

3-10



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

PROGRAMA DE ACTUACION
INTEGRADA VIAL SERRAGROSSA.
VISTAHERMOSA

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-

miento en sesión de _____

27 JUL 1999

DEPARTAMENTO TECNICO DE GESTION

EL SECRETARIO GENERAL

EL ARQUITECTO MUNICIPAL : MIGUEL GARULO MUÑOZ



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



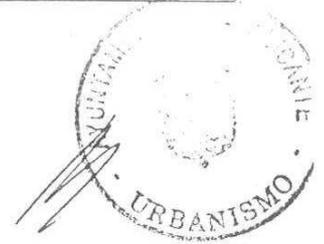
**PROGRAMA PARA EL DESARROLLO
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
DE PROMOCIÓN DIRECTA VIAL
SERRAGROSA-VISTAHERMOSA**

**URBANIZADOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
ARQUITECTO: MIGUEL GARULO MUÑOZ**

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN. OFICINA DEL PLAN GENERAL. EXCMO. AYUNTAMIENTO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

**MEMORIA DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA DE PROMOCIÓN DIRECTA "VIAL SERRAGROSA-VISTAHERMOSA" (ALICANTE)****1. FUNCIÓN.**

La ejecución de las obras necesarias para llevar a cabo las determinaciones del Plan General en el área Serragrosa-Vistahermosa se encuentra prevista en presupuesto municipal de gastos correspondiente al ejercicio económico de 1997 (subprograma 511.82 Vías públicas urbanas", con c. org. 071, c. func. 511.82, c. econ. 601.50), por un importe de 64.036.569 pta, financiado mediante el préstamo CAM 4,240.

La aplicación del artículo 33 de la LRAU ("Las Administraciones públicas, en ejercicio de sus competencias, podrán ejecutar las obras públicas compatibles con la ordenación urbanística en cualquier momento y clase de suelo. Cuando dichas obras conviertan en solar las parcelas de su entorno se ejecutarán como Actuaciones Integradas de promoción directa, aprobándose según las reglas aplicables a los Programas y comportarán la delimitación o redelimitación de la Unidad para dar cumplimiento a lo dispuesto en el número 1 anterior") exige la formulación de un Programa y la delimitación de la correspondiente Unidad de ejecución.

Por otra parte, la ordenación pormenorizada del área sobre la que gravita la actuación está totalmente desarrollada en el vigente Plan General (suelo urbano, vivienda unifamiliar VU1A, y suelo no urbanizable SNU/H) y el proyecto de urbanización que contempla las obras correspondientes está redactado por el área de obras y proyectos del Excmo. Ayuntamiento.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



2. OBJETO.

El programa de actuación integrada "vial Serragrosa-Vistahermosa" tiene por objeto los siguientes extremos:

1º. Identificar el ámbito de la actuación integrada con expresión de las obras que se habrán de acometer.

2º. Establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación.

3º. Regular los compromisos y obligaciones que asume el Excmo. Ayuntamiento al aprobar el programa. Esta regulación, tal como indica el apartado C "in fine" del artículo 32 de la LRAU sustituirá al convenio que la misma ley hubiera exigido al urbanizador.

4º. Fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones que procedieren por incumplimiento de éstas.

3. ÁMBITO DEL PROGRAMA.

El ámbito del programa de actuación integrada "vial Serragrosa-Vistahermosa", que define a su vez la correspondiente unidad de ejecución viene reflejado en el plano nº 3 del presente documento.

El ámbito, pues, está conformado por todas las propiedades de suelo urbano con fachada al vial de conexión entre el Plan Parcial Vistahermosa-Goteta y la avenida de la Albufereta.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



Afecta pues, a 7 fincas catastrales, con una superficie total de 17.450 m².

