

P.A.I. de Unidad entre las C/ Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra"  
Alicante

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

UNIDAD ENTRE LAS CALLES

HAROLDO PARRES, DR. SAPENA Y SAGRA

ALICANTE

R

Sometido a exposición pública por Decreto  
N.º 534 de fecha 14 MAR. 2000  
EL SECRETARIO GENERAL

*Oliva*

Aprobado definitivamente por el  
Pleno del Excmo. Ayuntamiento  
en sesión de 19 JUN. 2001  
y Decreto n.º 4751 / 2001,  
de 7-11-01

R

EL SECRETARIO GENERAL,

*Oliva*

2º OBJETIVOS COMPLEMENTARIOS

1º OBJETIVOS IMPRESCINDIBLES

VIII.-OBJETIVOS IMPRESCINDIBLES Y COMPLEMENTARIOS

VII.- OBRAS Y COSTES

VI.- MODALIDAD DE GESTIÓN

V.- OBJETO

IV.- FUNCIÓN

III.- EN CUANTO A LA CÉDULA DE URBANIZACIÓN

II.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

I.- INTRODUCCIÓN

INDICE

- XVI.- DATOS DEL URBANIZADOR
  - XV.- DOCUMENTACIÓN DEL PROGRAMA
  - XIV.- RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN
  - XIII.- ALCANCE DE DICHAS RELACIONES
  - XII.- RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS
  - XI.- GARANTÍAS Y PENALIZACIONES
  - X.- RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LA ADMINISTRACIÓN
  - IX.- PLAZOS
-

Cayetano Oliver  
Arquitecto

P.A.I. de Unidad entre las C/ Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra"  
Alicante

## I.- INTRODUCCION.-

El P.G.M.O.U. vigente en este momento prevé la ampliación del actual Callejón C/ Sagra, así como también retranquea las actuales alineaciones consolidadas de las calles Haroldo Parres y Dr. Sapena. Por ello, siendo la mercantil ICONO PROMOCIONES, S.L., propietaria de diferentes edificaciones a demoler, y con el fin de constituir dicha cesión en favor del municipio y dentro de un sistema de equidistribución, se prevé la gestión, tramitación y aprobación en su momento del presente P.A.I., -prácticamente es casi una actuación aislada, con solo dos propietarios-

En este estado de cosas, la mercantil ICONO PROMOCIONES, S.L., se plantea este PAI, con solo dos propietarios, con el fin de conseguir la cesión completa del Callejón-Calle Sagra, en favor del municipio; la cesión del retranqueo de parte de la Calle en el trozo de la propiedad de la mercantil ICONO PROMOCIONES, S.L., Haroldo Parres y Dr. Sapena; la aprobación del Proyecto de Urbanización y ejecución de las de infraestructura necesarias, así como la equidistribución entre las dos propiedades afectadas.

Cayetano Oliver  
Arquitecto

P.A.I. de Unidad entre las C/ Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra"  
Alicante

## II.- AMBITO DE LA ACTUACION.-

El ambito de actuacion propuesto se deduce de los planos adjuntos; se trata de una actuacion de forma practicamente irregular, de una superficie bruta de 1.633,95 m2. Que forman parte de la cesion de las calles, -Callejon-Calle Sagra y nuevas alineaciones de las C/ Haroldo Parres y Dr. Sapena. (Se identifica en los planos adjuntos).

## III.- EN CUANTO A LA CEDULA DE URBANIZACION.-

1.- La cedula de urbanizacion es el documento que fija respecto a la actuacion integrada, las condiciones minimas de conexi6n e integraci6n en su entorno, y debera contener las determinaciones previstas en el art.30,1 y 31 de la Ley Reguladora de Actividad Urbanistica.

2.- Teniendo en cuenta que se trata de la ejecuci6n de unas obras de infraestructura, de una zona de pequena superficie, -total bruta de 1.633,95 m2-, que el suelo se encuentra no solamente pormenorizado, sino incluso consolidado, entendemos que en base a lo previsto en el art. 31,2 "in fine" de dicha Ley, no es preceptiva la Cedula en este caso en concreto.

