

241
P033

Ref: programa

**PROGRAMA DE ACTUACION
PLAN PARCIAL SECTOR PE APA/7
"BON HIVERN", ALICANTE**

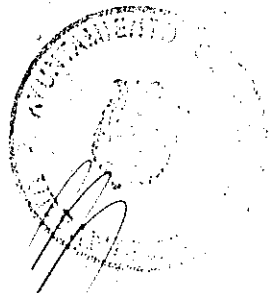
Equipo redactor :
Javier Feduchi Benlliure
José M. Aguirre Vila-Coro
Juan Aguirre Vila-Coro

La Propiedad :
ALCAMPO S.A.

... definitivamente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de ... - 4 MAYO 1999
y Decreto n.º 2074/99, Madrid, Noviembre 1996,
de 30-12-99 del Concejal
Delegado de Urbanismo.

EL SECRETARIO GENERAL

512



INDICE GENERAL

- **MEMORIA**
- **ANEXO 1 :
PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO**



INDICE MEMORIA

1. ENCARGO
2. ANTECEDENTES
3. INTRODUCCION
4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO
5. OBJETO
6. LOS OBJETIVOS
7. EL AMBITO DE LA ACTUACION INTEGRADA
8. OBRAS Y COSTES
9. LOS PLAZOS
10. LA RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR
11. LAS GARANTIAS, LAS RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS Y LAS RELACIONES ADJUDICATARIO-ADMINISTRACION
12. CESION DE LA ADJUDICACION
13. OTROS CONTENIDOS
14. REGIMEN DE LA ADJUDICACION PREFERENTE



1. ENCARGO

Se redacta el presente Programa por encargo de la Sociedad Mercantil ALCAMPO, S.A., con domicilio social en la calle Zurbano nº 98 de Madrid, con C.I.F. nº.: A/28581882, representada por D. Jesús Fernández de Gabriel, con D.N.I. nº.: 2.194.823, según poder otorgado ante el Notario de Madrid, Don Gabriel Baleriola Lucas, con núm. de protocolo 4.821, constituida en Madrid el 21 de diciembre de 1995.

2. ANTECEDENTES

En el presente apartado se realizan una serie de consideraciones jurídicas de las que no se puede prescindir, para llegar a la conclusión de que el presente Programa es absolutamente innecesario.

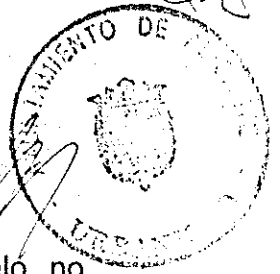
Continuada vigencia del programa del Plan Parcial Bon Hivern, innecesidad de un nuevo Programa para el desarrollo de actuación integrada.

1. Aprobación definitiva del Plan parcial por la STS de 4 diciembre 1.995 que anula la resolución de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 22 julio de 1.989 que lo desaprobó.

Para comprender que en este caso basta para la ejecución del planeamiento del Sector Bon Hivern con el programa del Plan Parcial sin que sea necesaria la previa aprobación de un Programa para el desarrollo de Actuación Integrada, basta con recordar lo acontecido con la aprobación de aquel Plan:

-Enero 1.986. En enero de este año Alcampo inició gestiones ante el Ayuntamiento de Alicante para la implantación de un Centro Comercial en la ciudad. El 3 de mayo y durante el periodo de información pública determinado por la aprobación inicial de la revisión del PGOU, Alcampo presentó escrito con la pretensión de que la aprobación (provisional y definitiva) del PGOU aceptase las modificaciones necesarias para hacer posible la realización del Centro Comercial. La solicitud comienza por precisar el interés de Alcampo "en la construcción y explotación de un Centro Comercial de tipo urbano en la zona comprendida entre la Avenida de Denia y la Avenida de Villajoyosa". En concreto:

"Los terrenos sobre los que se pretende dicha actuación tendrían una superficie aproximada de 80.000 m2. abarcando la parcela de uso comercial del Plan Parcial "Bon Hivern" (P.P.1-4) y una franja de terreno de unos 45.000,- m2., calificada actualmente en



la aprobación inicial del PGOU de Alicante, como suelo no urbanizable de protección de hitos (SNU-H)".

El escrito precisa luego las características del Centro Comercial:

"Que dicho Centro Comercial desarrollado en un edificio singular acorde con la excepción de su emplazamiento, contaría con una superficie edificada de aproximadamente 26.000 m² (coincide con la edificabilidad adjudicada por el Plan Parcial pendiente de aprobación a la parcela de uso comercial), aunque debería permitirse el traslado de parte de dicha edificabilidad a la zona actualmente calificada de SNU-H.

El Centro Comercial estaría compuesto por un Área de Ventas de unos 8.500 m². una Galería Comercial con 30 a 40 comercios en régimen de alquiler a comerciantes independientes y una segunda fase de medianas superficies tanto comerciales como recreativas, cines, etc... Asimismo, contaría con un aparcamiento de uso público y gratuito con capacidad para 1.500 a 2.000 vehículos."

Y, para terminar, Alcampo explica las modificaciones que habrían de aprobarse:

"Que para la realización de dicho proyecto, sería necesario modificar ligeramente los límites de la zona calificada actualmente como "Suelo no Urbanizable de protección de hitos" (SNU-H), según el esquema que se adjunta a este escrito y calificarlo adecuadamente, sin que esta calificación suponga un aumento de la edificabilidad de la zona, aunque permita trasladar parte de la asignada a la parcela de uso comercial del Plan Parcial 1-4"

Todavía el 28 mayo 1986 Alcampo reiteró su solicitud con este fundamento:

"Que ALCAMPO, S, A. está interesada en la construcción y explotación de un Centro Comercial de tipo urbano en la zona comprendida entre la Avenida de Denia y la Avda. de Villajoyosa.

