



Presentada el 8 de mayo de 2000
(Nº de registro 21452)

PROGRAMA PARA EL DESARROLLO
DE LA ACTUACION INTEGRADA
DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 1
DEL SECTOR 1/3 CALLE TRENTO
P.G.M.O.U DE ALICANTE

PROPOSICIÓN ECONÓMICO -FINANCIERA

(TEXTO REFUNDIDO INCORPORANDO LAS OBSERVACIONES
DEL ACUERDO PLENARIO DE 4 DE MAYO DE 1999)

Aprobado provisionalmente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de4 MAYO 1999.....
y Decreto n.º1227 / 2000.....
de1 JUN 2000.....del Concejal
Delegado de Urbanismo.

Abril, 2000

EL SECRETARIO GENERAL,

Perez Segura
&
ASOCIADOS



INDICE

I.- CONSIDERACIONES GENERALES.

II.- ESTIMACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION.

III.-DESARROLLO DE LAS PREVISIONES DEL ARTICULO 29.9 DE LA LRAU.

A. RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS.

B. ALTERNATIVA DE PAGO EN SUELO. RETRIBUCIÓN MEDIANTE SOLARES.

1. Valor del suelo.

2. Porcentaje de retribución del Urbanizador.

C. ALTERNATIVA DE PAGO EN METÁLICO.

D. OTROS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.

E. CONCLUSIÓN. RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR.

IV.- INCIDENCIA ECONOMICA DE OTROS COMPROMISOS

A.GARANTÍAS.

B.PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.

1. Presentación de Proyectos.

2. Ejecución de las obras de urbanización.

V.- CONVENIO CON LA ADMINISTRACION.

VI.- RESUMEN DE LA PROPUESTA.

ANEXOS

A.- MODELO DE CONVENIO A SUSCRIBIR CON EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.



I. CONSIDERACIONES GENERALES

Determina la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, que una vez se ha cumplido el plazo de información al público previsto en el artículo 46, de 20 días, se presentará la Proposición económica-financiera en la que el aspirante a ser adjudicatario del Programa de Actuación Integrada, y en todo caso el proponente del mismo, deberá presentar la plica donde expone todos los requisitos necesarios para que se proceda a la adjudicación, y que deberá reunir como mínimo la documentación a que se refiere el artículo 32.D).

Esta Proposición económica-financiera. de conformidad con los artículos 48.2 y 46 apartados 2, 4 y 5 en relación con el Art. 32.D) de LRAU, se presenta en plica cerrada en el plazo señalado en el Art. 46.4 de LRAU, es decir, durante los cinco días hábiles siguientes a la expiración del período de información pública.

Consiste la proposición económica-financiera en un documento comprensivo 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 -si los hubiere- y las disposiciones relativas al modo en que será retribuido el Urbanizador.
- 2º) Estimación, siquiera preliminar y aproximada, de los costes de la obra urbanizadora.
- 3º) Proporción o parte de los solares resultante 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.

Todos estos aspectos son expuestos con el grado de concreción necesario en la presente Proposición Económica-Financiera, haciendo así referencia tanto a la retribución del Urbanizador -en el caso de que la retribución se realice mediante solares resultantes- así como a los plazos de ejecución de las obras y acompañando en los Anexos los modelos de Convenios que servirán de Bases para las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios, y entre el Urbanizador y la Administración.

Toda vez que el procedimiento iniciado es el previsto en el artículo 48 de la LRAU, previamente al acto de apertura de pliegos se deberá acreditar por el promotor de la Actuación el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 46.3 del mismo texto legal (publicidad y notificación), lo que se efectúa acompañando Acta Notarial comprensiva de la documentación expuesta, cartas a los propietarios, edictos de publicación y, en su caso, alegaciones.



II.-ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.ART.32.D) 2 LRAU.

Los costes de urbanización previstos en el Programa para el desarrollo de Unidad de Ejecución nº 1 DEL Sector 1/3 Calle Trento del Plan General de Ordenación Urbana de ALICANTE se configuran a partir de los datos marcados en la propia Alternativa Técnica de Programa y en el Proyecto de Urbanización de dicha Unidad, incluyéndose entre los mismos el importe de los gastos de urbanización, como señala el art. 155.1.c) del Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, y la retribución al urbanizador que se señala en el siguiente apartado.

