

---

**MEMORIA JUSTIFICATIVA  
DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
DEL POLÍGONO 9 DEL PLAN PARCIAL  
P.E/A.P.A. 9 - "VISTAHERMOSA"  
DEL PGOU DE ALICANTE**

---

Aprobado definitivamente por el  
Pleno del Excmo. Ayuntamiento  
en sesión de 3 DIC. 2002  
y Decreto n.º 108 /  
de 12 ENE. 2004



EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Carlos [Signature]



## ÍNDICE

### **I.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.**

- 1.1.- El planeamiento vigente.
- 1.2.- El planeamiento de desarrollo.
- 1.3.- Ejecución del planeamiento.
- 1.4.- Características básicas del Polígono.

### **II.- EL MARCO LEGISLATIVO APLICABLE EN LA ACTUALIDAD. LAS ACTUACIONES INTEGRADAS.**

- 2.1.- Aspectos sustantivos de la LRAU que afectan a la programación urbanística del Polígono 9 del Plan Parcial "Vistahermosa".
- 2.2.- Actuaciones urbanísticas pendientes de realización en el Polígono 9.

### **III.- CONTENIDO DOCUMENTAL DE ESTA ALTERNATIVA TÉCNICA.**

- 3.1.- Definición como actuación integrada.
- 3.2.- La homologación del planeamiento.
- 3.3.- Requisitos de planeamiento: La cédula de urbanización.
- 3.4.- La delimitación de unidades de ejecución.
- 3.5.- Anteproyecto de urbanización.

### **IV.- LA GESTIÓN INDIRECTA DEL PROGRAMA. COLABORACIÓN DE LA INICIATIVA PRIVADA EN EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE ALICANTE. PARTICIPACIÓN DEL URBANIZADOR.**

- 4.1.- Consideraciones generales.
- 4.2.- La gestión indirecta.
- 4.3.- La participación de la sociedad Gestizor, S.L.



## V.- CONTENIDO DEL PROGRAMA.

- 5.1.- La Alternativa Técnica.
- 5.2.- La proposición jurídico-económica.
- 5.3.- Los instrumentos de desarrollo y ejecución de posteriores.

## VI.- BASES PARA EL TRÁMITE DE SIMULTÁNEA COMPETENCIA ENTRE DIFERENTES INICIATIVAS.

- 6.1.- Fase de alternativas técnicas.
- 6.2.- Fase de proposiciones jurídico-económicas. Las bases del concurso.

## ANEXO 1.- PLANOS DE LA ORDENACION VIGENTE.

- 1.- Plano de situación y emplazamiento
- 2.- Plano catastral
- 3.- Plano de usos pormenorizados del Plan Parcial vigente
- 4.- Plano de polígonos de actuación del Plan Parcial vigente



# MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL POLÍGONO 9 DEL PLAN PARCIAL P.E/A.P.A. 9 - "VISTAHERMOSA" DEL PGOU DE ALICANTE

## I.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

La actuación urbanística sobre la que se solicita su programación y, por tanto sobre la que se propone abordar su desarrollo mediante la Alternativa Técnica de programación que se acompaña a esta Memoria, está actualmente en la siguiente situación urbanística:

### 1.1.- El planeamiento vigente.

Dentro de las previsiones del citado Plan General, está incluido el Área de Planeamiento Anterior PE/APA 9 - "Vistahermosa", que como tal se configura como un sector de Suelo Urbanizable programado.

### 1.2.- Planeamiento de desarrollo

Sobre aquel Sector el que se aprobó el Plan Parcial correspondiente que incluía diversas unidades de ejecución, entre las cuales figura el Polígono 9 de referencia. Dicho Plan Parcial recibió su aprobación inicial por parte del pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, en sesión del 4 de diciembre de 1.992 y la definitiva por parte de aquella misma corporación municipal en pleno de 8 de noviembre de 1.993. A estos efectos se acompañan a la presente memoria planos de situación del Polígono dentro de la ciudad, plano del Plan General vigente en el que se recoge el ámbito de la actuación y Planos de ordenación del Plan Parcial de referencia, todos ellos dentro del ANEXO I. PLANOS DE LA ORDENACIÓN VIGENTE.



### **1.3.- Ejecución del planeamiento**

El Plan Parcial, simultáneamente a la ordenación del Sector, ha procedido a la fijación de Polígonos o unidades de ejecución y entre ellas el Polígono nº 9 que es el que nos ocupa. Asimismo a través de la tramitación del planeamiento se fijó el sistema de compensación para su ejecución.

El Plan General entre las determinaciones específicas para la ordenación del sector "Vistahermosa", contenidas en el Anejo correspondiente de su documentación, establece el sistema de actuación en los siguientes términos:

"El **sistema de actuación será el de compensación**. La cesión del 10 por 100 de aprovechamiento medio para Patrimonio Municipal de suelo partirá del aprovechamiento medio que resulte dentro del ámbito de cada Polígono".

### **1.4.- Características básicas del Polígono.**

#### **A) Superficie y límites generales**

El Polígono 9 posee una extensión superficial total, según el Plan Parcial, de 26.845 m<sup>2</sup>.

Los límites del Polígono están definidos por las siguientes actuaciones urbanísticas:

Norte: Prolongación de la calle de la Encina.

Este: Suelo urbano constituido por las edificaciones del barrio de Juan XXIII.