Cayetano Oliver  
Arquitecto

---

P.A.I. de Unidad entre las C/ Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra"  
Alicante

#### IV.-FUNCIÓN.-

El presente programa pretende la urbanización y posterior edificación de un trozo de suelo urbano del casco de Alicante. Existe ordenación pormenorizada, y se programa a través del presente proyecto.

Por ello, concurren en el presente presupuesto los requisitos exigidos por lo establecido en el art. 29.1 de la L.R.A.U.

#### V.-OBJETO.-

De acuerdo con lo previsto en el art. 29.2 de la LRAU, el presente programa tiene por objeto identificar el ámbito de la unidad de actuación, con expresión de las obras que se han de acometer, programar los plazos para su ejecución, y establecer las bases técnicas y económicas, para gestionar la actuación; regular los compromisos de acciones que asume el urbanizador...etc.

Por ello, se crea una unidad de equidistribución para su desarrollo futuro por parte del urbanizador, una vez adjudicado el Programa. Es decir, que la aprobación del presente Programa, supone garantizar la ejecución de las obras públicas de urbanización del ámbito de actuación y su conexión con la infraestructura existente.

A pesar del art. 32.B) de la LRAU, -y por solicitarse régimen de adjudicación preferente-, (O con circunstancias preferentes en la adjudicación), se acompaña como documento del Programa, Proyecto de Urbanización que desarrolla la Alternativa Técnica del P.G.O.U., en el que se contiene la definición de la estructura de urbanización y redes de distribución de la

## VII.- OBRAS Y COSTES.-

Además tal y como se desprende del propio programa, y al cumplirse los requisitos previstos en el art. 32,b) y 50 de LRAU, se interesa el régimen de adjudicación preferente.

Segun el artículo 29.6 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, el presente programa se actúa sobre una modalidad única de equidistribución, siendo la gestión indirecta a través de la fórmula del Agente Urbanizador, agente público responsable de ejecutar la actuación, seleccionado en pública competencia al aprobar el PAI, y según convenio estipulado entre el mismo y la Administración actuante, y que deberá ser suscrito entre la Administración municipal y el Agente Urbanizador. En el presente documento se plantea la ejecución de un PROGRAMA DE GESTIÓN INDIRECTA, que una vez seguidos los trámites pertinentes, será desarrollado y ejecutado por un agente particular seleccionado en pública concurrencia.

## VI.- MODALIDAD DE GESTIÓN.-

---

P.A.I. de Unidad entre las C/ Haroldo Parres, Dr. Sapeña y Sagra"  
Alicante

Cayetano Oliver  
Arquitecto

Cayetano Oliver  
Arquitecto

P.A.I. de Unidad entre las C/ Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra  
Alicante

infraestructuras y descripción de las obras con el detalle que permiten su valoración.

Se cumple lo establecido en el art. 29,4 de la LRAU.

#### VIII.- OBJETIVOS IMPRESCINDIBLES Y COMPLEMENTARIOS.-

##### 1º OBJETIVOS IMPRESCINDIBLES.

El artículo 30,1 de la LRAU, establece con carácter taxativo los objetivos imprescindibles que debe cubrir siempre un programa, estableciéndose en primer lugar que debe producir la conexión e integración adecuada de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, estando prevista en el presente caso para cada servicio la conexión e integración de los mismos en el correspondiente proyecto de urbanización que se adjunta.

De igual modo se da cumplimiento al equilibrio y suficiencia de servicios y dotaciones, como contempla el propio Plan General.

Resulta del mismo modo necesario proceder a la urbanización completa de la unidad de ejecución y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en los apartados anteriores.



El plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización, cuya realización se propone, será de TRES AÑOS.

El plazo máximo para la redacción del Proyecto de Reparcelación será de TRES MESES, desde la adjudicación definitiva del Programa en favor del Urbanizador.

### IX.- PLAZOS.-

- Alicante.
- Programa y en concreto, la redacción del Proyecto de Reparcelación, fijándose la participación de cada propietario en el coste de urbanización, en los excesos y defectos de adjudicación e indemnizaciones de la Reparcelación y efectuando las correspondientes liquidaciones y cobros por tales conceptos, previo su afianzamiento y aprobación por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Alicante.
- 1.- La creación de una unidad de equidistribución.
  - 2.- Elaborar los documentos necesarios en orden a la ejecución del Programa y en concreto, la redacción del Proyecto de Reparcelación, fijándose la participación de cada propietario en el coste de urbanización, en los excesos y defectos de adjudicación e indemnizaciones de la Reparcelación y efectuando las correspondientes liquidaciones y cobros por tales conceptos, previo su afianzamiento y aprobación por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Alicante.