Que, los terrenos sobre los que se pretende dicha actuación tendrían una superficie aproximada de 80.000 m²., abarcando la parcela de uso comercial del Plan Parcial "Bon Hivern" (P.P. 1-4) y una franja de terreno de unos 45.000 m². calificada actualmente en la aprobación del PGOU de Alicante como suelo no urbanizable de protección de hitos (SNU-H),



Que, dicho Centro Comercial desarrollado en un edificio singular acorde con la excepción de su emplazamiento, contaría con una superficie edificada de aproximadamente 26.000 m² (coincide con la edificabilidad adjudicada por el Plan Parcial pendiente de aprobación a la parcela de uso comercial).

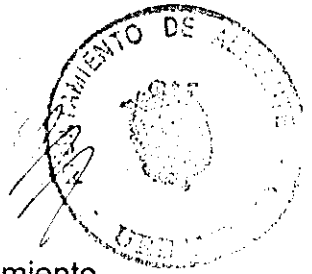
El Centro Comercial estaría compuesto por un Área de Ventas de unos 8,500 m², un "shopping center" con 30 a 40 comercios en régimen de alquiler a comerciantes independientes y una segunda zona de medianas superficies tanto comerciales como recreativas, cines, etc... Asimismo, contaría con un aparcamiento de uso público y gratuito, en parte bajo rasante, con una capacidad para 1.300 a 1.500 vehículos.

Que, la Inversión prevista inicialmente para este Centro Comercial, superaría los 2.200 millones de pesetas y supondría la creación de 300 a 340 puestos de trabajo directos por la explotación de la gran superficie más 100 a 150 también directos, de la explotación de la Galería Comercial y medianas superficies, A estos puestos de trabajo estables, habría que añadir aquéllos que, de forma temporal, se generasen durante la ejecución de la obra. Tanto unos como otros, se cubrirían preferentemente con personal contratado en Alicante, Que, para la realización de dicho proyecto, sería necesario modificar ligeramente los límites de la zona calificada actualmente como "Suelo No Urbanizable de Protección de Hitos" (SNU-H) según el esquema que se adjunta a este escrito y calificarlo adecuadamente, sin que esta calificación suponga un aumento de la edificabilidad de la zona, aunque permita la construcción de un aparcamiento en superficie de aproximadamente 400 plazas que completen la dotación de aparcamiento que se prevé bajo rasante,

Que, ALCAMPO, S. A., manifiesta su firme interés en la promoción de este Centro Comercial y estaría dispuesto a adquirir un compromiso que garantizase a ese Excmo. Ayuntamiento la ejecución del mismo, así como a considerar cualquier propuesta de colaboración con ese Ayuntamiento que suponga agilización de la urbanización o mejora de las dotaciones del Sector,

Que, encontrándose el P.G.O.U. de Alicante en aprobación inicial y dentro del periodo de información pública".

Así, pues, Alcampo formula, en una ocasión tan adecuada para ello como el período de información pública de la revisión del PGOU, una propuesta sumamente precisa y nítida acerca de la implantación de un



Centro Comercial, cuyas características se explican con detenimiento, en un punto determinado del término municipal. La propuesta no puede ser en verdad mas inequívoca

-Noviembre 1,986, El Ayuntamiento Pleno en Sesión de 21 noviembre 1.986, aprobó provisionalmente la revisión del PGOU. La aprobación provisional acepta el dictamen emitido por la Comisión Informativa de Ordenación del Territorio y Ecología en el que se estima íntegramente la pretensión de Alcampo:

"Alegación nº 132, presentada por D, Manuel Heras Riesgo, en representación de Alcampo, S. A., solicitando variación de las determinaciones del Plan Parcial Bon Hívern para la implantación en el mismo de un gran centro comercial. Propone su estimación, a fin de permitir la potenciación de la oferta comercial de la Ciudad. El sector Bon Hívern deberá clasificarse en consecuencia como Suelo Urbanizable en Ejecución, habiendo de revisarse el Plan Parcial aprobado, conservando las magnitudes de cesión y ampliando la superficie de la parcela destinada a uso comercial".

El Programa de Actuación prevé la ejecución de las previsiones relativas a la unidad urbanística de Alcampo, S.A. dentro de los dos primeros años del primer cuatrienio.

-Marzo 1.987, En marzo de 1.987 la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, aprobó definitivamente el PGOU, con aceptación expresa de las modificaciones introducidas en la aprobación provisional (considerando tercero).

-Mayo 1.987, El 8 mayo 1.987, el Pleno del Ayuntamiento de Alicante aprobó inicialmente el Plan Parcial Bon Hívern

El Plan fue sometido a información pública, sin que se formularan objeciones de consideración en contra del Plan Parcial. Sin embargo, transcurrió con exceso el plazo de un año desde la aprobación inicial, sin que el Ayuntamiento adoptara resolución sobre las aprobaciones provisional y definitiva.

- Marzo 1.989. Denunciada la mora por Alcampo, al fin la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante adoptó acuerdo el 6 de marzo de 1.989 por el que se devuelve el expediente al Ayuntamiento de Alicante "para que éste se ajuste a la legalidad en vigente."