Sur: Prolongación de la calle del Sauce.

Oeste: Límite del Polígono 10 del mismo Plan Parcial.



## B) Condiciones de ordenación

El cuadro de características del Polígono 9 de conformidad con lo establecido en el Plan Parcial es el siguiente:

- Superficie bruta	26.845 m2.
- Superficie construible (residencial)	8.892 m2.t
- Superficie construible (equipamiento comercial)	_____
- Número máximo de viviendas	39
- Superficie de uso lucrativo	17.785 m2.
- Superficie suelo de cesión	9.060 m2.

## C) Condiciones del aprovechamiento Urbanístico.

Aprovechamiento urbanístico ponderado Polígono 9:	0,3312348 m2/m2
Aprovechamiento urbanístico ponderado P. Parcial:	0,3222772 m2/m2
Aprovechamiento medio del P. Parcial:	0,3217984 m2/m2
Exceso aprovechamiento Polígono 9: (0,3312348 - 0,3217984)	0,0094364 m2/m2



## II.- EL MARCO LEGISLATIVO APLICABLE EN LA ACTUALIDAD. LAS ACTUACIONES INTEGRADAS.

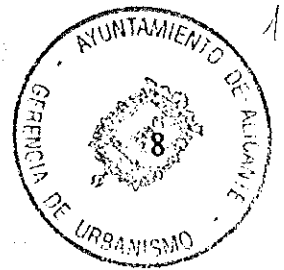
La aprobación del planeamiento general vigente en el ámbito de la actuación aquí contemplado (PGOU), se ha efectuado en base a la habilitación otorgada por la legislación aplicable en aquellos momentos, básicamente la Ley estatal sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y disposiciones reglamentarias dictadas en su desarrollo.

Con posterioridad a aquella legislación, y en consonancia con el marco competencial diseñado por la Constitución, la Comunidad Valenciana se ha dotado de un marco legal específico, en lo que a la materia urbanística se refiere, mediante la aprobación de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística en la Comunidad Valenciana (en lo sucesivo referida abreviadamente como la LRAU).

### 2.1.- Aspectos sustantivos de la LRAU que afectan a la Programación urbanística del Polígono 9 del Plan Parcial "Vistahermosa".

Como consecuencia de la entrada en vigor del nuevo marco legislativo para esta Comunidad, se han introducido importantes modificaciones en el régimen de las actuaciones urbanísticas, las formas de gestión de aquellas actuaciones, la programación de las mismas y en última instancia en la aplicación práctica de las reglas de participación de la iniciativa privada en el desarrollo urbanístico de las poblaciones, que supone básicamente,

- a) El establecimiento de un marco diferenciado de las actuaciones urbanísticas, en cuanto a su gestión se refiere, especialmente en la definición de las Actuaciones Integradas.
- b) La definición de un marco específico de programación de las Actuaciones Integradas, diferenciado del establecido en la legislación estatal, cuyo rasgo fundamental radica en ser una figura urbanística con sustantividad propia, con autonomía con respecto a las determinaciones de las figuras de planeamiento al uso y cuya consecuencia más inmediata es la autorización de desarrollos urbanísticos cuando la garantía del buen fin de los mismos se acredita tras un proceso de licitación pública abierto.



- c) La habilitación de diferentes mecanismos de participación de la iniciativa privada especialmente a través del desarrollo y regulación detallada de la **figura del Urbanizador**.

Aquellas modificaciones inciden plenamente en el posible desarrollo del Polígono que se pretende programar con esta alternativa.

## 2.2.- **Actuaciones urbanísticas pendientes de realización en el Polígono 9.**

En desarrollo de las previsiones legales, en especial, las derivadas de la legislación urbanística autonómica, y de las previsiones del planeamiento de carácter general, en el ámbito del PE/APA 9, Polígono 9 están pendientes de realización:

- a) La **programación** de la actuación a tenor de lo previsto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en la Comunidad Valenciana (LRAU).
- b) La **fijación de la modalidad de gestión**, en este caso a desarrollar mediante gestión indirecta caso de culminar el procedimiento en curso.
- c) La elaboración y aprobación del **Proyecto de Urbanización** y la ejecución de las obras resultantes de aquel Proyecto, debiendo los propietarios de los terrenos afectados sufragar los gastos correspondientes, sin perjuicio de la impulsión de dicho proceso por parte del Ayuntamiento de Alicante.
- d) La realización de las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas resultantes del planeamiento y de la programación correspondiente, a través de la **figura del Proyecto de Reparcelación**.





### III.- CONTENIDO DOCUMENTAL DE ESTA ALTERNATIVA TÉCNICA.

#### 3.1.- Definición como actuación integrada.

De conformidad con las previsiones legales la actuación contemplada en la presente Alternativa Técnica se define a todos los efectos como una Actuación Integrada. Las Actuaciones Integradas están contempladas entre las determinaciones relativas a la ejecución del planeamiento y sus formas de actuación. En el art. 6 de la LRAU se establece la diferenciación entre Actuaciones Aisladas o Actuaciones Integradas como formas de desarrollar la actividad urbanística de ejecución del planeamiento, entendiendo a estos efectos por Actuación Integrada:

“la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a la única programación.”