### 2º OBJETIVOS COMPLEMENTARIOS.

El coste de las inversiones necesarias para cumplir el presente Programa son repercutibles en la propiedad del terreno.

---

P.A.I. de Unidad entre las C/ Haroldo Parres, Dr. Sapeña y Sagra"  
Alicante

Cayetano Oliver  
Arquitecto

El plazo de inicio de las obras de urbanización será de TRES MESES a contar desde la disponibilidad de los terrenos.

Las fases establecidas, así como sus plazos de ejecución correspondientes, se deberán detallar en el documento que contenga la Proposición jurídico-económica.

El plazo de garantía se establece en UN AÑO a partir de la recepción municipal de las obras.

Se establece el plazo para la edificación de los solares resultantes de la actuación el establecido con carácter general en el art. 85.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, y por tanto el deber de edificar será exigible por el transcurso de TRES años a contar desde que resulte posible solicitar la licencia de obras, y en todo caso, como máximo, desde la terminación de las obras de urbanización.

## X.- RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LA ADMINISTRACIÓN.-

El marco jurídico que regulará las relaciones entre el Urbanizador y la Administración actuante viene definido por el art. 29, apartado 1º:

Cayetano Oliver  
Arquitecto

P.A.I. de Unidad entre las C/ Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra  
Alicante

En cumplimiento de lo anterior, y tal y como se ha señalado en el presente documento, junto a la Proposición Económico-Financiera a que se refiere el artículo 32.D de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística Valenciana, se deberá presentar propuesta de Convenio a suscribir entre la Administración y el Urbanizador, en el que se establezcan las bases que regularán las obligaciones y deberes del Urbanizador.

#### XI.- GARANTÍAS Y PENALIZACIONES.-

Las garantías que debe contemplar todo Programa vienen establecidas en el apartado 8 del artículo 29 de la L.R.A.U., que establece lo siguiente:

*"Todo Programa ha de asegurar el cumplimiento de sus previsiones ya sea mediante crédito comprometido con cargo al presupuesto de una Administración, o bien con garantía-financiera o real-, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como Urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine y que nunca excusará la prestación de aval o fianza por valor mínimo del 7 por cien del coste de urbanización previsto".*

A este respecto se acompañará aval por importe del 7% de los costes de urbanización estimados, una vez adjudicado el Programa correspondiente al aspirante a Urbanizador.

Complementariamente a lo anterior, se establecen las siguientes garantías:

a) Para la solicitud de las licencias de edificación deberá justificarse el pago de las cargas provenientes de la actuación o depósito de la totalidad de la carga imputable asignada en la reparcelación a la parcela de que se trate, en favor del urbanizador.

b) El Urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante el Ayuntamiento de Alicante, su obligación específica de convertir en solar la correspondiente parcela de quien deba retribuirle.

Estas garantías, de acuerdo con el artículo 66.3.D) de la L.R.A.U.:

**"Serán canceladas, -previa resolución de la Administración actuante-, a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.**

En cuanto al régimen de penalizaciones se remite expresamente a lo dispuesto en el apartado 10 del artículo 29, y por tanto el incumplimiento del plazo de ejecución del presente Programa determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación, salvo lo reseñado en su último apartado en lo referente al acuerdo entre Administración y Urbanizador.

## XII.- RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS

### PROPIETARIOS.-

En la proposición económico-financiera a que se hace referencia en el art. 32 de la LRAU, específica las bases técnicas y económicas que van a servir de soporte en el desarrollo de la ejecución del Programa de Actuación Integrada, en relación con los propietarios

Las bases a que se refieren los párrafos anteriores están dirigidas a establecer las relaciones entre los propietarios y el Urbanizador, dado cumplimiento a lo dispuesto en el art. 29.2. de la LRAU que establece lo siguiente:

"El programa regulará las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios afectados desarrollando las siguientes bases:

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 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:

1º Contribuye 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.

2º Abone, -en metálico y como retribución en favor del Urbanizador-, su cuota parte de las cargas de la urbanización, garantizando esta deuda.