En relación con los mismos, el URBANIZADOR se compromete a asumir la Alternativa Técnica de Programa presentada por él mismo, en las cantidades que a continuación se reflejan:



CUADRO BASICO DE COSTES DE URBANIZACION Y DE
RETRIBUCION AL URBANIZADOR.

PRESUPUESTO TOTAL DEL SECTOR I/3

• PAVIMENTADO	95.400.000.-Ptas
• RED DE ALCANTARILLADO	40.464.000.-Ptas
• RED DE DISTRIBUCION DE AGUA	19.400.000.-Ptas
• RED SUBTERRANEA EN MEDIA TENSION A 20 Kv	15.500.000.-Ptas
• CENTROS DE TRANSFORMACION	28.550.000.-Ptas
• RED DE DISTRIBUCION EN BAJA TENSION	7.300.000.-Ptas
• ALUMBRADO PUBLICO	18.960.000.-Ptas
• CANALIZACIONES DE TELEFONIA	5.800.000.-Ptas
• RED DE RIEGO Y JARDINERIA	4.750.000.-Ptas
• SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO	2.278.555.-Ptas
TOTAL	238.402.555.-Ptas

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL	238.402.555.-Ptas
13 % GASTOS GENERALES	30.992.332.-Ptas
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL	14.304.153.-Ptas
PRESUPUESTO EJECUCION POR CONTRATA	283.699.040.-Ptas
I.V.A. 16 %	45.391.846.-Ptas
PRESUPUESTO GLOBAL DE LICITACION	329.090.866.-Ptas

Asciende el presupuesto global de licitación de la obras de urbanización del Plan Parcial del Sector 1/3 calle Trento del P.G.O.U. de Alicante a la mencionada cantidad de TRESCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES NOVENTA MIL OCHOCIENTAS OCHENTA Y SEIS PESETAS.



PRESUPUESTO GENERAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº1 DEL SECTOR 1/3
CALLE TRENTO

PAVIMENTADO DE LAS VIAS PUBLICAS Y ESPACIOS LIBRES	45.034.891.-Ptas
RED DE ALCANTARILLADO	22.480.128.-Ptas
RED DE DISTRIBUCION DE AGUA	9.935.232.-Ptas
RED SUBTERRANEA EN MEDIA TENSION A 20kV	8.175.940.-Ptas
CENTRO DE TRANSFORMACION 1 DE 2 POR 400 KVA	5.769.961.-Ptas
CENTRO DE TRANSFORMACION 2 DE 2 POR 400 KVA	5.769.961.-Ptas
RED DE DISTRIBUCION EN BAJA TENSION A 0,38 kV	3.689.594.-Ptas
ALUMBRADO PUBLICO DE LAS VIAS Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	9.593.821.-Ptas
RED DE CANALIZACIONES DE TELEFONIA	3.032.171.-Ptas
RED DE RIEGO Y JARDINERIA	1.919.815.-Ptas
SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO	2.275.108.-Ptas

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL	117.909.211.-Ptas
--	--------------------------

Asciende el presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución nº1 del Sector 1/3 calle Trento del P.G.O.U. de Alicante a la mencionada cantidad.



III.- DESARROLLO DE LAS PREVISIONES DEL ARTICULO 29.9 LRAU.

A. RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS.

El nuevo régimen previsto por la LRAU, lejos de atribuir toda capacidad de decisión y gestión al Urbanizador, propicia que en el desarrollo de los Programas -en lo concerniente al aspecto económico- se concierte, expresa o tácitamente, con los propietarios incluidos en la Unidad.

Como ya se expuso en el documento del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector 1/3 Calle Trento del Plan General de Ordenación Urbana de ALICANTE, estas relaciones se catalogan del modo siguiente:

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 proporcionalmente 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) Abone -en metálico y como retribución en favor del Urbanizador- su cuota parte de las cargas de urbanización garantizando esta deuda.



B. ALTERNATIVA DE PAGO EN SUELO. RETRIBUCIÓN MEDIANTE SOLARES.

De conformidad con las previsiones contenidas en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, se opta por el URBANIZADOR, la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector 1/3 Calle Trento del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, **con carácter subsidiario por la alternativa** de la retribución del urbanizador con parte de los solares resultantes de la actuación.

Así, los propietarios podrán contribuir proporcionadamente a las cargas de la urbanización aportando su primitivo terreno, en los términos que se establezcan en el Proyecto de Reparcelación, y recibiendo, a cambio, parcelas edificables ya urbanizadas y libres de cargas de urbanización.

