Pogg

ALTERNATIVA TÉCNICA DISTINTA DE PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA "UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 10.2", DEL PGOU DE ALICANTE.

Propuesta por:

RESIDENCIAL HAYGÓN 2, S.L.

1.- MEMORIA.

1.1.- ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbana de Alicante fue aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con fecha 27 de marzo de 1.987. El Plan General contiene, entre sus determinaciones, la delimitación de la Unidad de Actuación nº 10.2.

La Mercantil GRISEL URBANA S.L., presentó ante el Ayuntamiento de Alicante Alternativa Técnica de Programa para la ejecución de la citada Actuación Integrada, efectuándose su publicación en el DOGV de fecha 11 de Enero de 2.001.

Dentro del plazo estipulado legalmente la Mercantil, RESIDENCIAL HAYGON, 2, S.L., presenta una Alternativa Técnica distinta a la inicialmente presentada para el desarrollo de la U.A.-10.2 de PGOU de Alicante.

Con la entrada en vigor de la Ley 6/94 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, desaparecen los sistemas de compensación y cooperación y la ejecución de la urbanización se debe realizar mediante la adjudicación del correspondiente Programa. La citada Ley en su disposición transitoria cuarta establece lo siguiente:

> " 2. Todas las Unidades de Ejecución, incluso las delimitadas antes de la entrada en vigor de esta Ley, se ejecutarán conforme a lo previsto en ella, ...

1.2.- BASES LEGALES.

El artículo 29.1 de la LRAU establece la concurrencia de dos requisitos para poder llevar a cabo las obras de urbanización y edificación en el suelo urbanizable, que son los siguientes:

A) La aprobación de una ordenación pormenorizada que puede estar directamente determinada en el Plan General -conforme al artículo 18- o establecerse mediante Planes Parciales o de Reforma Interior que desarrollen aquél, y

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

Los Programas planifican la realización de las Actuaciones Integradas.

La aprobación del Programa puede ser simultánea o posterior a la de la ordenación pormenorizada. Excepcionalmente, también puede ser anterior cuando el programa se desarrolle en fases correspondientes a varios sectores y junto a él se apruebe el Plan Parcial de la primera fase.

Los objetivos de los programas vienen señalados en el artículo 30 de la LRAU:

30. Objetivos imprescindibles y complementarios de los Programas.-1. Los Programas deben siempre cubrir los siguientes objetivos imprescindibles:

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 al patrimonio público de suelo.

En el caso que nos ocupa, para poder optar a la gestión indirecta es necesaria, pues, la elaboración de Programa para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General, ya que éste ha de acompañarse de la correspondiente programación para poder llevar a cabo mediante urbanizador privado las actuaciones previstas.

En consecuencia, la presente alternativa técnica distinta y en competencia de Programa es la base para la adjudicación del mismo al Urbanizador que resulte adjudicatario, de entre los que presenten la correspondiente proposición jurídico-económica.

1.3.- OBJETO Y ÁMBITO.

El presente programa tiene por objeto planificar la realización de la actuación integrada "UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 10.2", y concretamente:

- Identificar el ámbito de la actuación. (Alternativa técnica).

- Expresar las obras que se han de acometer. (Alternativa técnica - proyecto de urbanización).

- Establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación. (Proposición jurídico-económica).

- Regular los compromisos y obligaciones que asume el urbanizador, sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados, y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de tales obligaciones. (Proposición jurídico-económica).

El ámbito del presente programa, como se ha dicho, es el de la Actuación Integrada - Unidad de Actuación nº 10.2 del Plan General, incluida en el suelo urbano. Por tanto, en esta Alternativa técnica se propone la programación de la actuación, que será desarrollada para proceder así a la ejecución de las obras de urbanización.

Dentro de este ámbito se incluye la conexión de los servicios e infraestructuras necesarias para la urbanización del ámbito de actuación, en los términos recogidos en el proyecto de Urbanización que se acompaña.

1.4.- CONTENIDO DEL PROGRAMA.

El contenido del Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas viene establecido por el artículo 32 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, que establece:

"El Programa contendrá los siguientes documentos:

A) Copia de la Cédula de Urbanización o resguardo acreditativo de que ésta se ha solicitado, salvo en los casos en que sea innecesario de acuerdo con esta Ley.

B) Anteproyecto de Urbanización con los contenidos expresados en el artículo 29.4.

C) 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.

