sax, que define dos manzanas con características propias: una, la delimitada por las calles Aguas de Sax, Gadea, Javea y Ceres. La otra, delimitada por las calles Aguas de Sax, Gadea, Cerdá y Ceres, existiendo una gran parcela en el centro, sin edificar, propiedad de Aguas Municipalizadas. El área es prácticamente horizontal, con desnivel de 3 m. aproximadamente entre la calle Gadea y la calle Ceres.

Este Sector fue desarrollado por el correspondiente PERI tramitado y aprobado por el Ayuntamiento de Alicante en 1989.

2. PROPONENTE.

La proponente es María Francisca Torres Candela, vecina de Elche, con domicilio en la calle Major de la Vila, nº 5 Ac, y con N.I.F. 21.980.277-M que resulta ser propietaria deL 52,1867% de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución nº 2.

3. JUSTIFICACION DE LA SOLICITUD.

La presente solicitud se efectúa al amparo de lo dispuesto en los artºs. 44 y 45 de la vigente Ley reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), para su tramitación por el procedimiento previsto en el artículo 46 del mismo texto legal y demás preceptos aplicables.

En consecuencia, se someterá a información pública la documentación presentada, sin perjuicio de que puedan presentarse otras alternativas en competencia a la presente, comprometiéndose la proponente a la presentación de la oferta jurídico-económica en el momento que corresponda, según lo establecido en el artº. 46.4 de la citada Ley.

4. OBJETO Y DETERMINACIONES.

El artº. 29 de la LRAU exige la identificación del objeto y determinaciones que se especifican a continuación:

1. Función.- La aprobación del Programa puede ser simultánea o posterior a la de la ordenación pormenorizada pero, teniendo en cuenta que el Excmo. Ayuntamiento aprobó en su día el instrumento de planeamiento del Sector APD/8 DEPOSITOS, a través de la tramitación y aprobación de un PERI, constituye ahora el objeto de este Programa la programación y ejecución de la obra urbanizadora de la Unidad de Ejecución nº 2 definida en el PERI.

2. Objeto.- La Memoria del PERI recoge entre los objetivos del mismo para la manzana 1ª, página 9, donde se ubica la Unidad de Ejecución nº 2 lo siguiente: *“Los objetivos son: solucionar el salto entre la edificación existente de tres y cuatro plantas en la calle Aguas de Sax y la de ocho plantas existente en la calle Jávea, sin dejar medianeras vistas.*

Permitir la modificación del proyecto de edificio con licencia de obra, descrito anteriormente, para acomodarlo a las nuevas alineaciones, sin dejar solares inedificables ni medianeras vistas.

Regularizar el terreno del Centro Escolar, aumentando su superficie según las determinaciones mencionadas del Plan General.

Conseguir espacio libre de uso público: Calle Peatonal”.

Como es fácil comprobar, la consecución de los objetivos marcados por el PERI dependen, en gran medida, del desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 2 ya que, junto con la Unidad nº 3, ha de ceder los terrenos para la ampliación del Centro Escolar que, según el PERI, página 12, habrá de alcanzar y regularizar una superficie de 5.700 m², si bien por su parte norte (la que afecta a esta Unidad) alcanzará hasta 5.153 m² por el desarrollo de los polígonos nºs. 2 y 3 (manzana nº 1 del PERI).

El otro gran objetivo lo constituye la obtención de un espacio libre de uso público como es la Calle Peatonal que unirá la calle Gadea con la calle Ceres, de trama hexagonal, con ancho de 15, 58 m., incrementado con la parte de ella que limita con terreno no edificable, Colegio y espacio libre privado, por un banco de 0,40 m. de anchura (página 11 de la Memoria del PERI).



El resto de objetivos, aparte de solucionar el problema que en su día tuvo el edificio con licencia de obra, se conseguirán con la edificación de los solares resultantes de la reparcelación que ocultarán las medianeras vistas de los edificios existentes colindantes.

Naturalmente, como objetivo final, se incorpora un Proyecto de Urbanización cuyas determinaciones permanecen invariables desde la aprobación del PERI según lo manifestado por gestiones realizadas ante los Servicios Técnicos municipales por lo que, ahora se trata de actualizar, especialmente, las valoraciones de los parámetros técnicos. La ejecución del mismo está previsto que se realice de forma simultánea a la edificación de los solares resultantes de la reparcelación.

Se da la circunstancia de que la proponente de este Programa resulta ser propietaria de la parcela que constituye la Unidad de Ejecución nº 3, colindante con la nº 2, lo cual, facilitará la ejecución de las obras y una edificación más homogénea, y simultánea, de las dos Unidades.

3. Ambito.- El ámbito del presente Programa lo constituye, como ya hemos dicho, la Unidad de Ejecución nº 2 del PERI APD/8 DEPOSITOS que linda: por el Norte, con la calle Gadea; por el Sur, con la Unidad de Ejecución 5 del mismo PERI; por el Este, con la Unidad de Ejecución 3 y, por el Oeste, con la Unidad de Ejecución 1 y con edificación consolidada del casco urbano.