Los datos más relevantes de las mismas son:

N	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO	CLASE SUELO	SUPERFICIE
1	2093408 YH2429C	VIRTUDES ARENZA RODRÍGUEZ	URBANO	3.100,00
2	2294904 YH2429C	MARÍA GLORIA PÉREZ DE RADA DÍAZ DE RUBÍN	URBANO	4.465,00
3	229490909	SIN QUE CONSTE EN CATASTRO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO	URBANO	1.425,00
4	2295105 YH2429E	MIGUELINA CRESPO GALIANA	URBANO	1.480,00
5	2295115 YH2429E	JUAN MANUEL ROCA DE TOGORES HERNÁNDEZ	URBANO	4.720,00
6	2295116 YH2429E	JUAN MANUEL ROCA DE TOGORES HERNÁNDEZ	URBANO	1.125,00
7	POLÍGONO 54, PARCELA 00001	MARÍA GLORIA PÉREZ DE RADA DÍAZ DE RUBÍN	NO URBANI.	620,00
8	POLÍGONO 54, PARCELA 00004	RAFAEL OLMOS LÓPEZ	NO URBANI.	0 m ² ad cautelam, colindante
	VIARIO PÚBLICO	AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	URBANO	515,00

Finalmente, la calzada de la calle Duque de Rivas comprendida entre la avenida de la Albufereta y la calle Concha Espina será reperfilada una vez se ejecute el enlace del saneamiento del nuevo vial con el que existe en la última calle.

4. OBRAS Y COSTES.

Las cargas de urbanización derivadas de la ejecución del programa serán únicamente las correspondientes al coste de las obras, proyectos e indemnizaciones expresados en los artículos 155.1 y 166.1.d del T.R. de la Ley del Suelo, toda vez que el Excmo. Ayuntamiento al ser un programa desarrollado mediante gestión directa no repercutirá en aquéllas ni gastos generales ni beneficio empresarial ni cualquier otro concepto similar.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



Así pues, los indicados costes se pueden establecer del modo siguiente:

1º. Obras de urbanización.

Según el presupuesto del Proyecto de Urbanización, redactado por el área de obras y proyectos del Excmo. Ayuntamiento y que forma la alternativa técnica del presente Programa de Actuación Integrada, el valor del presupuesto de ejecución por contrata incluso IVA de las obras asciende a 64.036.569 pta sin que hayan de deducirse costos del mismo (puesto que no se presupuesta red de suministro de energía eléctrica). El presupuesto antes de la aplicación del IVA es de 55.203.939 pta.

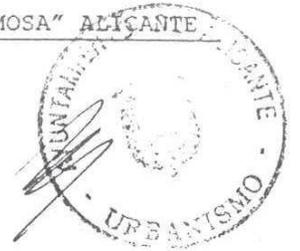
Estos importes incluyen el beneficio industrial y los gastos generales de la contrata fijados, respectivamente, en el 6 y en el 13 por 100 del presupuesto de ejecución material.

Por tanto, el coste de las obras de urbanización será:

$$P_1 = 55.203.939 \text{ pta} + \text{IVA}$$

2º. Honorarios profesionales.

Los honorarios por la intervención de profesionales a lo largo de la gestión del Programa se reducen, simplemente, a los que corresponden a la redacción del mismo y a la del proyecto de urbanización, que si bien se han efectuado por los servicios técnicos municipales, su importe, con arreglo a las tarifas de honorarios orientativas de los arquitectos e ingenieros de caminos se reducen a las siguientes cantidades:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

A. Honorarios del equipo técnico por redacción Programa y Proposición Jurídico-económica	1.195.188 +16% IVA
D. Honorarios del equipo técnico por redacción Proyecto Reparcelación de la Unidad de ejecución única ..	1.178.875 +16% IVA
E. Honorarios del equipo técnico por redacción Proyecto de Urbanización de la Unidad de ejecución y dirección de obras por técnico de grado superior	2.987.971 +16% IVA
F. Honorarios dirección de obras de urbanización técnico de grado medio	896.391 +16% IVA

P₂= TOTAL HONORARIOS FACULTATIVOS... 6.258.425 +16% IVA

Otros gastos facultativos (levantamiento topográfico, etc.) no se incluyen como partida a cargo de los propietarios sino que se

3º. Tasas municipales y autonómicas.