D) Proposición económico-financiera comprensiva de los siguientes aspectos:

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 gastos de gestión.

4º) Incidencia económica de los compromisos que, en su caso, interese adquirir el 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."

En un primer momento, se ha iniciado el trámite mediante la alternativa técnica presentada por GRISEL URBANA, S.L. y dentro de dicho trámite concurre la alternativa técnica distinta objeto de este documento, con proyecto de urbanización incorporado.

En un segundo momento, en el plazo de cinco días desde que se cumpla el plazo de la información pública, deberán presentarse las proposiciones jurídico-económicas del Programa con el contenido previsto en los apartados C) y D) del citado artículo 32 de la LRAU.

1.5.- TRAMITACIÓN.

Los artículos 44 a 51 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, ambos incluidos, regulan el procedimiento de aprobación de los Programas para Actuaciones Integradas.

Por ser de interés para la tramitación de este Programa resaltamos el contenido de los artículos 45, 46 y 47 de la LRAU, a cuyo texto nos remitimos expresamente.

2.- ALTERNATIVA TÉCNICA.

2.1.- IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROGRAMACIÓN.

Como ya se ha dicho el ámbito del presente programa es el suelo incluido en la unidad de actuación nº 10.2 del Plan General de Alicante, que es clasificado como suelo urbano.

La unidad de ejecución citada, tiene una superficie total de 22.105,60 m2., con los siguientes linderos:

Norte: C/ Economista Germán Bemarcer.
Este: C/ Roque Chabas y C/ Pintor Peyret.
Sur: C/ Francisco Gómez Morella.
Oeste: Avda. Novelda.

Las determinaciones de aplicación, según PGOU, son las siguientes:

1.- Superficie Total: 22.105,60 m2.

2.- Cesiones de uso y dominio público: 8.645,8 m2.

Espacios Libres- 4.143,50 m2.
Viales- 4.502,30 m2.

3.-Superficie Lucrativa Privada: 13.459,80 m2.

Uso predominante: Residencial (vivienda unifamiliar (VU-2A).

2.2.- INNECESARIEDAD DE CÉDULA DE URBANIZACIÓN.

El artículo 31.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana establece:

"Los Planes deberán contar, para su aprobación definitiva municipal, con Cédula de Urbanización relativa a cada una de las Actuaciones Integradas previstas en ellos. Los Programas que desarrollen éstas, antes de ser aprobados, incorporarán a su documentación la correlativa Cédula, cuyas prescripciones se observarán al ejecutarlos.

No obstante, los Municipios de más de 5.000 habitantes pueden aprobar definitivamente, sin Cédula, Estudios de Detalle y, también, Programas que, desarrollando la ordenación ya pormenorizada por el Plan General conforme al

artículo 18 y ajustándose a ella, cumplan, además, las condiciones de conexión e integración en el territorio establecidas por dicho Plan en virtud del 17.4."

Del precepto señalado se desprende que, en el presente caso, con ordenación detallada incluida en suelo urbano y unidad de ejecución delimitada no es exigible la Cédula de Urbanización por los siguientes motivos:

- La Cédula se exige con carácter previo a la aprobación de la ordenación pormenorizada y es en ese momento cuando se debe expedir. Al tener la ordenación pormenorizada aprobada definitivamente no es precisa la Cédula de Urbanización.

- Al estar prevista la unidad de ejecución no se requiere Cédula de Urbanización.

Por lo tanto, se debe concluir al respecto que es innecesaria la aportación de la citada Cédula de Urbanización en el presente caso.

2.3.- OBRAS Y COSTES. CONTENIDO DE LA URBANIZACIÓN.

Señala el artículo 32 B) de la LRAU que el Programa contendrá Anteproyecto de Urbanización con los extremos señalados en el artículo 29.4. Este último artículo es del siguiente tenor literal:

" 4. OBRAS Y COSTES.- 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. "

La presente alternativa técnica de programa se compone y acompaña de Proyecto de Urbanización con los contenidos suficientes por los que se precisan las características de la urbanización y su coste.

Por ello, las obras de urbanización que deberán llevarse a cabo por el Urbanizador seleccionado, para la ejecución del presente Programa, serán las que se contienen en el citado Proyecto de Urbanización.