Para ello, se establece un plazo improrrogable de quince días a contar desde la publicación de la aprobación del Programa, ello conforme a lo previsto en el Art. 49 y siguientes de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, dentro del cual los propietarios que optasen por pagar en terrenos su cuota de urbanización, deberán notificarlo al Urbanizador y al Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

A este respecto son costes incluidos en el Programa -de conformidad con el artículo 67 de la LRAU y 155 y 166 del R.D.L. 1/92, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

- a) El coste de urbanización estimado en la adjudicación con cuantos conceptos lleva aparejado legalmente, beneficio y gastos de gestión.
- b) Los gastos de proyectos y entre ellos el de Plan Parcial, reparcelación y urbanización.
- c) Las obras de rehabilitación que, en su caso, sean necesarias.



- d) Indemnizaciones que procedan por demoliciones y similares.
- e) Gastos de Registros y Notarías, anuncios, tasas, etc...
- f) Las inversiones que se produzcan excepcionalmente al amparo del artículo 30.2 de la LRAU.
- g) Por el contrario, en dichos conceptos no se incluyen los gastos que se deriven, en su caso, de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas, los cuales serán soportados por la Propiedad o aquéllos gastos que pudieran derivarse de los mecanismos administrativos sustitutorios por el incumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la Propiedad.

Tampoco están incluidos los impuestos derivados de las operaciones en pago de la actividad del Urbanizador, IVA o, en su caso, impuesto de Transmisiones Patrimoniales, que serán soportados por la Propiedad y recargados en las cuotas de urbanización en la cuantía que legalmente sean aplicables.

1. Valor del suelo incluido en el ámbito del Sector 1/3 Calle Trento.

Se ha procedido a desarrollar este apartado de conformidad con los criterios de valoración contenidos en la Ley 6/98, de Régimen del Suelo y Valoraciones. Dado que los valores existentes en la Ponencia de Valores no se ajustan a la realidad, se ha optado por utilizar el método residual.

De acuerdo con éste, alcanzamos los siguientes resultados, que se expresan en cuadro aparte:



METODO RESIDUAL ESTATICO	VRS= (Valor Venta/ 1'40 - Valor Construcción) x Factor Localización
	VRS = Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible). Valor Venta = Valor de venta del metro cuadrado de construcción industrial. Valor construcción = Valor del metro cuadrado de construcción industrial. Factor de localización = Se fijará en la unidad (1)

VRS =	60.000.-ptas / 1'40 = 30.000.-ptas
VRS =	12.857 Pts por cada metro cuadrado construido
Suelo edificable =	22.390
Edificabilidad =	52.428
Suelo Bruto Polígono =	42.544
Relación SE/E =	2,34
Relación SB/E =	1,23
Valor unitario del Suelo Edificable Neto =	21.743 Pts
Valor unitario suelo bruto Polígono =	11.443 Pts
Valor total suelo bruto Polígono =	674.066.796 Pts

2. Porcentaje de retribución del Urbanizador.

Una vez determinado el valor del suelo, considerando este factor como esencial a la hora de fijar el porcentaje de retribución en especie del Urbanizador, repercutiremos sobre éste los costes de urbanización –que se determinan en el apartado siguiente- resultando finalmente un porcentaje de retribución del 23,63%. Esto es, por cada 100 m² de suelo edificable neto, el propietario que opte por el pago en especie deberá retribuir al Urbanizador con 23,63 m² de suelo edificable. Veamos la justificación en los siguientes cuadros explicativos:



RELACION COSTES DE URBANIZACION - VALOR DEL SUELO	
VALOR DEL SUELO	674.066.796 Pts
CARGAS DE URBANIZACION	159.311.961 Pts
RELACION O COEFICIENTE DE CAMBIO DE SUELO	23,63%

VALORES NETOS (VALOR SUELO MENOS COSTE URBANIZACION)	
REPERCUSION URBANIZACION SOBRE SUPERF. EDIFICABLE	7.115 Pts
REPERCUSION URBANIZACION SOBRE EDIFICABILIDAD	3.039 Pts
REPERCUSION URBANIZACION SOBRE SUPERF. BRUTA POLIGONO	3.745 Pts
VALOR NETO SUELO EDIFICABLE ()	22.991 Pts
VALOR NETO SUELO BRUTO ()	12.099 Pts