- Julio 1.989. El Ayuntamiento de Alicante interpuso recurso de alzada contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante, La Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en resolución de 22 julio, denegó la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- Marzo 1.990. La Consejería desestimó el recurso de reposición de Alcampo mediante resolución de 9 marzo 1.990.

- Marzo 1.992. La Sala de lo Contencioso-Administrativo de Valencia dictó sentencia por la que estima el recurso de Alcampo, anula la desaprobación definitiva y declara el derecho de Alcampo a la aprobación del Plan Parcial Bon Hivern.

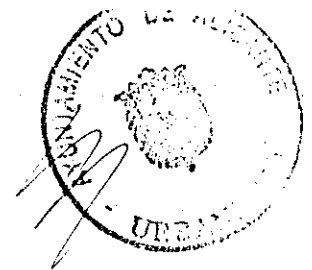
-Diciembre 1.995. La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo desestima el recurso de apelación interpuesto por Generalidad Valenciana y confirma la sentencia de la Sala de Valencia,

2. Obligado acatamiento de la sentencia

La STS de 4 diciembre 1.995 confirma con carácter ejecutivo el derecho de Alcampo a la aprobación definitiva del Plan Parcial de Bon Hivern, tal y como fue redactado en la lejana fecha de 1.987. El Ayuntamiento de Alicante debe acatar esa sentencia, porque así se lo ordena el artículo 108 de la CE. Y ese acatamiento exige restablecer en su integridad el derecho de Alcampo a la aprobación definitiva, precisamente en el año 1.987.

El PGOU de Alicante y el propio Plan Parcial de Bon Hivern preveían la ejecución de sus determinaciones en este sector dentro del plazo de dos años. La ilícita obstinación del Ayuntamiento y de la Consejería impidieron el ejercicio por Alcampo de su derecho a la ejecución del Plan Parcial conforme a la normativa vigente en aquel momento. Normativa que imponía un proyecto de compensación, como instrumento de gestión urbanística, y un proyecto de urbanización. Nada más. No era necesario nada más para la ejecución del planeamiento y hasta las licencias de edificación y de actividad reglamentada.

Por consiguiente, el cumplimiento de la STS de 4/12/1.995 exige dar su plena virtualidad al derecho de Alcampo a la aprobación definitiva del Plan Parcial en 1.987 y para ser ejecutado en el plazo de dos años. Por consiguiente, la ejecución ahora del Plan Parcial debe realizarse conforme a cuanto era exigible en el período 1.987-1.989. Sin que puedan añadirse mayores cargas que en aquel momento no eran lícitamente imponibles.



La consecuencia de todo ello es que el Ayuntamiento debe aprobar los proyectos de compensación y de urbanización que presenta Alcampo sin la necesidad del previo o simultáneo Programa de Actuación Integrada.

A ello hay que añadir todavía que esa misma conclusión deriva de la Disposición Transitoria 4ª, apartado 2º, letra A, de la Ley 6/1.994 de 15 noviembre, de la Generalidad Valenciana, reguladora de la actividad urbanística. Pues concurren todas las circunstancias previstas en la descripción del supuesto de hecho de ese precepto. Hay aquí una unidad de ejecución delimitada antes de la entrada en vigor de esa Ley; el Plan Parcial afirma expresamente que sus determinaciones se aplicarán unitariamente en todo el sector. Hay aquí un propietario único (Alcampo) por lo que y según es bien sabido la situación urbanística equivale a la generada por la constitución de la Junta de Compensación. De ahí que sea aplicable la consecuencia jurídica de aquel precepto: **Alcampo tiene ya la condición legal de urbanizador.**

Más todavía. Si no se acepta lo anterior, ahí está la letra B de esa misma Disposición transitoria para advertir que no podrá imponerse en el Programa ninguna condición más gravosa, para su ejecución, que las exigibles en aplicación del régimen jurídico y de la ordenación urbanística vigente a la entrada en vigor de aquella Ley 6/1.994.

3. Conclusión.

No cabe, en suma, la menor duda de que procede que el Ayuntamiento de Alicante apruebe el proyecto de compensación y el proyecto de urbanización que presenta Alcampo, sin necesidad de mayores trámites

Sin embargo; para el caso de que ese Ayuntamiento piense lo contrario y para cumplir la obligación de todo lesionado de evitar al máximo el daño y perjuicio que le ha de ser indemnizado, Alcampo procede a formular "ad cautelam" este Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada

3. INTRODUCCION

Los Programas para el desarrollo de actuaciones integradas, constituyen un elemento innovador en la legislación urbanística introducidos en el ámbito de la legislación de la Comunidad Valenciana a través de la Ley 6/1.994 de 15 de Noviembre, reguladora de la actividad urbanística.

El propósito de la promulgación de la citada Ley, tal y como se aclara en su Preámbulo, excede de una mera adaptación de la legislación Estatal a las peculiaridades urbanísticas de la Comunidad Valenciana, sino que mas bien se



trata de la formulación de nuevas alternativas, que siendo respetuosas con el antiguo modelo, simplifiquen la hipertrofia legislativa producida por la continua acumulación de mecanismos de ajuste legislativo. Subyace en esta nueva orientación la tesis de que al propietario de los terrenos, en cuanto tal, no le es exigible razonablemente que asuma el papel de protagonista de la actividad urbanística, sino que esta es una función pública cuya responsabilidad debe reclamarse a los poderes públicos. Además, esta actividad requiere una inversión económica importante y una actividad gestora de dicha inversión, por lo que es también una típica función empresarial.