En el plano 3 del PERI, se aprecia que la zona edificable incluida en la Unidad carece de posibilidades de acceso rodado, al ser de propiedad privada la franja de terreno que la separa de la calle Gadea.

El PERI consideró conveniente dividir el Sector en cinco Unidades de Actuación, página 16 de la Memoria, con el fin de posibilitar el desarrollo del Plan de forma práctica y sencilla. Por esa razón, se dejaron fuera de las Unidades las fincas edificadas y seis parcelas pequeñas sin edificar. Las primeras porque se consideraron que estaban edificadas legalmente y que, por tanto, ya habían soportado en su momento sus correspondientes cargas y las segundas, que dan frente a vías urbanizadas y no tienen cesiones, porque se consideró preferible la simplificación que esta medida suponía comparada con la importancia de su aportación. En consecuencia, los parámetros básicos y características de la actuación en la Unidad de Ejecución nº 2 se configura de la siguiente manera:

- Propietarios y superficies:
M^a Francisca Torres.....1.945 m² (52,1867%)
Herederos de Ismael Payá..... 1.782 m² (47,8133%)
Total 3.727 m²

- Superficie de cesión: 2.057 m²

- Superficie libre de uso privado:..... 205 m²

- Superficie edificable: 985 + 480 = 1.465 m²

- Edificabilidad:

$$\frac{(985 \times 8) + (480 \times 6)}{3.727} = \frac{7.880 + 2.880}{3.727} =$$

$$= \frac{10.760}{3.727} = 2,89 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ bruto}$$

- Superficie lucrativa edificable: 1.465 m²

- Sup. lucrativa libre edificación:.....205 m²

- Sup. dotacional Eq. docente:.....839 m²

- Superficie viario:1.218 m²

TOTAL SUPERFICIE BRUTA.....3.727 m²

4. Obras y costes.- Tal como dijimos, se trata ahora de actualizar los costes de ejecución de obra por haber transcurrido demasiado tiempo entre la fecha de las previsiones urbanizadoras del PERI y el momento actual. Al incorporarse a la documentación el Proyecto de Urbanización nos remitimos al mismo en cuanto al diseño y los costes correspondientes.

5. Plazos.- El comienzo de la ejecución material de este Programa se prevé dentro del primer año de vigencia, con finalización de las obras antes de tres años pues se solicita la adjudicación preferente del mismo. No obstante se prevé, igualmente, que la ejecución de la urbanización, especialmente la apertura de la calle peatonal, se realice de forma simultánea a la edificación de los solares resultantes o bien su ultimación inmediatamente después de la edificación ya que se pretende



evitar el deterioro del citado vial peatonal causado por la maquinaria utilizada en el proceso de edificación que se prevé desarrollar de forma inmediata a la aprobación del Programa y Reparcelación; de hecho se ha presentado ya solicitud de licencia para edificar uno de los solares resultantes.

6. Urbanizador.- Como responsable para la ejecución de la actuación se postula la misma proponente, María Francisca Torres Candela, previa selección en pública competencia.

7. Responsabilidad del Urbanizador.- 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.

8. Garantías.- El desarrollo y ejecución de las obras se garantiza mediante la prestación, por parte del Urbanizador, de un aval por el 7% del importe total del coste previsto de urbanización.

9. Relaciones con los propietarios.- Aunque las relaciones entre Urbanizador y propietarios se establece en la Proposición jurídico-económica, hemos de adelantar que existe un acuerdo previo entre la proponente y la propiedad de la otra finca inicial de la Unidad en cuanto a la urbanización y, especialmente, la reparcelación; tanto es así que se solicita el régimen de adjudicación preferente regulado en el artº. 50.2.A por presentarse el correspondiente proyecto formando parte de la documentación a tramitar, suscrito por todos los propietarios de los terrenos afectados.

10. Relaciones entre el adjudicatario particular y la Administración.- Al igual que en el punto anterior, estas relaciones se regularán en la Proposición jurídico-económica, cumpliéndose de todas formas lo regulado en el artº. 29.10 de la LRAU.

11. Cesión de la adjudicación.- El Urbanizador podrá ceder su condición a favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la Administración actuante quien deberá aprobar dicha cesión en la forma y condiciones que estipula el artº. 29.11 de la LRAU.

Igualmente, el Urbanizador podrá realizar cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la actuación en las condiciones que establece el mismo artº. 29.11 de la LRAU.

12. Otros contenidos.- Se adjunta a este Programa Certificación Descriptiva Catastral de 15-06-00, emitida por la Gerencia Territorial del Catastro de Alicante Capital, sobre la titularidad de los bienes inmuebles afectados por la actuación y de la que se deduce que, tanto los propietarios, como las parcelas y sus dimensiones, coinciden con los datos reflejados en el Proyecto de Reparcelación, proponiéndose al Ayuntamiento que la considere como auténtica y, en consecuencia, se considere innecesario reiterar su expedición por la Gerencia con el fin de ahorrar tiempo en la tramitación.

Se adjunta igualmente a este Programa, así como al Proyecto de Reparcelación incluido entre la documentación presentada, acuerdo firmado por todos los propietarios afectados por la actuación, acreditativo de su conformidad con los contenidos de dicha documentación.