“... aquellos terrenos que pretenda urbanizar y cuya conexión a las redes de servicio existentes:

- a) Exija producir dos o más solares simultáneamente transformando suelo que tenga pendiente la implantación de servicios, o
- b) Requiera ocupar un terreno de dimensiones iguales o mayores a las reguladas en el artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable, de la Generalidad, con el fin de transformarlo produciendo uno o varios solares, o,
- c) Se estime más oportuno ejecutar mediante Actuaciones Integradas para asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización.”

#### 3.2.- La homologación del planeamiento.

La Disposición Transitoria Primera de la LRAU, aborda lo que viene siendo uno de los problemas más delicados en las modificaciones de los textos legales urbanísticos, el de la relación que existe entre las nuevas leyes y los planes en vigor, que lejos de



constituir un solo y simple bloque normativo, habitualmente suponen el sometimiento a un complejo sistema de adaptación a caballo de diferentes textos normativos.

Por el contrario, la regla general de la LRAU, es la de la innecesidad de adaptación de los Planes a la nueva Ley, de tal manera que en el Suelo Urbanizable que ya cuenta con planeamiento de desarrollo no es exigible tal homologación, dándose así cumplimiento a uno de los objetivos de la Ley cual es la máxima operatividad del planeamiento vigente.

### **3.3.- Requisitos de planeamiento: La cédula de urbanización.**

La ordenación del Polígono 9 del Sector "Vistahermosa", ya está pormenorizada en el Plan Parcial aprobado definitivamente por la Administración, en el que se incluyen y superan los requerimientos exigidos por el artículo 31 de la LRAU, a saber, delimitación del ámbito de actuación, avance de ordenación e integración a las infraestructuras del entorno, siendo así que es de aplicación lo previsto en el apartado 2 del mismo artículo, y por tanto el Ayuntamiento de Alicante podrá aprobar definitivamente, sin cédula. Programas que desarrollando la ordenación ya pormenorizada por el Plan General (y por tanto figuras de desarrollo), ajustándose a ella, cumplan las condiciones de conexión e integración en el territorio (en este caso con los polígonos colindantes por tratarse de una actuación en el interior de la ciudad).

El Plan Parcial incorpora la ordenación pormenorizada del Sector y por tanto la del Polígono 9, con total precisión, estableciendo la ordenación de volúmenes y las alineaciones del conjunto de las manzanas, diferenciando las superficies de uso lucrativos y las de cesión obligatoria. En dicho Plan así mismo se efectuó un tratamiento anticipado del reparto de cargas urbanísticas a través de una acertada delimitación de las unidades de ejecución (un total de 17) especialmente en lo que a la adscripción de infraestructuras a cada unidad de actuación se refiere. Entre los objetivos y criterios seguidos por el Plan Parcial se contempla la descripción de las infraestructuras existentes, las previstas en ejecución del planeamiento y la atribución de costos de urbanización, distinguiendo a su vez los que son propios de cada unidad de ejecución de los que tienen carácter suprapoligonal.

En cualquier caso, aún cuando lo sea como mera hipótesis, si el Ayuntamiento de Alicante considerase necesario la expedición formal de dicha cédula, téngase por solicitada formalmente la misma a los efectos de su incorporación en el trámite de información pública solicitado, tal y como habilita expresamente el artículo 32. A) de la LRAU.



### **3.4.- La delimitación de unidades de ejecución.**

La presente Alternativa pretende la ejecución del Polígono ya delimitado como una sola unidad de ejecución, por lo que no procede acudir a la habilitación contenida en el artículo 33 de la LRAU.

### **3.5.- Anteproyecto de Urbanización.**

Así mismo se acompaña el Anteproyecto de Urbanización de la actuación integrada propuesta (documento ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN), en el que se incluyen el siguiente desglose de obras, con suficiente detalle para, en su caso, proceder a su inmediata conversión en Proyecto de Urbanización definitivo:

- 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 de 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.
- f) El desvío o enterramiento de las redes de servicios que crucen el sector.



#### **IV.- LA GESTIÓN INDIRECTA DEL PROGRAMA. COLABORACIÓN DE LA INICIATIVA PRIVADA EN EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE ALICANTE. PARTICIPACIÓN DEL URBANIZADOR.**

La presente Alternativa Técnica lleva implícita la gestión indirecta de la actuación integrada, configurándose así como una de las determinaciones del Programa.

##### **4.1.- Consideraciones generales.**

La actividad urbanística constituye genuinamente una función pública, cuya titularidad y responsabilidad corresponde a las Administraciones públicas competentes, que la gestionarán y desarrollarán conforme a una equilibrada ponderación de los bienes públicos relevantes territorialmente.