En la legislación anterior, Ley del Suelo de 1.976 y posterior Texto Refundido, la distinción entre los suelos urbanizables (en programados o no programados) era fundamentalmente territorial, si bien el Programa de P.G.O.U. introducía diversas prioridades cronológicas para el desarrollo (como en el caso del Sector que nos ocupa, en donde se programaba su ejecución para la primera mitad del primer cuatrienio del PGOU).

En esta nueva ley, la distinción pasa a ser puramente cronológica, determinándose la incorporación del suelo, al efectivo proceso urbanizador, a través de una nueva figura denominada Programa, cuya principal peculiaridad es que necesita del compromiso efectivo y voluntario del promotor de desarrollar el proceso de gestión urbanística en determinadas condiciones y plazos. Para la Ley 6/1.994, el Programa es:

“.....un documento muy sencillo que se limita a planificar el proceso de gestión urbanística”

De acuerdo a esta innovación legislativa,

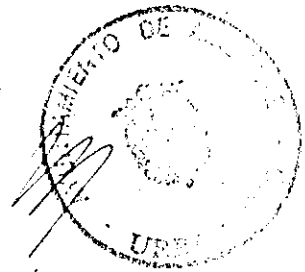
“...los programas prosperaran si cumplen dos requisitos: Que satisfagan el interés público y que estén efectivamente respaldados por un compromiso inversor”

Por otra parte:

“.....se permite a la Administración que rechace o posponga la programación por ser ella a quien debe corresponder la orientación del desarrollo urbanístico.”

Pero además, con buen criterio, la Ley:

“....se complementa con un régimen transitorio cuidadoso, que respeta los derechos adquiridos y permite ejecutar los planes vigentes con arreglo a la nueva normativa, sin necesidad de incoar un expediente específico de adaptación a ella.”



De lo hasta aquí expuesto deducimos con claridad que, paradójicamente es absolutamente innecesaria la formulación del presente Programa ya que:

A) El Programa que justificaba, y obligaba a la ejecución del Plan Parcial "Bon Hivern", era el del PGOU de Alicante.

B) El hecho de que la aprobación definitiva del planeamiento se haya diferido en el tiempo (unos ocho años) no es una causa imputable a los iniciales promotores sino a la propia Administración.

C) Si la Administración ha impedido la ejecución de un Programa (el del PGOU) por retrasos imputables a ella misma, en buena lógica, no puede ahora exigir para el desarrollo urbanístico, una nueva programación.

No obstante, para evitar nuevos retrasos en la ejecución del planeamiento, derivados de la eventual discusión de si procede reprogramar el Sector, que, insistimos, ya está programado, reiteramos en este Documento las condiciones de programación, que no son sino una actualización, de las de partida del programa inicial, aprobado con el PGOU y asumido en el Plan Parcial.

A través de la documentación del presente Programa, veremos que se cumplen, complementan y justifican todos los condicionantes que requiere la legislación urbanística, para, de una vez por todas desbloquear y culminar el proceso de desarrollo del Sector "Bon Hivern", puesto que:

A) El desarrollo del Sector es para el PGOU una prioridad de su Programa cuatrienal (recordemos que se programaba para ejecutarlo en la primera mitad del primer cuatrienio). En el momento de elaboración del PGOU la prioridad era consecuencia de la existencia de otras implantaciones comerciales en los términos municipales vecinos al de Alicante, con lo que la ciudad "soportaba" los inconvenientes de su ubicación fuera del municipio, (principalmente distorsiones en el modelo de red viaria y de los flujos de movimientos) y no se beneficiaba de las ventajas de las instalaciones (principalmente, mejora de la oferta comercial y beneficios económicos para las arcas municipales)

Aunque ahora pudiera argumentarse que el desarrollo del Plan Parcial ya no es tan prioritario, y que corresponde a la Administración la orientación del desarrollo urbanístico, recordemos que la Ley 6/1.994 es cuidadosamente escrupulosa en el respeto a los derechos adquiridos (Disposición Transitoria 4ª) y el desarrollo del Sector no se ha paralizado por voluntad de los promotores, sino de la Administración, lo que finalmente trae ahora como consecuencia la necesidad de una cuantiosa indemnización por daños y perjuicios.



B) De la propia Memoria del Plan Parcial ahora aprobado, se deduce por un lado que la adquisición de los suelos de "Bon Hivern" estuvo orientada a la construcción de un Centro Comercial, y de otro, la inequívoca voluntad de desarrollar el sector completo de acuerdo con el Programa del PGOU. Esta voluntad se reitera ahora nuevamente, con la redacción del presente Programa.

En resumen, el Programa que aquí se presenta cumple el doble requisito de satisfacer el interés público (la ejecución de lo que se programó en su momento y la imperiosa necesidad de no seguir acumulando derechos a cuantiosas indemnizaciones) y de la existencia de voluntad inversora que quedará irrevocablemente demostrada a través del contenido del presente documento.

4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

De la Memoria del Plan Parcial "Bon Hivern" extraemos una serie de transcripciones que detallan el proceso de planeamiento, que se inicia en Mayo de 1.986 y se concluye como veremos en una segunda transcripción de la Sentencia del Tribunal Supremo, en el año 1.995:

PLAN PARCIAL "BON HIVERN"

1.1. ANTECEDENTES

El Plan Parcial "Bon Hivern" desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, aprobado definitivamente el 27 de Marzo de 1987 (entrando en vigor el 25 de Abril de 1987).