C. ALTERNATIVA PAGO EN METÁLICO.

Sin perjuicio de lo expuesto, el Urbanizador **opta en primer lugar, y como preferente, por la alternativa** señalada en el apartado B.2 del artículo 29.9 de la LRAU, **relativa al pago en metálico** de los gastos de urbanización de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector 1/3 Calle Trento del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

Es decir, porque los propietarios contribuyan proporcionalmente a las cargas de urbanización en metálico, incluidos los gastos del Programa, en los porcentajes y cuotas que se señalan en cada una de las fincas resultantes en el Proyecto de Reparcelación, así como en la Cuenta de Liquidación Provisional, garantizando esta deuda en la forma que determine el Ayuntamiento, si así lo estima conveniente, de conformidad con las disposiciones al respecto de la LRAU.

Estos gastos se estructuran del siguiente modo:

RETRIBUCION DEL URBANIZADOR EN EL SUPUESTO DE PAGO EN METALICO

• Presupuesto Ejecución material.....	117.909.211.- ptas
• Gastos técnicos (Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y de Reparcelación, Proyecto y estudio Seguridad e Higiene, dirección de Obra y Mantenimiento).....	15.000.000.-ptas
• Gastos Jurídicos(Asesoría Jurídica y fiscal; Urbanística, Notaría y Registros, Administración y contabilidad).	4.000.000.-ptas
• Gastos generales -13%- y beneficio del contratista -6%-.....	22.402.750.-ptas
• Total costes de urbanización.....	159.311.961.-ptas
• I.V.A.16% sobre presupuesto contrata.....	22.449.914.-ptas
• TOTAL RETRIBUCION URBANIZADOR....	181.761.875.-ptas



Como los propietarios retribuyen en metálico la labor urbanizadora, deberán observarse las reglas prescritas en el artículo 72 de la LRAU, que en resumen son:

- a) La aprobación e imposición de las cuotas por el Ayuntamiento de Alicante. En su momento se acompañará el desglose de las partidas que afectan a cada finca y su aceptación en Asamblea General de los miembros de la Agrupación de Interés Urbanístico Unidad de Ejecución nº 1 del Sector 1/3 Calle Trento del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.
- b) La reclamación del pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes, si así fuese solicitado por el Urbanizador, para el supuesto que el Urbanizador renuncie al Aval bancario. En su momento se adjuntará el calendario de ingresos y pagos que ha aprobado la Asamblea General de la Agrupación de Interés Urbanístico Unidad de Ejecución nº 1 del Sector 1/3 Calle Trento del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.
- c) La exigencia del desembolso inmediato de las compensaciones reguladas en el artículo 70.E)
- d) La afección de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación, como carga real constatable en el Registro de la Propiedad.
- e) La ejecución forzosa a través del Ayuntamiento, en beneficio del Urbanizador, de las cuotas impagadas, a través del procedimiento de apremio.

D. OTROS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.

- a) 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, según lo prevenido en el apartado C del citado art.29.9 LRAU.

E. CONCLUSION. RETRIBUCION DEL URBANIZADOR.

A tenor del cuadro anteriormente expuesto, y de acuerdo con lo expuesto en el apartado de la presente propuesta, la retribución del Urbanizador consistirá en:

- a) **En el supuesto del pago en suelo:** el porcentaje que resulta del apartado III. B) del presente documento. En este caso, por cada 100 m² de suelo edificable neto, el propietario que opte por el pago en especie deberá retribuir al Urbanizador con 23,63 m² de suelo edificable.
- b) **En el supuesto de pago en metálico:** la cantidad equivalente a la participación proporcional en los gastos de urbanización, según la cuota asignada en el Proyecto de Reparcelación, y el desglose que se ha repartido entre las distintas fincas. Dicho porcentaje de participación se efectuará sobre la cantidad de 159.311.961.-ptas, añadiéndose a la cuota resultante el I.V.A. correspondiente, de conformidad con el cuadro expuesto en el apartado III.C del presente documento.



IV. INCIDENCIA ECONÓMICA DE OTROS COMPROMISOS. ARTICULO 32.D).4º.

A. GARANTÍAS.

La Agrupación de Interés Urbanístico Unidad de Ejecución nº 1 del Sector 1/3 Calle Trento, con posterioridad a la adjudicación del Programa y, previamente a la firma del Convenio con la Administración, acompañará en hábil plazo el aval correspondiente al 7% de los costes de urbanización que se han indicado.