Se acompaña el presupuesto de Ejecución Material de las obras de urbanización atribuibles a la Actuación (que asciende a la cantidad de 64.924.956 ptas.):

1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS: 3.443.391
2.- RED DE SANEAMIENTO: 5.529.671
3.- RED DE AGUA POTABLE: 7.179.949
4.- PAVIMENTOS: 10.247.778
5.- ZONA VERDE,JARDINER.,PAVIMENT.,MOBILI.: 14.485.779
6.- RED DE RIEGO: 716.892
7.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO: 5.663.327
8.- RED DE ENERGIA ELECTRICA: 13.509.113
9.- RED DE TELEFONICA: 1.470.808
10.- SEÑALIZACIÓN: 1.115.657
11.- SEGURIDAD Y SALUD: 1.592.591

TOTAL: 64.924.956 ptas.

Por otro lado, a los propietarios incluidos en el ámbito de la Actuación debe respetárseles lo que señala el artículo 66.7 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana:

"Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada respecto a los costes de urbanización que hayan de asumir y a cooperar con la Actuación en los términos establecidos por la ley y el Programa, siempre que asuman las cargas y riesgos de su desarrollo. Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de dicho Programa, someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos expresados en el apartado A) del número 1, siempre que las pongan también en conocimiento del Urbanizador.

El propietario que contribuya a las cargas de la 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."

2.4.- TITULARES CATASTRALES.

Adjunto se acompaña en documento anexo relación de titulares catastrales.

2.5.- CARÁCTER DE ESTA ALTERNATIVA TÉCNICA.

La presente alternativa técnica tiene el carácter de distinta y en competencia con la inicialmente planteada por la mercantil GRISEL URBANA, S.L., para el ámbito de actuación.

2.6.- IDENTIFICACIÓN DE LA MERCANTIL PROPONENTE.

A los efectos de identificación de la mercantil proponente y su representación legal, adjunto se acompaña escritura de constitución de RESIDENCIAL HAYGON 2, S.L.

En Alicante, a dos de febrero de dos mil uno.

POR RESIDENCIAL HAYGÓN 2, S.L.

P.P.

Fdo.: Juan García Cervera.

RELACION DE PROPIETARIOS CATASTRALES

PROPIETARIO	DOMICILIO FISCAL
NAVARRO ROCAMORA, MANUEL	Avda. Salamanca, 7 Alicante
GALVAN MARCO, JOSE	Dr. Fleming, 19-1-01-1 Campello
CAMPOS JAVALOY, CONCEPCION	Avd. Alfonso el Sabio, 16 Alicante
NAVARRO ROCAMORA, MANUEL	Avd. Salamanca, 7 Alicante
CRESPO GARCIA, LUIS	C/ General Espartero, 11 Alicante
SEGURA, MANUEL	C/ Econ. German Bernacer, 37 Alicante
BAÑULS MORENO, ROSARIO	C/ Econ. German Bernacer, 35 Alicante
GOSALBEZ RUIZ, JORGE	Urb. Las Huertas, 9-1-02. Majadahonda
MALLOL ALBEROLA, DOLORES	C/ Berenguer de Marquina, 22
MAIQUEZ BOTIA, CARMEN	C/ San Marcos, 1.2.02- Murcia
MALLOL ALBEROLA, DOLORES	C/ Berenguer de Marquina, 22-1-02-DR

87054
87042
87057
88057
88041
88052
88064

P68

915/76/01

P068

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Registro General, OFICINA CENTRAL

02/02/2001 -- 004761

ENTRADA

Decretado a Urbanismo

El Secretario General

P.D.

(E)

JUAN GARCÍA CERVERA, con D.N.I. nº 37.957.594, domiciliado a efectos de notificaciones San Vicente del Raspeig, Avenida Haygón, 16, en nombre y representación de la mercantil RESIDENCIAL HAYGON, 2, S.L., cuyas demás circunstancias y datos constan en la documentación que se adjunta, comparezco y

EXPONGO:

Que adjunto acompaño documentación relativa al desarrollo de la UNIDAD DE EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 10.2, del Plan General de Alicante, compuesta por Alternativa Técnica distinta de Programa de la Unidad de Actuación 10.2 citada, en la que se incluye proyecto de Urbanización del ámbito de la actuación integrada.

Por lo expuesto,

SOLICITO la admisión del presente escrito y documentación que se acompaña y se proceda de conformidad con lo establecido por el citado artículo 47 y concordantes de la LRAU. Lo que pido en Alicante, a dos de febrero de dos mil uno.

RESIDENCIAL HAYGON 2, S.L.
P.P.

SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.