El sector aparece regulado en el Plan General, incluido entre los sectores de suelo urbanizable programado que debe ser objeto de desarrollo mediante planeamiento parcial como parte del planeamiento diferido y anterior al propio Plan Parcial.

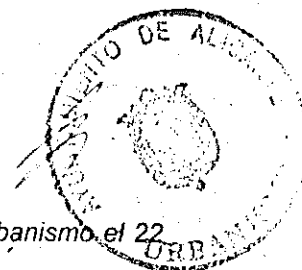
Está incluido entre los sectores que han sido objeto de la redacción y aprobación de sendos Planes Parciales y que en la actualidad se encuentran en diversas fases de ejecución, sin haber culminado la misma hasta un grado que los haga merecedores de la consideración de Suelo Urbano.

El Plan General, por ello, parte del reconocimiento del régimen de aprovechamientos de los respectivos Planes Parciales, entendido tal régimen como el mantenimiento de la relación entre beneficios y cargas.

1.2. DISPOSICIONES ESPECIFICAS DEL PLAN GENERAL PARA EL SECTOR

1.2.1.- IDENTIFICACION Y SITUACION ADMINISTRATIVA.-

El sector Bon Hivern ocupa una extensión de 9,2 Has. y esta situado entre el nudo de La Goteta, la Carretera de Valencia y la ladera Suroeste de Sérragrosa. Cuenta con



Plan Parcial aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 22 de mayo de 1986.

Recientemente se ha formulado una solicitud, aceptada por la Corporación Municipal, de instalación en dicho sector de un gran establecimiento comercial, tipo hipermercado, lo que entrañaría modificaciones en la ordenación aprobada.

1.2.2.-INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

La implantación del uso comercial citado debe motivar la revisión del Plan Parcial Bon Hivern, sujetándose a las siguientes directrices

a) La zona de uso comercial podrá abarcar toda la parte oeste del sector, entre el núcleo de viviendas existentes hasta el paso elevado de La Goteta. Las condiciones de volumen de dicha zona serán:

- Edificabilidad máxima 1 m² / m² de superficie de parcela neta.
- Altura máxima 3 plantas.
- Ocupación máxima: 50 %
- Retranqueos : 15 rn.
- Parcela mínima La totalidad de la destinada a uso comercial.

Las condiciones de uso serán las establecidas en el Título IV de las Normas Urbanísticas del presente Plan General para los grandes establecimientos comerciales.

Al menos un 30 % del espacio libre de parcela se ajardinará. La edificación cuidará su aspecto estético.

b) La delimitación del sector se ajustará a la establecida en el Plano de Clasificación de Suelo del presente Plan General.

c) Se garantizará el acceso al sector desde el paso elevado de La Goteta y la CN 332.

d) Las reservas para espacios libres y dotaciones públicas, incluida la cesión del 10 % de aprovechamiento para Patrimonio Municipal del Suelo, mantendrán la cuantía establecida en el Plan Parcial aprobado. Su localización será, preferentemente, en la parte Este, entre el núcleo de viviendas existente y el límite del sector.

e) La gestión del P. Parcial será por iniciativa privada, tanto en la revisión del P. Parcial como en su ejecución por sistema de compensación. La ejecución total deberá estar culminada dentro de la primera mitad del 1er Cuatrienio del Programa del P. General.

1.3 PLAN PARCIAL "BON HIVERN" DE 22 DE MAYO DE 1986

Al hacerse referencia expresa a las dotaciones correspondientes en este Plan Parcial, se detallan a continuación las dotaciones previstas en el mismo

1.3.1. ESPACIOS LIBRES	9.820 m ² de suelo
1.3.2 10 % APROVECHAMIENTO	5.550 m ² de suelo (equivalentes a 4.995 m ² de edificabilidad)
1.3.3 DOTACION ESCOLAR	6.000 m ² de suelo



Por su parte el Tribunal Supremo señala, en Sentencia de 4/12/1.995:

En la apelación 6.319/92, interpuesta por la Generalidad Valenciana, asistida de su Letrado D. Juan Bria Gómez, contra la sentencia dictada el 9 de marzo de 1.992 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª del Tribunal Superior de Justicia de Valencia en su recurso 759/90, sobre aprobación del Plan Parcial "Bon Hivern" de Alicante. Ha comparecido como parte apelada "Alcampo S.A." representada por el Procurador D. Alejandro González Salinas y defendida por el Abogado D. Jesús González Pérez.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero: En acuerdo de 1 de marzo de 1989 la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante dispuso la devolución al Ayuntamiento de la ciudad del Plan Parcial "Bon Hivern" presentado por "Alcampo S.A." para la creación de un centro comercial entre las Avenidas de Denia y Villajoyosa; entre otras razones, se declaraba en el acuerdo que el viario del Plan Parcial no se ajustaba a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana.

Segundo: Recurrido el acuerdo en alzada ante la Conserjería de Obras Publicas Urbanismo y Transportes, en resolución de 22 de julio de 1989 se denegó la aprobación definitiva del Plan Parcial y se dispuso también su devolución al Ayuntamiento para que se ajustara a la legalidad vigente. Y el 9 de marzo de 1.990 se desestimó igualmente un ulterior recurso de reposición, "por cuanto uno de los elementos fundamentales que definen la estructura de un territorio, como es el viario, no se ajustaba a las previsiones del planeamiento general".