De aquel principio son resultado las previsiones que la LRAU efectúa sobre la ejecución de las actuaciones integradas en su art. 7 apartado 2, a las que se refiere en los siguientes términos:

*"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. La gestión es indirecta cuando la Administración delega la condición de Agente urbanizador adjudicándola en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia".*

Las previsiones del anterior precepto deben entenderse aplicables en base a las siguientes reglas:



13

- a) La ejecución directa de los planes de ordenación por parte de la Administración, se configura como una potestad pública, cuya efectiva realización dependerá, en primer lugar, de los cometidos que exclusivamente le están asignados a la Administración, por razón de exigencias de ejercicio de autoridad, realización o prestación de servicios de exclusiva titularidad pública (sistemas generales, dotaciones, etc.) y, en última instancia, vendrá condicionada, en la ejecución de actuaciones que pudieran no constituir el giro o tráfico genuino de la Administración, por la adecuada ponderación de los objetivos a alcanzar con la actuación, las necesidades colectivas que esta deba cubrir o satisfacer, los medios económicos disponibles y la capacidad de gestión de la Administración actuante.
- b) La encomienda de gestión a los particulares vendrá justificada por los condicionantes a que se refería el apartado A) anterior y muy especialmente por la capacidad y/o disposición de los particulares (sean propietarios o no), a abordar los procesos urbanísticos diseñados por el planeamiento, **en definitiva por el potencial que los particulares pueden aportar como colaboración al cumplimiento de los objetivos de los planes urbanísticos.**

#### 4.2.- La gestión indirecta.

En el campo de la ejecución del planeamiento donde la complejidad de las actuaciones y la insuficiencia de recursos son una constante muy frecuente, la complementariedad entre la Administración y los particulares requiere una permanente innovación que se traduce en la búsqueda y, en su caso, la configuración de mecanismos eficaces que permitan que la programación de las actuaciones obedezca a un **efectivo compromiso de desarrollo**, tanto si se trata de la Administración pública como en los particulares. Compromiso que en última instancia debe procurar una oferta inmobiliaria que responda a las necesidades cuantitativas y cualitativas de la población, lo que obliga a que la colaboración público-privada se extienda más allá de la mera clasificación/calificación urbanística contenida en los planes.



A estos efectos la legislación urbanística de la Comunidad Valenciana introduce una importante figura, la del Urbanizador con su correspondiente regulación, a través de la cual se diseña un conjunto de mecanismos que permiten un equilibrio y una importante **complementariedad entre la Administración y los particulares**, en toda una serie de etapas del proceso urbanizador de operaciones en las que el interés general no reclame la actuación pública completa.

Es así que la participación de los particulares recibe en la LRAU, por un lado, una importante premisa de partida contenida en el artículo 5.3,... *"los poderes públicos deben suscitar la participación de la iniciativa privada en el desarrollo urbanístico, respetando la libre concurrencia de los particulares que promuevan actuaciones con esa finalidad..."*, y, por otro lado reconoce diversas posibilidades de iniciativa en el desarrollo de las actuaciones integradas, tanto para los que son propietarios de terreno como para los que no tuvieran esa condición (Art. 45 y 46).

Es por todo lo anterior que en la presente iniciativa se considera se dan las circunstancias adecuadas para formalizar la encomienda de la gestión indirecta de la actuación.

#### **4.3.- La participación de la sociedad Gestizor, S.L.**

De la regulación que la Ley otorga a la programación se desprende que la Administración aprueba fundamentalmente un compromiso inversor residenciado en la figura del Urbanizador lo que exige **capacidad y experiencia** suficiente para llevar a cabo las tareas encomendadas.

Si bien, a tenor de lo previsto en la LRAU, el Urbanizador tiene asignado la función de promover, financiar y gestionar la urbanización, en el presente caso la sociedad GESTIZOR, S.L., no solo efectuaría aquellas operaciones, en el caso de resultar adjudicatario del programa, sino que además procedería a la ejecución material de las obras de urbanización, significándose así el compromiso conjunto promotor-constructor con las **garantías adicionales** que ello supone al contemplar el ciclo completo al que se refiere básicamente la figura del programa de las actuaciones integradas (**compromiso efectivo de desarrollo**).

Por tanto aún no siendo un requerimiento legal, la participación de las sociedades proponentes está avalada por ser agentes urbanizadores especializados.



## V.- CONTENIDO DEL PROGRAMA

Como resultado de todo lo anterior el contenido del Programa de Actuación Integrada que se pretende será el siguiente:

### 5.1.- La Alternativa Técnica.

Con los documentos antes referidos, con cuantas determinaciones contienen, se da exacto cumplimiento a los requerimientos formales exigibles en la fase de Alternativa Técnica de Programa para su sometimiento a información pública, recogidos en el art. 45 de la LRAU, a saber la aportación de "los documentos expresados en los Apartados A) y B) del artículo 32", del mismo texto legal, "y en su caso, acompañada de una propuesta de planeamiento y/o de Proyecto de Urbanización".

Se da cumplimiento así mismo a la previsión relativa a las cédulas de urbanización por cuanto a tenor de lo previsto en los preceptos de la LRAU, la cédula de urbanización, cuando sea precisa y no exista, se tramitará simultáneamente a las figuras de planeamiento o del Programa correspondiente, por lo que el Ayuntamiento de Alicante podrá impulsar la tramitación de los diferentes documentos, toda vez que el Plan Parcial incorpora la ordenación pormenorizada del Sector, con total precisión, estableciendo la ordenación de volúmenes y las alineaciones del conjunto de las manzanas, diferenciando las superficies de usos lucrativos y las de cesión obligatoria.

De esta manera y por aplicación de lo previsto en el último párrafo del apartado III.2 de la Instrucción de Planeamiento de la Generalitat Valenciana 1/1996, de 23 de enero de 1996 sobre homologación de planes, "*no es necesario obtener cédula de urbanización para Programas las unidades de ejecución contenidas en él (sectores homologados)*".