B. PLAZOS DE EJECUCION DEL PROGRAMA.

1. Presentación de proyectos.

Los Proyectos de Urbanización y Reparcelación han sido formulados junto al Programa.

2. Ejecución de las obras de urbanización.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización será no superior a **24 meses**, de acuerdo con las etapas o fases que se determinen en el Proyecto de Urbanización, contado desde la firma del convenio de adjudicación del Programa. Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo de un mes desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, ó incluso antes si ello fuere posible.

Sin perjuicio de lo anterior, se podrán anticipar en el tiempo las fases de urbanización referidas, por causa justificada y previa notificación a la Administración actuante y a los propietarios afectados.



V. CONVENIO CON LA ADMINISTRACION.

En previsión de lo contemplado en el artículo 32.C) de la LRAU se acompaña borrador de Convenio Regulador de la adjudicación del Programa.

A estos efectos se acompaña, junto a la Proposición Económica Financiera a que se refiere el artículo 32.D) de la LRAU una propuesta de Convenio a suscribir entre la Administración y el Urbanizador, en el que se sentarán las obligaciones y deberes de este último y la función de la Administración. En todo caso, el Convenio a suscribir deberá contener las observaciones del acuerdo plenario de fecha 4 de mayo de 1999 de adjudicación provisional del Programa sobre los siguientes aspectos:

- “Entre los compromisos asumidos por el urbanizador se incluirá la conservación de las obras de urbanización hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento, en los términos señalados en el artículo 79 de la LRAU.
- En aplicación de lo dispuesto en el artículo 29.8 de la LRAU, el aval previsto en el Programa será devuelto una vez recibidas definitivamente las obras.
- A los efectos de garantizar el ejercicio de los derechos de los propietarios expresados en el artículo 66.7 de la LRAU y, en particular, el de recibir, en todo momento, información debidamente documentada de los costes que hayan de asumir, el urbanizador entregará al Ayuntamiento una copia legalizada del contrato o contratos de ejecución de obras, y presentará semestralmente la justificación de los gastos efectivamente realizados que pretenda repercutir a los propietarios. Se redactará, además, una cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación, en la cual se reflejarán, pormenorizadamente y justificadamente, los gastos realizados.
- Deberán constar independientemente los costos correspondientes al suministro de electricidad y a las restantes infraestructuras cuya titularidad no será municipal y cuya extensión, en principio, deberá ser reembolsada por las compañías suministradoras.
- Recoger las condiciones señaladas por el Departamento de Obras y Proyectos relativas a la ejecución de las obras.



- Se facilitará la labor inspectora del Ayuntamiento, en los términos indicados en el informe de fecha 21 de abril de 1999 del Departamento Técnico de gestión Urbanística de la Oficina del Plan General.
- En el Convenio constará expresamente la aplicación supletoria de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas en todo lo no regulado por el mismo y por el resto de la documentación propia del Programa. Igualmente, será de aplicación supletoria el Pliego de condiciones Jurídico Administrativas Generales aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante.
- Los supuestos de incumplimiento y las sanciones que procedan deberán contemplarse en el Convenio y, en caso contrario, serán los establecidos en la legislación de contratación administrativa”.



VI. RESUMEN DE LA PROPUESTA.

A tenor de lo expuesto, la oferta presentada en **Régimen de Adjudicación Preferente** por la Agrupación de Interés Urbanístico Unidad de Ejecución nº 1 del Sector 1/3 Calle Trento del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante supone, respecto a la Alternativa Técnica formulada por la misma, las siguientes consideraciones:

1. En cuanto a la Agrupación de Interés Urbanístico Unidad de Ejecución nº 1 del Sector 1/3 Calle Trento del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, la misma se integra por el **73% de la superficie afectada**, quienes asumen en el seno de la Agrupación las cuotas correspondientes a la obra urbanizadora.
2. En cuanto al **plazo de ejecución** de las obras de urbanización, ésta se ejecutará en un plazo no superior a **dos años** a contar desde la iniciación de las obras.
3. En consecuencia, se solicita, en relación con la ejecución de la Actuación Integrada consistente en la Unidad nº 1 del Plan Parcial Sector 1/3 "Calle Trento" la aplicación del **régimen de adjudicación preferente** señalado en el artículo 50 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Alicante, 25 de abril de dos mil.