Tercero: "Alcampo, S.A." interpuso seguidamente el recurso 759/90 ante la Sala de lo Contencioso-administrativo de Valencia, Sección 1ª, solicitando la anulación de las resoluciones impugnadas, la declaración del derecho a la aprobación del Plan Parcial "Bon Hivern" y la indemnización de daños y perjuicios. Y en sentencia de 9 de marzo de 1.992, objeto de esta apelación la Sala de instancia estimó parcialmente la demanda anulando las resoluciones recurridas y declarando el derecho de "Alcampo, S.A." a la aprobación del citado Plan Parcial", sin pronunciamiento sobre costas.

FUNDAMENTOS Jurídicos

Primero: Debe señalarse ante todo que las alegaciones de la Generalidad Valenciana en esta apelación son nada mas que una transcripción de las conclusiones formuladas en la instancia, sin crítica alguna de las razones de la sentencia, a la que sólo se menciona en la suplica de su escrito. Ello no obstante, como el simple hecho del recurso transfiere a este Tribunal un pleno conocimiento del litigio, es preciso revisar todas las cuestiones planteadas en primera instancia y la solución que a las mismas se da en la sentencia apelada.

Segundo: Aun cuando las declaraciones de los actos recurridos sobre la inadecuación del viario del Plan Parcial a las determinaciones del Plan General son ciertamente genéricas, en realidad la cuestión se limitaba a su conexión con la CN 332. Es que un informe emitido el 17 de febrero de 1989 por el Jefe de la Unidad de Carreteras del Estado había criticado, desde un punto de vista técnico, la solución del Plan Parcial, en previsión de un aumento y congestión del tráfico. No obstante tratarse de una apreciación técnica, a la que habría que procurar soluciones de la misma índole, no es tal la preocupación que prevaleció en el expediente, sino otra exclusivamente jurídica, la de si la solución del Plan Parcial contrariaba o no las previsiones del Plan General.



Tercero: Y no se trataba de una cuestión sencilla, al menos en principio, porque el Plan Parcial preveía una intersección en glorieta partida con la CN mientras en la documentación del Plan General coexistían dos soluciones distintas: en el plano "esquema de red viaria" se diseñaba también una intersección en media glorieta, mientras que los de clasificación global del suelo" y de "clasificación y gestión del suelo" se preveía una intersección directa.

Sin embargo, en el dictamen pericial practicado en la instancia se puso de manifiesto la congruencia esencial del viario del Plan Parcial "Bon Hivern" con el PGOU sin que el Letrado de la Generalidad solicitara aclaración alguna en el momento de su ratificación.

Y la sentencia de apelada declaró el derecho de "Alcampo SA" a la aprobación del Plan, sin duda por aplicación del art. 132.3. b): párrafo segundo, del Reglamento de Planeamiento Urbanístico aunque no lo citara expresamente, una conclusión por completo razonable.

Y en Virtud de las razones expuestas FALLAMOS

Que desestimamos, "sin declaración sobre costas, la apelación interpuesta por la Generalidad Valenciana dictada el 9 de marzo de 1.992, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo Sección 1ª del Tribunal Superior de Justicia de Valencia en su recurso 759/90. Así lo pronunciamos, mandamos y firmamos

5. OBJETO

El objeto del presente Programa de desarrollo es dotar a la actuación denominada Plan Parcial "Bon Hivern" del único elemento que de acuerdo a la Ley 6/1.994 (art. 29) le es necesario para la urbanización y posterior o simultánea edificación, esto es la programación de la ejecución de la ordenación pormenorizada, estableciendo ambito, obras y costes, plazos, determinación del urbanizador y sus responsabilidades, garantías y relaciones urbanizador-administración, principalmente.

Para ello se regulan y detallan los siguientes aspectos:

- a) Objetivos del Programa
- b) Identificación del ámbito espacial del programa.
- c) Definición y evaluación de las obras a acometer
- d) Programación de los plazos de ejecución
- e) Establecimiento de las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación



- f) Regulación de los compromisos y obligaciones que asume el urbanizador y definición de sus relaciones con la Administración y los propietarios afectados.
- g) Regulación de las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de las obligaciones asumidas.

6. LOS OBJETIVOS

Son objetivos esenciales del presente Programa de desarrollo:

- A) La conexión e integración adecuada de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- B) Urbanizar completamente la unidad de ejecución (el Sector) en los plazos establecidos en el Plan de Etapas del Plan Parcial.
- C) Garantizar a la Administración actuante (el Ayuntamiento) la obtención gratuita de los suelos dotacionales públicos previstos en el Plan Parcial, así como el 10% del aprovechamiento del Sector.
- D) Garantizar a los promotores del Plan Parcial, titulares de derechos adquiridos, la compensación por daños y perjuicios, derivados de un anormal funcionamiento de los Servicios públicos, durante la tramitación del planeamiento.

7. EL AMBITO DE LA ACTUACION INTEGRADA

De acuerdo con el Art.6.3 de la Ley 6/1.994 la Actuación integrada es:

La Obra pública de urbanización conjunta de dos o mas parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una unica programación.

De acuerdo con el Art.33 de la Ley 6/1.994 las unidades de ejecución son:

Son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito concreto de una actuación integrada o de una de sus fases.

El plan parcial incluirá en una o varias unidades de ejecución todo el ambito del sector.