### 5.2.- La proposición jurídico económica.

Comprensiva de los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador frente al Ayuntamiento de Alicante y los propietarios de suelo, caso de ser adjudicatario de la ejecución del Programa. Dicha proposición deberá definir, conforme a la LRAU, los siguientes aspectos:



## A. Compromisos del urbanizador

Referidos a los que con carácter de inderogables se recogen en los preceptos de la mencionada Ley, es decir, urbanización completa de la unidad de ejecución y su integración con el entramado de la ciudad, así como los que adicionalmente fueran ofertados por los licitantes.

### A.1. Plazos de ejecución del Programa:

Estos compromisos deberán incluir cuanto menos los siguientes extremos en lo que a esta parte se refiere:

- a) **Proyecto de Urbanización.-** Elaboración y aprobación del Proyecto de Urbanización que corresponde al Urbanizador redactarlo dado que en el procedimiento a iniciar se incorpora el anteproyecto. El programa por tanto deberá precisar y regular los compromisos, sustantivos y temporales, que asume expresamente el Urbanizador con su aprobación.
- b) **Ejecución de las obras de urbanización ofertadas** con señalamiento del inicio de su ejecución material y el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.
- c) **Instrumentación de las renunciaciones formuladas por los propietarios** de terrenos dentro del ámbito de actuación, a través de los proyectos de expropiación o fórmulas alternativas de sustitución, que correspondan por aplicación del supuesto en que los propietarios expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente o imprudente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, renunciaciones que podrán formular mediante solicitud presentada en documento público antes del acuerdo aprobatorio del programa.
- d) **Proyecto de Reparcelación.-** Elaboración y tramitación contemplando los extremos requeridos por el art 68 de LRAU, atendiendo especialmente a la modalidad de retribución del Urbanizador que establezca el Programa.





**B. Relaciones entre el adjudicatario particular y la Administración.**

El Urbanizador tendrá derecho a ejercer las diferentes potestades que otorga la Ley (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.

**C. Garantías y penalizaciones a presentar por el Urbanizador.**

Establecimiento de las garantías y penalizaciones en relación al cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones urbanísticas asumidas como responsable de ejecutar el Programa.

**D. Relaciones con los propietarios.**

La proposición deberá ofertar y el Programa deberá regular las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios de suelo desarrollando las siguientes bases:

A) El Urbanizador deberá 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) Las propuestas de cooperación, en su caso, entre el Urbanizador y los propietarios afectados por la actuación a programar deberán articular, con las diversas formulas contempladas legalmente, la aportación de terrenos originarios sin urbanizar aplicándose las modalidades contempladas en el art. 29.9, epígrafe B) de la LRAU.

**E. Estimación de costes de urbanización.**

El Anteproyecto de Urbanización que se acompaña a la presente Memoria efectúa la definición de la estructura de la urbanización y de sus diferentes elementos que permiten según lo exigido por el art. 29.4 de la LRAU la estimación del coste total, sin perjuicio del contenido de las ofertas jurídico económicas, donde se deberán efectuar las estimaciones correspondientes, e incluir los conceptos adicionales previstos en el art. 32 y 67 de la LRAU y demás disposiciones concordantes.



**F. Retribución del Urbanizador.**

Se deberá proponer la fórmula de retribución del Urbanizador, resultado de las formulas de cooperación previstas en los apartados anteriores o las propuestas por el Urbanizador en ausencia de aquellas fórmulas.

**G. Compromisos de edificación.**

En su caso los compromisos relativos a la construcción de los solares que le corresponden al Urbanizador, contemplando los diversos componentes del programa de viviendas que pudiera resultar.

**H. Otros compromisos.**

En su caso compromisos adicionales que pudieran ofertarse en relación con la promoción urbanística a programar y ejecutar.

**5.3.- Los instrumentos de desarrollo y ejecución de posteriores.**

En desarrollo y ejecución de las previsiones establecidas en el Programa, podrán tramitarse las figuras de planeamiento de detalle, de gestión y ejecución del planeamiento que estén previstas en el citado Programa o sean habilitadas por la legislación vigente.

## VI.- BASES PARA EL TRÁMITE DE SIMULTÁNEA COMPETENCIA ENTRE DIFERENTES INICIATIVAS

La iniciativa que se contiene en la presente documentación se propone al amparo de lo establecido en el artículo 45 de la LRAU, para su tramitación a través del procedimiento previsto en el artículo 46 del mismo texto legal, y demás preceptos legales de obligada remisión.

### 6.1.- Fase de alternativas técnicas.

Se propone la aprobación de la presente Alternativa Técnica, al amparo de de lo contemplado en el art. 45.2 de la citada ley, para la simultánea competencia de iniciativas, comprometiéndose la sociedad solicitante a la presentación de la oferta jurídico-económica en el trámite subsiguiente de la programación del Polígono.

A estos efectos la documentación a someter a la aprobación correspondiente está descrita en el Capítulo anterior y es la exigida expresamente por el art. 45 de la LRAU.

### 6.2.- Fase de proposiciones jurídico-económicas. Las bases del concurso.

A diferencia de los procedimientos de licitación mediante concurso contemplados en la legislación pública de contratos, la LRAU, en su articulado, incorpora ya las reglas y criterios que han de regir la licitación y su posterior adjudicación, de tal manera que en el caso de la iniciativa contemplada en el art.45, y las que se deriven de lo previsto en el artículo 46, tan solo se requiere el sometimiento a información pública de la documentación que se acompaña a la alternativa correspondiente, sin efectuarse exigencia alguna a la aprobación de pliego de condiciones por cuanto el mismo se considera establecido en el art 46.