Las tasas municipales por tramitación de los expedientes al tratarse de un programa de iniciativa municipal no se aplican.

Los costes derivados de las publicaciones en el DOGV y BOP de Alicante ascienden a:

Publicaciones edictos:

1. Publicaciones edictos en Prensa diaria provincial (3 x 65.000 ptas.)	195.000
2. Publicaciones edictos en BOP de Alicante (140 ptas./línea)	30.000



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



3.	Publicaciones acuerdos en DOGV de Valencia (6.700 pta/bloque de 20 líneas o fracción)	40.200
P₃	TOTAL COSTO PUBLICACIÓN EDICTOS	265.200

También, como en el resto de los epígrafes, habrá de sumarse el IVA.

4°. Honorarios Registrador de la Propiedad y Notario.

El presupuesto de honorarios correspondientes a estas partidas es el siguiente:

1.	Honorarios Notaría:	
1.1.	Protocolización de la reparcelación (alrededor de 12 folios)	250.000 pta
2.	Honorarios Registro de la Propiedad:	
2.1.	Certificación de títulos y cargas	40.000 pta
2.2.	Registro de la reparcelación	300.000 pta
P₄	= TOTAL COSTOS HIPOTECARIOS	590.000 pta

Con las mismas salvedades anteriores sobre la aplicación del impuesto sobre el valor añadido.

El coste de la urbanización será, pues:

$$P_I = P_1 + P_2 + P_3 + P_4 = 62.317.564 \text{ pta}$$

Este coste coincide con el de las cargas de urbanización repercutibles a los propietarios iniciales al no imputarse a éstos, como se ha dicho, ni gastos financieros ni costes generales ni beneficio por la programación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4.1. Derechos iniciales atribuidos al Ayuntamiento como urbanizador.

Los costes que se han calculado, sufragados o por abonar, constituyen los derechos iniciales atribuibles al Ayuntamiento como *urbanizador* y se corresponderán con las cuotas de urbanización mediante las que los propietarios resarcirán su labor, salvo en los casos en que se opte por abonarlos en terrenos, transformándolos en parcelas de las zonas de uso lucrativo de la Unidad de ejecución.

En este último supuesto, el impuesto sobre el valor añadido no aparecerá en las partidas repercutibles sobre los propietarios sino que, en su momento, lo compensará el Ayuntamiento al cargar sobre las ventas de suelo el valor correspondiente.

En el caso de optar por el pago en metálico se cargaría, sin embargo, el IVA sobre cada cuota de urbanización.

4.2. Descripción de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización están completamente descritas y valoradas en el proyecto de urbanización suscrito por los ingenieros municipales don Luis Rodríguez Robles y don J. Pedro Torres López que como ya se ha dicho forma parte, como alternativa técnica, de este Programa.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

5. PLAZOS.

En el proyecto de urbanización se establece un plazo de ejecución de las obras de cuatro meses desde la firma del acta de replanteo.

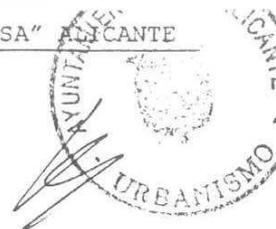
Atendiendo a las eventuales demoras de la contratación y de las reposiciones, se establece un plazo para la ejecución del programa de actuación integrada de UN AÑO.

6. URBANIZADOR.

Como se ha indicado, el programa se ejecutará mediante gestión directa del Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

7. RESPONSABILIDAD DEL AYUNTAMIENTO/URBANIZADOR.

La responsabilidad del Excmo. Ayuntamiento en la ejecución del programa es la fijada en la vigente legislación de contratos de las administraciones públicas (Ley 13/1995 de 18 de mayo) y en la de régimen jurídico de las administraciones públicas y procedimiento administrativo común (Ley 30/1992).