Cuando los programas propugnen la redelimitación de unidades de ejecución ajustándose y desarrollando las restantes determinaciones de



un planeamiento ya vigente sólo requerirán Cédula de Urbanización, si la división no estuviera prevista por el Plan.

El presente Programa de desarrollo propone como ámbito de la Actuación Integrada el de las obras de urbanización previstas en el Sector "Bon Hivern" y como Delimitación de la Unidad de Ejecución, la totalidad del Sector "Bon Hivern" de acuerdo con lo establecido en el Plan de Etapas del Plan Parcial (Un único polígono de actuación)

Esta identificación de ámbitos Programa-Sector, entendemos que es la única posible que no modifica las condiciones de realización del Proyecto de

Compensación del Sector, cuyo ambito es estrictamente el previsto por el planeamiento.

Quedaría por resolver la urbanización de parte de la rotonda de acceso al Sector, al quedar su suelo fuera del ambito del Programa. Sin embargo el Art.51 de la Ley 6/1.994 señala:

Art. 51.- Los programas se pueden aprobar condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que este suficientemente garantizado el cumplimiento de aquellas condiciones conexas y se prevea una adecuada coordinación entre las respectivas actuaciones.

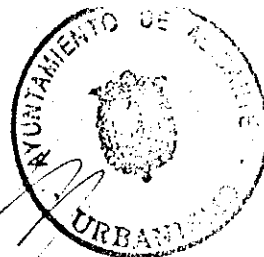
X El presente Programa asume los costes de ejecución de la rotonda de acceso, tal y como está prevista en el Plan Parcial y la puesta a disposición del los terrenos para la ejecución de la obras de urbanización, se efectuará por el Ayuntamiento de Alicante, en la forma determinada en el Convenio Urbanístico, contenido en este Programa.

T Finalmente y siempre de acuerdo con lo establecido en el Art. 33 citado, señalar que no es necesaria la Cédula de Urbanización para la tramitación y aprobación de este Programa.

8. OBRAS Y COSTES

Se ha elaborado un Proyecto de Urbanización del Sector, incluyendo los elementos de enlace con las infraestructuras y servicios del entorno, que se adjunta al presente Programa para su tramitación simultánea. A modo de resumen podemos señalar:

1.- Identificamos como elementos fundamentales de interconexión con la Red Viaria externa al Sector:



- El enlace con el nudo de "La Goteta" sobre la C.N.-340
- La rotonda de acceso en la C.N-340

2.- En lo referente al enlace con las infraestructuras existentes, en el Proyecto de Urbanización se prevé:

-Cuatro acometidas de la red de saneamiento a la red general, de las que tres de ellas corresponden propiamente al Sector y una cuarta se ejecuta para las mejoras previstas para el núcleo de viviendas existentes junto al sector.

-Dar continuidad a la red urbana mallada de distribución de agua de acuerdo a las indicaciones de AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE y dimensionar la red de acuerdo al art. 109 de la Normas del PGOU de Alicante.

- Una conexión a la red general de telefonía en la Avda. de Denia y canalización general mediante 4 tubos de 110 mm de diámetro, bajo el acerado. Diseño de la instalación según datos facilitados por los servicios técnicos de T.E.S.A.

-Dos centros de transformación de Baja Tensión y uno en Media para suministro al Centro Comercial y otro centro de transformación en B.T. para dar servicio a las zonas residenciales y dotacionales del Sector.

3.-Las obras de urbanización se completan con diversas obras de Alumbrado Público, Jardinería y Equipamiento Urbano.

4.-Los costes de ejecución material de las obras previstos en el citado Proyecto de Urbanización son:

PAVIMENTACION	99.991.975
RED DE SANEAMIENTO	12.970.923
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	8.648.946
REDES ELECTRICAS	45.734.619
SEÑALIZACION	1.702.900
JARDINERIA	8.702.900
TOTAL PPTO DE EJECUCION MATERIAL	177.752.263
16% BENEFICIO INDUSTRIAL	28.440.362
TOTAL	206.192.625
PROYECTOS Y DIRECCION DE OBRA	8.444.055
TOTAL	214.636.680



Con lo que los costes totales previstos en el Programa son como mínimo de:

TOTAL COSTES PROGRAMA DE DESARROLLO 4.273.636.680 pesetas

9. LOS PLAZOS

El Plan de Etapas del Plan Parcial "Bon Hivern" establece:

1. INTRODUCCION

La escasa entidad del Plan Parcial, en cuyo ámbito territorial se pueden edificar 50 viviendas y una edificación de uso terciario de carácter unitario, unido a que las reservas de suelo para dotaciones previstas en el Plan Parcial no se podrían fraccionar por su carácter de eje dotacional unitario y teniendo en cuenta la dificultad material de conseguir la puesta en servicio de las reservas de suelo para equipamiento simultáneamente con las primeras edificaciones en el supuesto de previsión de varias etapas, así como el carácter unitario de algunas de las previsiones infraestructurales del Plan (red viaria, por ejemplo), se ha previsto una única etapa de urbanización.

2. ETAPA UNICA DE URBANIZACION

Aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, se realizarán por la Junta de Compensación las obras de urbanización correspondientes a

-Demolición de las edificaciones existentes.

-Movimiento de tierras, compactación y ejecución de la base de la red viaria, peatonal y aparcamientos.