A los efectos de la tramitación posterior, debe entenderse como suficiente la apertura del procedimiento de licitación con remisión a las reglas y criterios contenidos en el art 46 de la LRAU, siendo las bases contenidas en aquella Ley, a las que deberán sujetarse las proposiciones de los posibles concursantes.

En Alicante, a 17 de Septiembre de 1.999  
GESTIZOR, S.L.

Edo.: Enrique Ortiz Selfa

Aprobado definitivamente por el  
Pleno del Excmo. Ayuntamiento  
en sesión de .....3.DIC..2002.....  
y Decreto n.º .....408...../  
de...1.2.ENE..2004.....

PAI del Polígono 9 Sector "Vistahermosa"  
Urbanizador: GESTIZOR, S.L.

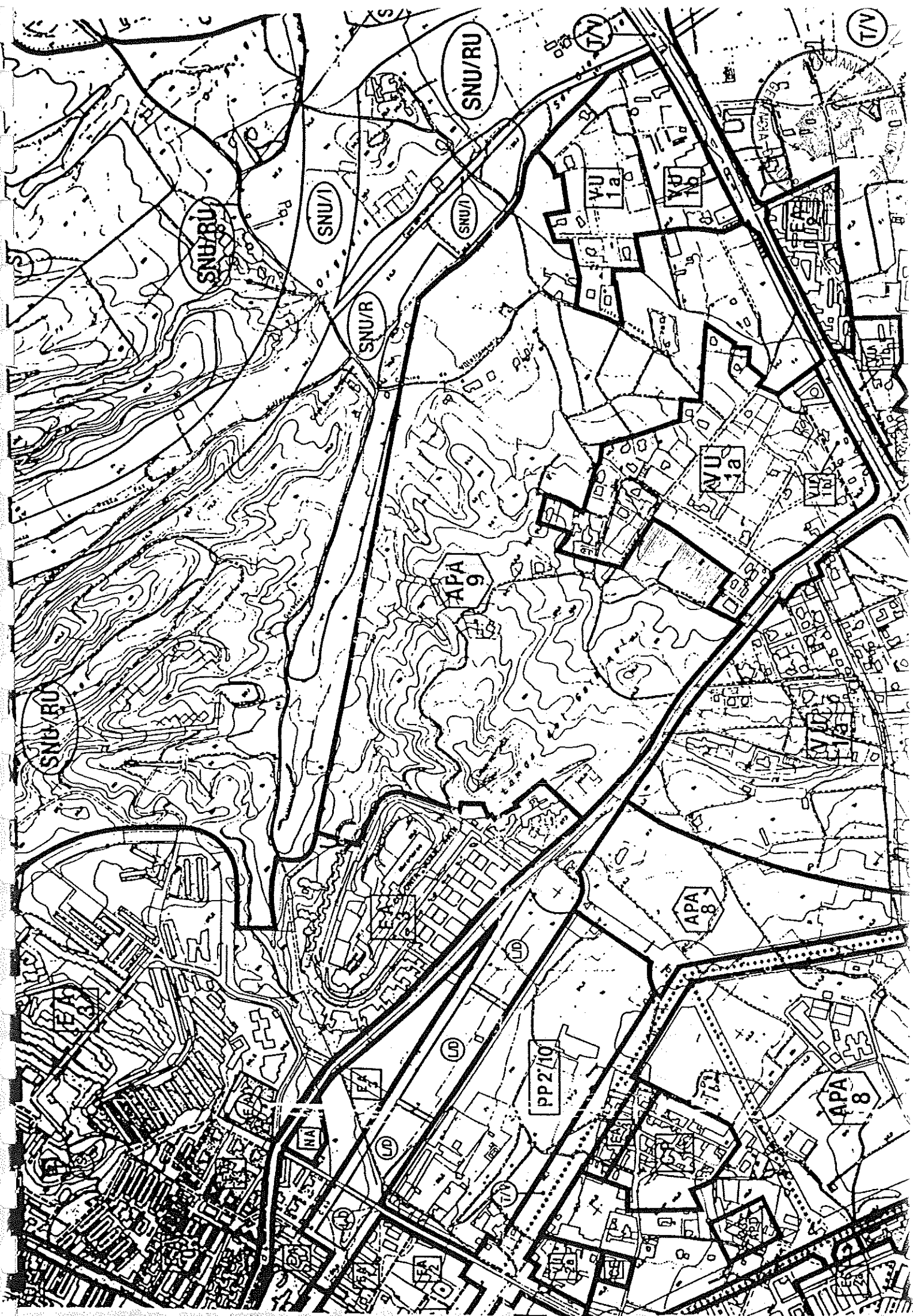
MEMORIA ALTERNATIVA TÉCNICA

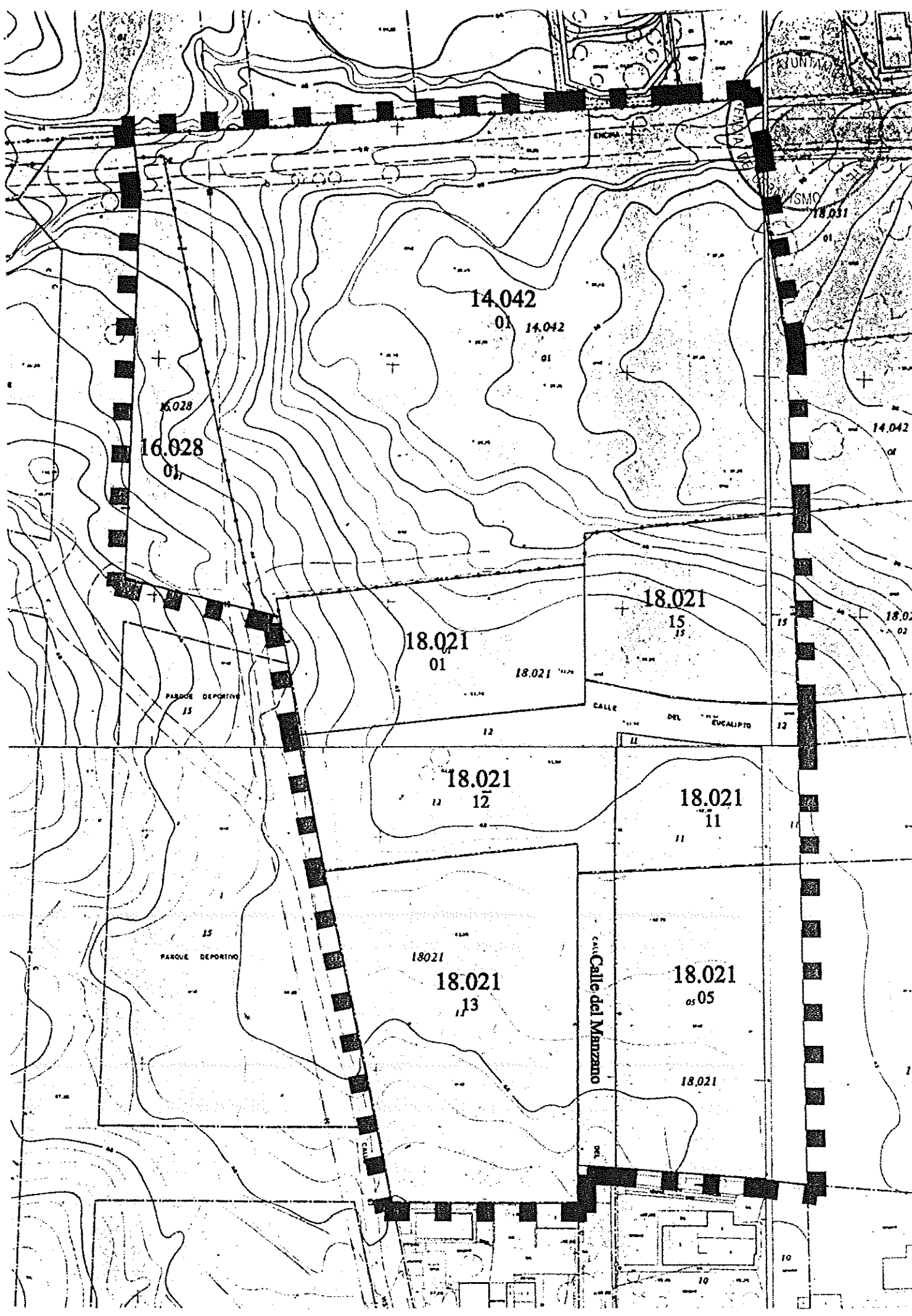
Alicante  
Gestión urbanística CPI PROYECTOS, S.L.