Fdo. Ernesto López de Atalaya Alberola.

Secretario de "La Agrupación de Interés Urbanístico Unidad de Ejecución nº 1 del Sector 1/3 Calle Trento".

R

Aprobado provisionalmente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de **4 MAYO 1999**
y Decreto n.º **1227** / **2000**
de **1 JUN. 2000** del Concejal
Delegado de Urbanismo.

EL SECRETARIO GENERAL,

[Firma]



ANEXOS



A. MODELO DE CONVENIO A SUSCRIBIR CON EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.

En ALICANTE, a de de dos mil.

COMPARECIENTES:

- ♦ *D., Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de ALICANTE, asistido por el Secretario General del mismo, D.*
- ♦ *D., mayor de edad, casado,.....*

El Ilmo. Sr.. Alcalde, en representación de la Corporación Municipal, facultado para este acto por el Pleno celebrado el día

D. en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico Unidad de Ejecución nº 1 del Sector 1/3 Calle Trento del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, en su condición de URBANIZADOR, como consecuencia de resultar adjudicatorio del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada única del Polígono Industrial citado.

Todos ellos con capacidad suficiente para obligarse y obligar, solemnizan en este acto el Convenio que formaliza los compromisos derivados de la adjudicación del concurso convocado por el procedimiento del Art. 45, L.R.A.U., del P.A.I. de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector 1/3 Calle Trento de ALICANTE, que ha tenido los siguientes,

ANTECEDENTES

Primero.- *Que por el URBANIZADOR se ha procedido, de acuerdo con el artículo 45 de la Ley 6/94, ha protocolizar una iniciativa de Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 1 citada del PGOU de Alicante. Dicha iniciativa se ha expuesto al público, habiéndose publicado con fecha en el Diario y con fecha en el DOGV.*



Segundo- El día, se procedió a la apertura de la plica única (plicas) presentada a concurso, formulada por la Agrupación de Interés Urbanístico Unidad de Ejecución nº 1 del Sector 1/3 Calle Trento del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante (URBANIZADOR). Dicha plica contenía, de conformidad con la dispuesto en la normativa aplicable, los requisitos señalados en el art. 32 apartado D de la LRAU .(.....describir).

La documentación integrante de la plica ha sido objeto de los siguientes informes:

- a) Por los Servicios Técnicos municipales, constatando,..o/señalando las deficiencias o correcciones técnicas que deben subsanarse en el plazo de.....
- b) Por el Acta de la Sesión de la Comisión Informativa de Urbanismo celebrada con fecha, señalada al efecto, que asumió el contenido del Informe de los Servicios Técnicos y propuso la adjudicación al licitador.....(con las referidas observaciones).

Tercero: Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de ALICANTE, se otorgó la adjudicación definitiva de conformidad con el Art. 47 LRAU, (con las siguientes observaciones, si las hay).

Cuarto: En cumplimiento de lo establecido en el Art. 29.8 LRAU , en el acuerdo de adjudicación se requirió al Urbanizador adjudicatario a acreditar el depósito en la Caja Municipal, de una fianza definitiva por importe de-ptas (correspondiente al 7 % del presupuesto de obras de urbanización contenido en el Anteproyecto de Urbanización), lo que ha hecho efectivo con anterioridad a la firma del presente convenio.

Quinto: De conformidad con lo prevenido en el Art.º 32.C LRAU, se ha de proceder a la formalización del correspondiente Convenio en documento administrativo, en el que se determinan los compromisos mutuos que se asumen en la ejecución del P.A.I. , lo que se lleva a efecto en este documento y de acuerdo con las siguientes



ESTIPULACIONES

PRIMERA: El Urbanizador, adjudicatario del P.A.I., asume la obligación de urbanizar el ámbito total de la Unidad de Ejecución Nº 1 antes citada, conforme a los contenidos del correspondiente Programa de Actuación Integrada y su alternativa técnica, con las concreciones y modificaciones establecidas por el Ayuntamiento de ALICANTE en el acuerdo plenario de adjudicación y se compromete formalmente al cumplimiento de todas las obligaciones y compromisos establecidos en el plazo de ----- MESES.