C) 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 o la condición de suelo urbanizable no programado. Dicho acuerdo aprobatorio determinará la incoación del expediente de "determinación del justiprecio para la finca correspondiente".

### XIII.- ALCANCE DE DICHAS RELACIONES.-

A) El urbanizador soportará los costes de la Urbanización, que le serán compensados por los propietarios afectados por cualquiera de los mecanismos previstos legalmente.

B) Para la retribución al Urbanizador en la correspondiente Proposición Jurídico-Económica, este aplicará a los propietarios afectados los importes que proponga, que serán con cargo a estos, para su pago en unidades de aprovechamiento, mediante la adjudicación del número de ellas necesarias para la total retribución del mismo. Tal retribución será derivada de los costes de urbanización y cargas de la actuación y podrá incluir, en su caso, todos o sólo alguno de los gastos que se reseñan en el apartado E) siguiente, o en su caso y a elección del Urbanizador, mediante su pago en metálico.

C) Las cuotas se determinarán conforme a la cuenta detallada y justificada en base a los coeficientes derivados del Proyecto de Reparcelación.

D) 1.- Se podrá exigir el pago anticipado de las cuotas que respondan a inversiones previstas para los 6 meses siguientes, teniendo carácter provisional las liquidaciones así giradas a reserva de la liquidación definitiva.

2.- Con carácter inmediato a la Aprobación del Programa se podrán girar las cuotas correspondientes a la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación por excesos o defectos de adjudicación.

E) Las cargas de la urbanización que todo propietario debe retribuir al Urbanizador mediante el pago de la respectiva cuota, son las siguientes:

1.- Costes de las obras, proyectos e indemnizaciones expresadas en los artículos 155.1 y 166.1.d) del T. R., aprobado por R.D. Legislativo 1/1.992 de 26 de junio, respecto a inversiones necesarias para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa y que se regula en el art. 30.1 de esta Ley, incluso el mobiliario urbano y red de telefonía, y concretamente:

- Honorarios por realización del Programa de Actuación Integrada, alternativa técnica, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
- Honorarios por Dirección de obras.
- Gastos de Notarías, Registros, Impuestos y publicaciones.
- Gastos financieros.
- Coste de la ejecución de las Obras de Urbanización.
- Coste del Proyecto Técnico, dirección técnica de las obras y ejecución de las redes eléctricas.
- Beneficio del Urbanizador.
- El costo de cualquier servicio que venga impuesto por el Ayuntamiento, o por cualquier compañía suministradora.

2.- Beneficio industrial hasta el 6% y costes generales del Urbanizador, no superiores al 13%, en ambos casos, de la suma de los apartados anteriores.



H) Las parcelas incluidas en la actuación quedarán afectadas a estas como carga real a hacer constar en el R. De la Propiedad.

El criterio de determinación de las cuotas definitivas se fijarán por las cuotas que se establezcan en el Proyecto de Reparcelación.

G) Determinación de cuotas:

F) Los costes del Proyecto de Urbanización correspondiente al suministro de energía eléctrica, se podrán ver alterados según las modificaciones del Proyecto que pudieran resultar de la imposición por parte del Ayuntamiento de las prerrogativas o facultades de las empresas suministradoras.

3.- Se podrá modificar la previsión inicial de cargas con motivo de la aprobación de reformados del Proyecto, siempre que la variación obedezca a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el Urbanizador al comprometerse a ejecutar la Actuación. La retasación de cargas no podrá suponer modificación o incremento en la parte de ellas correspondiente al beneficio del Urbanizador por la promoción de la Actuación.

---

P.A.I. de Unidad entre las C/ Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra"  
Alicante

Cayetano Oliver  
Arquitecto

- Se plantea por propietario que tiene más del 50% de los terrenos.

al programa.

- Se acompaña proyecto de urbanización, susceptible de aprobarse junto

- Se acompañan copias de escrituras de los títulos.

básicamente se cumplen los siguientes requisitos:

Como ha sido indicado con anterioridad la gestión del Programa se propone que sea indirecta a través de la figura del Urbanizador, como proponente de este PAI. El régimen que se solicita es del de adjudicación preferente, de acuerdo con lo previsto en el art. 50 de la LRAU, dado que

#### XIV.- RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN PREFERENTE.-

1) El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución forzosa de su liquidación, a través de la Recaudación municipal, por la vía de apremio, en los términos que a tal efecto la Corporación Municipal tiene convenido con el mismo la recaudación de las cuotas urbanísticas o cualquier otra forma alternativa de colaboración que se fije entre el Ayuntamiento y el urbanizador.