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

8. GARANTÍAS.

La ejecución del Programa está garantizada al existir, como se ha dicho, consignación en el presupuesto municipal de gastos correspondiente al ejercicio económico de 1997 (subprograma 511.82 Vías públicas urbanas", con c. org. 071, c. func. 511.82, c. econ. 601.50), por un importe de 64.036.569 pta, financiado mediante el préstamo CAM 4,240.

9. RELACIÓN PRECISA DE LOS COMPROMISOS QUE ADQUIERE EL AYUNTAMIENTO AL APROBAR EL PROGRAMA Y RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS.

La aprobación del programa de actuación integrada "vial Serragrosa-Vistahermosa" determinará los compromisos del Excmo. Ayuntamiento de Alicante con relación a las obras previstas en él y regulará las relaciones con los propietarios afectados, dentro del marco de la LRAU, con arreglo a las siguientes bases:

1ª. Las cargas de urbanización serán soportadas por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante en la medida que le sean compensadas por los propietarios afectados mediante la contraprestación económica en metálico que resulta de las presentes bases y en especial la 4ª.

2ª. Los propietarios que soliciten expresamente, durante el periodo de sometimiento a información pública del programa de actuación integrada, el pago de las citadas cargas mediante parcelas edificables podrán acogerse a esta modalidad de pago.

El coeficiente de intercambio suelo edificable/obras de urbanización será:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



A. Valor total del suelo incluido en la Unidad de ejecución, una vez urbanizado:

Se aplicará el valor unitario básico de suelo VUB recogido en la ponencia de valores de Alicante.

El área de análisis es la nº 7 y el polígono el 06, cuyo VUB es de 8.000 pta/m².

$V_s = 11.223 \text{ m}^2 \text{ de suelo uso. lucrativo} \times 8.000 \text{ pta/m}^2 = 89.784.000 \text{ pta.}$

$$V_s = 89.784.000 \text{ pta}$$

B. Cargas de urbanización sufragadas por el Excmo. Ayuntamiento: 62.217.604 pta, calculadas en el apartado 4 de esta Memoria, salvo la demolición del muro de mampostería (84.000 pta x 0,19 = 99.960 pta) que se imputan como carga de urbanización (acreedora) a la parcela en donde se sitúa.

C. Coeficiente de intercambio:

$$Ci = B/A = 0,692969838$$

Este coeficiente multiplicado por la superficie de suelo lucrativo dará el suelo que se deba abonar al Ayuntamiento si se hubiere elegido en pago en terrenos.

3ª. Las cuotas de urbanización en metálico a abonar por las propiedades, calculadas con arreglo a los metros cuadrados de aprovechamiento lucrativo resultante de los mismos serán las siguientes, a razón de 5.552,665 pta/m² lucrativo (62.317.564 pta entre 11.223 m² de suelo) :

VALORACIÓN DE DERECHOS INICIALES Y RESULTANTES DE LA EVENTUAL REPARCELACIÓN DE LA U. E. P.A.I. "VIAL SERRAGROSA-VISTAHERMOSA"

catastral	suelo total	derechos edif.		cargas urbanizac.		indemnizaciones		cargas urbaniz.		suelo atribuido		diferencia adjud.		valoración dif.		saldo resultante
		suelo parcela	pta	pta	pta	pta	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	8.000 PTA/M ²		
2093408	3.100,00	2.054,40	11.407,408	0	11.407,408	0	11.407,408	0	11.407,408	1.935,00	-119,40	-955,212		10.452.191		
2294904	4.465,00	2.959,00	16.430,347	0	16.430,347	0	16.430,347	0	16.430,347	1.685,00	-1.274,00	-10.192,014		6.238.333		
2294909	1.425,00	944,36	5.243,728	0	5.243,728	0	5.243,728	0	5.243,728	1.363,00	418,64	3.349,102		8.592.830		
2295116	1.125,00	745,55	4.139,785	0	4.139,785	0	4.139,785	0	4.139,785	735,00	-10,55	-84,393		4.055.392		
2295115	4.720,00	3.127,99	17.368,698	0	17.368,698	0	17.368,698	0	17.368,698	4.510,00	1.382,01	11.056,052		28.424.755		
2295105	1.480,00	980,81	5.446,117	-99.960	5.346,157	-99.960	5.346,157	0	5.346,157	995,00	14,19	113.509		5.459.666		
1 rústica	620,00	410,88	2.281,482	0	2.281,482	0	2.281,482	0	2.281,482	0,00	-410,88	-3.287,043		-1.005.562		
total	16.935,00	11.223,00	62.317,564	-99.960	62.217,604	-99.960	62.217,604	0	62.217,604	11.223,00	0,00	0		62.217.604,00		
(viario)	515,00															
TOTAL	17.450,00															