SECRETARIO GENERAL

Edo.: Carlos Arloaga Gastaño





14.042

01 14.042

16.028

01

18.021

01

18.021

15

18.021

12

18.021

11

18.021

13

18.021

05

PARQUE DEPORTIVO

PARQUE DEPORTIVO

CALLE DEL MANZANO

CALLE DEL EUCALIPTO

18.031

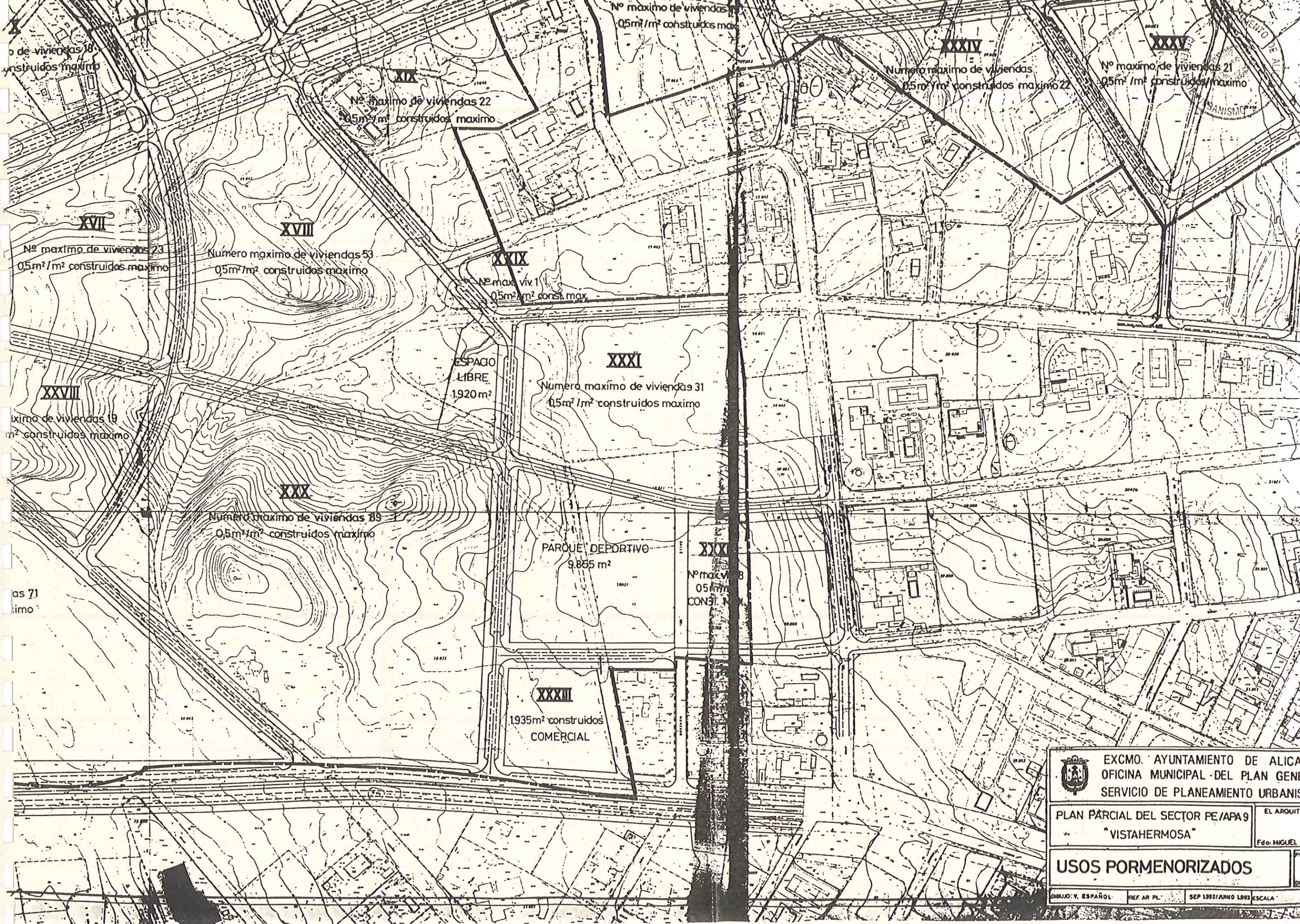
14.042

18.02

02

10





 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
PLAN PARCIAL DEL SECTOR PE/APA9 "VISTAHERMOSA"	EL ARQUITECTO Fdo: MIGUEL G...
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	
DIBUJO: V. ESPAÑOL	REF. AR. PL. SEP 1992/JUNIO 1993 ESCALA



SUPERFICIE TOTAL ..... 22.610 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE DE USO LUCRATIVO ..... 15.300 m<sup>2</sup>  
 NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS ..... 33 v.  
 SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIDA ..... 7.650 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE DE DOTACIONES PUBLICAS ..... 965 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE DE VIARIO ..... 6.345 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DE USO LUCRATIVO ..... 8.950 m<sup>2</sup>  
 NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS ..... 79  
 SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIDA ..... 4.750 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE DE DOTACIONES PUBLICAS ..... 1.205 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE DE VIARIO ..... 3.570 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DE USO LUCRATIVO ..... 14.580 m<sup>2</sup>  
 NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS ..... 22 v.  
 SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIDA ..... 4.925 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE DE DOTACIONES PUBLICAS ..... 4.730 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE DE VIARIO ..... 4.730 m<sup>2</sup>

**POLIGONO 8**

**POLIGONO 16**

**POLIGONO 12**

SUPERFICIE TOTAL ..... 57.770 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE DE USO LUCRATIVO ..... 35.930 m<sup>2</sup>  
 NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS ..... 80 v.  
 SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIDA ..... 17.965 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE DE DOTACIONES PUBLICAS ..... 11.540 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE DE VIARIO ..... 10.300 m<sup>2</sup>

**POLIGONO 9**

SUPERFICIE TOTAL ..... 26.845 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE DE USO LUCRATIVO ..... 17.785 m<sup>2</sup>  
 NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS ..... 39 v.  
 SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIDA ..... 8.892 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE DE DOTACIONES PUBLICAS ..... 4.900 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE DE VIARIO ..... 4.160 m<sup>2</sup>

**POLIGONO 10**

SUPERFICIE TOTAL ..... 38.830 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE DE USO LUCRATIVO ..... 46.020 m<sup>2</sup>  
 NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS ..... 94 v.  
 SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIDA ..... 23.010 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE DE DOTACIONES PUBLICAS ..... 6.850 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE DE VIARIO ..... 15.960 m<sup>2</sup>

1.380 m<sup>2</sup>  
 9.330 m<sup>2</sup>  
 87 v.  
 9.665 m<sup>2</sup>  
 8.660 m<sup>2</sup>  
 3.390 m<sup>2</sup>



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
 OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR PE/APA 9  
 "VISTAHERMOSA"

EL ARQUITECTO  
 Fdo: MIGUEL GARCIA

**POLIGONOS DE ACTUACION**

PLANO  
**3**  
 ORDEN