---

P.A.I. de Unidad entre las C/ Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra"  
Alicante

Cayetano Oliver  
Arquitecto

minimos, tal y como ya ha quedado señalado:  
A.- Proyecto de urbanización que reúne los siguientes contenidos  
- Esquema de la estructura de la urbanización, describiendo los  
elementos más relevantes para determinar su coste total.  
- Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé  
diseñar.

Según la LRAU, la documentación necesaria del Programa, es:  
El presente programa está integrado por la alternativa técnica que se une  
y por el proyecto de urbanización, que se adjunta al presente Programa.

#### XV.- DOCUMENTACIÓN DEL PROGRAMA.-

- Existe preferencia, dado que se intenta la adjudicación para una  
sola unidad de ejecución, según delimitación que se efectúa a través de  
este P.A.I.. De todas formas, se insiste del Ayuntamiento se tengan en  
cuenta la circunstancias antes indicadas a la hora de aprobar el  
programa y su adjudicación, para el supuesto de entender la no  
procedencia de dicho régimen.

---

P.A.I. de Unidad entre las C/ Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra"  
Alicante

Cayetano Oliver  
Arquitecto

- Capacidad portante de la red viaria y de las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.
- Recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.

B.- Convenio Urbanístico, conforme a lo estipulado en el art. 32.1.C de la LRAU, a suscribir entre la Administración actuando y el adjudicatario, en donde se concreten los compromisos, obligaciones, penalizaciones y garantías propias de la adjudicación, es decir, se describa prácticamente todo el contenido de las previsiones del Programa.

C.- Proposición Jurídico-económica. Comprensiva de los aspectos que regulan las relaciones entre el Urbanizador y propietarios, con indicación de la cuantía de la retribución total e individualizada prevista, especificando no solo la cuantía de la retribución, sino las fórmulas de actualización revisión a las que se puede ver sujeta la actuación por las incidencias del desarrollo del Programa.

La documentación correspondiente al Convenio Urbanístico y la proposición jurídico-económica, se presentan en plica cerrada, conforme a lo establecido en el art. 46.2 de la LRAU, y los proyectos de reparcelación y urbanización, se presentarán en los plazos máximos reseñados en el apartado X del presente Programa.

Cayetano Oliver  
Arquitecto

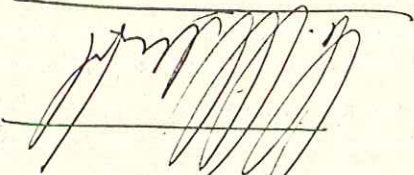
P.A.I. de Unidad entre las C/ Haroldo Pares, Dr. Sapena y Sagra"  
Alicante

XVI.- DATOS DEL URBANIZADOR.-

Se propone que el urbanizador sea la mercantil ICONO PROMOCIONES, S.L., con domicilio en Alicante, Plaza Calvo Sotelo, 15 y CIF B-03297371.

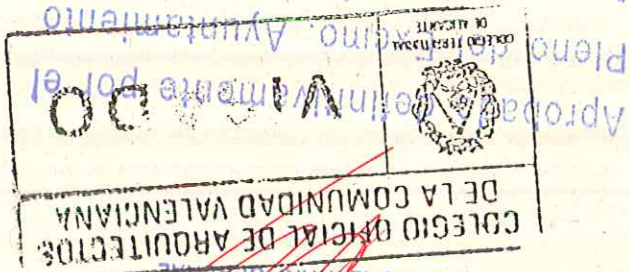
Alicante a, 22 de Febrero del 2.000

EL ARQUITECTO



Fdo.: Cayetano Oliver Ferrández

Sometido a exposición pública por Decreto N.º 534 de fecha 14 MAR. 2000 EL SECRETARIO GENERAL



en sesión de 19 JUN. 2001 y Decreto n.º 4751 de 7-11-01 de 1.200€.