13. Otras incidencias.- Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa se registrarán por las normas rectoras de la contratación administrativa en lo que éstas no contradigan lo dispuesto por esta Ley ni sean incompatibles con los principios de la misma en los términos que reglamentariamente sean desarrollados. La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo Dictamen del Consejo Superior de Urbanismo, que podrá ser instado también por el Urbanizador. Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, ello determinará la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito de la Actuación a las previsiones del artº. 10. El citado acuerdo deberá además y cuando proceda ajustarse a los requisitos que se recogen en el artº. 29.10 de la LRAU.

5. OBJETIVOS IMPRESCINDIBLES Y COMPLEMENTARIOS.

Este Programa cumple con los objetivos que relaciona el artº. 30 de la LRAU ya que:

1.- Conecta e integra de forma adecuada la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

2.- Suplementa 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.



3.- Urbaniza completamente la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector APD/8 DEPOSITOS que constituye el objeto del Programa, realizando las obras públicas que se precisen con sujeción a los plazos pormenorizados, en nuestro caso 3 años.

4.- Se obtiene de forma gratuita, a favor del Ayuntamiento, de los suelos dotaciones públicos del ámbito de la Actuación.

5.- Al tratarse de una Unidad de Ejecución en suelo urbano, resulta aplicable el artº. 19 de la Ley 14/1997 de 26 de diciembre de Medidas de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat Valenciana, por la que no ha de cederse el 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento.

6. CEDULA DE URBANIZACION.

Teniendo en cuenta la situación de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector APD/8 DEPOSITOS, completamente integrada en el tejido urbano y rodeada de edificación consolidada, así como su escaso tamaño superficial hace que constituya una actuación fácilmente asumible por el entorno. Igualmente, el Proyecto de Urbanización cumple perfectamente las condiciones mínimas de conexión e integración en dicho entorno; es más, esta Unidad nº 2 constituye el eje principal del Sector y, durante los últimos años, debido a la existencia de un importante aparcamiento en superficie y otras edificaciones, hacían inviable o difícil el desarrollo de la zona pero, ahora, al estar de acuerdo los propietarios en su desarrollo y la reparcelación se facilita su gestión urbanística. Todo lo anterior provoca la aplicación del artº. 31.2 en relación con el 17.4 de la LRAU y, en su consecuencia, no resulta exigible la citada cédula de urbanización.

7. DOCUMENTACION DEL PROGRAMA.

El artº. 32 de la LRAU establece los documentos necesarios que conforman el Programa si bien, en nuestro caso, hemos de realizar las siguientes precisiones:

- En cuanto a la cédula de urbanización hemos justificado, en el apartado anterior, su innecesariedad.

- En cuanto al Proyecto de Urbanización ya dijimos que se incorpora a esta tramitación puesto que los servicios técnicos del Ayuntamiento nos han asegurado que sus características y diseño no varían.
- La Proposición jurídico-económica se presentará en su momento, a partir del día en que concluya la exposición pública de la alternativa técnica.

8. UNIDADES DE EJECUCION.

La Memoria del PERI establece, en su página 16, los criterios utilizados para la gestión de las unidades de actuación y, según se explica, los técnicos redactores después de hablar con la mayoría de propietarios de la zona y conocer sus intereses, se creyó conveniente dividir el Sector en cinco unidades de actuación, con el fin de posibilitar el desarrollo del Plan “de forma práctica y sencilla”. Por esa razón se dejaron fuera las fincas edificadas y seis parcelas pequeñas sin edificar. Las primeras porque se consideraron que estaban edificadas legalmente y que, por tanto, ya han soportado en su momento sus correspondientes cargas y, las segundas, que dan frente a vías urbanizadas y no tienen cesiones porque se creyó preferible la simplificación que esta medida supone comparado con la importancia de su aportación.

9. PROYECTO DE URBANIZACION.

Como ya hemos dicho, se acompaña en esta documentación un Proyecto de Urbanización con una actualización de los costes de ejecución.

10. ADJUDICACION PREFERENTE.

El artº. 50.2.A de la LRAU regula el régimen de adjudicación preferente con objeto de fomentar la elaboración de iniciativas de Programa por los particulares e incentivar su inmediata ejecución. Es imprescindible, para su aplicación, que quien solicite dicho régimen presente una alternativa técnica de Programa propia y original ofreciendo su ejecución en plazo inferior a 3 años.

En nuestro caso, además de cumplir con los requisitos del apartado B del artº. 50.2, acompañamos “Proyecto de Reparcelación” en condiciones de ser aprobado junto al Programa para todos los terrenos afectados, suscrito por la totalidad de propietarios de la Unidad de Ejecución (artº. 50.2.A LRAU).

La concurrencia de los citados requisitos conlleva a la preferencia de la proponente en la adjudicación del Programa frente a otras posibles iniciativas.



En Alicante, a veintiocho de junio del dos mil.

LA PROPONENTE.

A handwritten signature in black ink. The signature is stylized and appears to read "Francisca Torres Candela".

Fdo.: M^a Francisca Torres Candela.