SEGUNDA.- El Urbanizador se compromete a iniciar las obras de urbanización dentro del mes siguiente a la aprobación municipal del Proyecto de Urbanización y/o Reparcelación. En su caso podrán simultanearse las obras de edificación y urbanización, conforme a lo dispuesto en los artículos 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y 73 de la LRAU.

TERCERA.- El Ayuntamiento de ALICANTE, como Administración actuante vigilará y controlará el exacto cumplimiento de la ejecución de las obras con respeto a las determinaciones del Programa y Proyecto de Urbanización.

QUINTA.- En materia de garantías, y sin perjuicio de las que resulten de los artículos 41 del R.G.U. y 73 de la LRAU, el Urbanizador ha constituido un aval bancario por el 7% del coste de urbanización de la Unidad de Ejecución, de conformidad con el artículo 29.8 de la LRAU, pudiendo el Ayuntamiento de ALICANTE proceder a su ejecución para completar la urbanización y para subsanar, en su caso, las deficiencias del mismo. Una vez finalizadas las obras previa conformidad de los servicios técnicos municipales se procederá a la devolución del aval.

SEXTA.- El urbanizador podrá ceder la adjudicación del programa a otra persona o entidad, si bien con el preceptivo y previo permiso municipal que se otorgará tras el trámite de un expediente en el que fundamentalmente se acredite la solvencia profesional y económica del nuevo pretendido Urbanizador. La cesión parcial requerirá que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

Sin perjuicio de lo anterior, el Urbanizador podrá subcontratar prestaciones accesorias de su gestión con terceros, sin que por ello se opere



transmisión de la responsabilidad del Urbanizador, bastando que se dé cuenta de ello a la Administración actuante.

SEPTIMA.- No se establecen especiales penalidades para supuestos de incumplimientos por parte del urbanizador. No obstante, la Administración actuante podrá declarar la caducidad de la adjudicación, previa audiencia, en los supuestos de incumplimiento grave, de acuerdo con el artículo 29.10 de la LRAU.

OCTAVA.- El régimen jurídico que regula el presente convenio se constituye por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, la ley de Contratos de la Administración Pública, los Reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística, el Código Civil y las determinaciones particulares que resulten del Programa, del acuerdo aprobatorio del mismo y del presente Convenio.

NOVENA.- En todo caso, el presente Convenio deberá contener las observaciones del acuerdo plenario de fecha 4 de mayo de 1999 de adjudicación provisional del Programa sobre los siguientes aspectos:

“Entre los compromisos asumidos por el urbanizador se incluirá la conservación de las obras de urbanización hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento, en los términos señalados en el artículo 79 de la LRAU. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 29.8 de la LRAU, el aval previsto en el Programa será devuelto una vez recibidas definitivamente las obras

A los efectos de garantizar el ejercicio de los derechos de los propietarios expresados en el artículo 66.7 de la LRAU y, en particular, el de recibir, en todo momento, información debidamente documentada de los costes que hayan de asumir, el urbanizador entregará al Ayuntamiento una copia legalizada del contrato o contratos de ejecución de obras, y presentará semestralmente la justificación de los gastos efectivamente realizados que pretenda repercutir a los propietarios. Se redactará, además, una cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación, en la cual se reflejarán, pormenorizadamente y justificadamente, los gastos realizados.

Deberán constar independientemente los costos correspondientes al suministro de electricidad y a las restantes infraestructuras cuya titularidad no será municipal y cuya estensión, en principio, deberá ser reembolsada por las compañías suministradoras.

Recoger las condiciones señaladas por el Departamento de Obras y Proyectos relativas a la ejecución de las obras.



Se facilitará la labor inspectora del Ayuntamiento, en los términos indicados en el informe de fecha 21 de abril de 1999 del Departamento Técnico de gestión Urbanística de la Oficina del Plan General.

En el Convenio constará expresamente la aplicación supletoria de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas en todo lo no regulado por el mismo y por el resto de la documentación propia del Programa. Igualmente, será de aplicación supletoria el Pliego de condiciones Jurídico Administrativas Generales aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

Los supuestos de incumplimiento y las sanciones que procedan deberán contemplarse en el Convenio y, en caso contrario, serán los establecidos en la legislación de contratación administrativa”.

Y para que así conste y en prueba de conformidad, lo firman los comparecientes, en la fecha y lugar al principio indicados.

*EL ALCALDE-PRESIDENTE
Fdo.*

*EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.*

*EL URBANIZADOR
Fdo.....*