N	PROPIETARIO	SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO TEÓRICO	CUOTA DE URBANIZACIÓN TEÓRICA (A RESULTAS DE LA REPARCELACIÓN)
1	VIRTUDES ARENZA RODRÍGUEZ	1.935,00	10.452.191
2	MARÍA GLORIA PÉREZ DE RADA DÍAZ DE RUBÍN	1.685,00	6.238.333
3	SIN QUE CONSTE EN CATASTRO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO	1.363,00	8.592.830
4	MIGUELINA CRESPO GALIANA	995,00	5.459.666
5	JUAN MANUEL ROCA DE TOGORES HERNÁNDEZ	4.510,00	28.424.755
6	JUAN MANUEL ROCA DE TOGORES HERNÁNDEZ	735,00	4.055.392
7	MARÍA GLORIA PÉREZ DE RADA DÍAZ DE RUBÍN	0,00	-1.005.562

Agrupados los saldos resultantes según propietarios sería

N	PROPIETARIO	SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO TEÓRICO	CUOTA DE URBANIZACIÓN TEÓRICA (A RESULTAS DE LA REPARCELACIÓN)
1	VIRTUDES ARENZA RODRÍGUEZ	1.935,00	10.452.191
2	MARÍA GLORIA PÉREZ DE RADA DÍAZ DE RUBÍN	1.685,00	5.232.771
3	SIN QUE CONSTE EN CATASTRO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO	1.363,00	8.592.830
4	MIGUELINA CRESPO GALIANA	995,00	5.459.666
5	JUAN MANUEL ROCA DE TOGORES HERNÁNDEZ	5.245,00	32.480.147

3ª. 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 (artículo 27.1 y 26 de la Ley 6/1998). Dicho acuerdo probatorio determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4ª. Incentivos por adhesión al programa de actuación integrada.

Atendiendo a la conveniencia general de la apertura de la nueva calle, el urbanizador/Ayuntamiento de Alicante ofrece a los propietarios de suelo que expresamente se incorporen al programa de actuación integrada, mediante documento fehaciente presentado en el Registro General dentro del plazo comprendido entre la apertura del periodo de información pública y los diez (10) posteriores a la aprobación definitiva del programa, los incentivos siguientes:

I. Los propietarios de suelo afectado por los viales que discurren en la unidad de ejecución que cedan íntegramente al Ayuntamiento de Alicante, sin ninguna carga ni gravamen, la totalidad de la superficie ocupada por los mismos quedaran exonerados del pago de las cuotas de urbanización.

II. En el supuesto de que la totalidad de los propietarios cedieren la superficie completa de viales incluidos en la unidad de ejecución, el Excmo. Ayuntamiento declarará la innecesariedad de la reparcelación.

5ª. En todo lo no regulado por las presentes bases serán de aplicación supletoria los preceptos con que regula el T.R. de la Ley del Suelo de 11 de abril de 1976 y su Reglamento de Gestión Urbanística el sistema de cooperación.

Alicante, 28 de julio de 1999

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

el Pleno del Excmo. Ayunta-

miento en sesión de

27 JUL. 1999

Fdo: Miguel Garulo Muñoz

EL SECRETARIO GENERAL,

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN. PLAN GENERAL. ARQUITECTO: MIGUEL GARULO MUÑOZ