-Ejecución de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público

La realización de las obras de urbanización previstas en esta etapa única, supondrá la simultánea cesión al Ayuntamiento de la totalidad de las reservas de suelo para red viaria, dotaciones y servicios.

Tal y como se establece en el Plan General, la urbanización del sector se efectuará en dos años, de tal forma que se disponga de suelo en condiciones de edificación en una cuantía equivalente a los 2/3 del suelo total edificable.



De forma simultánea, podrán ejecutarse las obras de edificación correspondientes, sin perjuicio de las garantías establecidas al efecto en la Ley del Suelo.

En resumen, los plazos establecidos en el planeamiento, ahora vigente, son de dos años para la urbanización del sector, desde la aprobación definitiva de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Compensación.

Diversas circunstancias concurren en una nueva reformulación de plazos para la ejecución del Programa.

A) En primer lugar, en la actualidad, Alcampo S.A. es propietario único de los terrenos.

B) En segundo lugar, en el Plan Parcial concurren las siguientes circunstancias: se incluye una unidad de ejecución, se determina como sistema el de compensación y no se ha constituido la Junta.

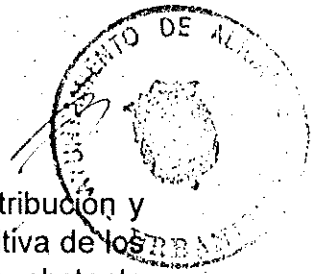
Para supuestos como este, La Disposición Transitoria cuarta, apartado 2.B) de la Ley 6/1.994 prevé la necesidad de la aprobación del Programa para el desarrollo de actuaciones integradas. No obstante, se le aplicarán las siguientes reglas especiales:

1ª No podrá imponer en el Programa ninguna condición mas gravosa para su ejecución que las que hubieran sido exigibles en aplicación del régimen jurídico y la ordenación urbanística vigente a la entrada en vigor de esta Ley, siempre que la iniciativa correspondiente se promueva dentro de los plazos que para ejecutar dicha ordenación tuviera previstos ésta o durante los nueve meses siguientes a la entrada en vigor de esta Ley.

Evidentemente, no hay condición radicalmente mas gravosa que la de impedir la ejecución del Plan Parcial conforme a su propio Plan de Etapas.

De acuerdo con todas las circunstancias reseñadas, los plazos previstos en el presente Programa son los siguientes:

1º El plazo máximo para la presentación del Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Compensación ante la Administración, será de seis meses desde la aprobación del presente Programa o desde la resolución expresa de la Administración de la innecesariedad de su aprobación junto a la concesión de la correspondiente autorización de la actividad comercial prevista. No obstante ambos instrumentos podrán simultanear su tramitación con la del presente Programa de acuerdo a la Ley 6/1.994.



2º El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización del Sector, será de dos años desde la aprobación definitiva de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Compensación. No obstante podrán, con las garantías que reglamentariamente procedan, iniciarse las obras de edificación simultaneándose con las de urbanización, siempre que se haya aprobado el Proyecto de Compensación.

3º El plazo máximo para la solicitud de las licencias de edificación será de dos años desde el final del plazo señalado en el apartado anterior.

4º El plazo para la conclusión de la edificación será el determinado en las correspondientes licencias de obras, de acuerdo con lo que se fije en los correspondientes Proyectos de Actividades y Obras y a lo que de acuerdo a la reglamentación vigente se fije por parte de la Administración competente.

10. LA RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR

El urbanizador para la Ley 6/1.994 es el agente responsable de ejecutar la actuación. Asume esta responsabilidad al aprobarse el Programa una vez fijada la forma de gestión a la aprobación de este y se rige su responsabilidad según Convenio estipulado en el propio Programa.

En el presente Programa se prevé que el urbanizador sea el propietario de los terrenos y la forma de gestión sea la indirecta según Ley 6/1.994. Es por tanto responsable de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el presente Programa así como de su financiación.

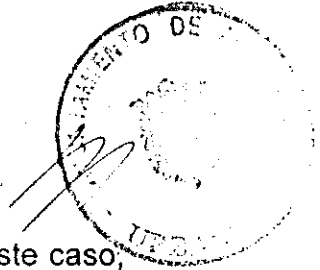
Para ello presenta de forma conjunta con este Programa, Proyecto de Urbanización del Sector, así como Convenio Urbanístico que regula sus compromisos y los de la Administración.

El apartado 4 del Estudio Económico Financiero del Plan Parcial, demuestra la viabilidad económica de la actuación pretendida, aún cuando en ese momento, Alcampo S.A. no era propietario de la totalidad de los terrenos y existía un mínimo margen de incertidumbre derivado de aquella circunstancia, que en la actualidad no se da.

Además se señala que en el objeto social de la sociedad mercantil referida figuraba la de "...construcción, instalación y explotación de Centros Comerciales e Hipermercados..." por lo que la sociedad es plenamente competente para los fines objeto de este Programa.

Por otra parte, el Art.29 de la Ley 6/1.994, permite que la Administración pueda comprometer, al aprobar un Programa, el gasto público necesario para

INCLUIDO
X



financiar determinadas infraestructuras de apoyo a la actuación. En este caso, y puesto que Alcampo S.A. asume la financiación de obras que en parte son exteriores a la unidad de ejecución y que son de interés general prioritario para el municipio de Alicante, (desarrollo de las infraestructuras viarias según previsiones del PGOU) parece lógico prever en el Convenio esta circunstancia, y así se hace.

11. LAS GARANTIAS, LAS RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS Y LAS RELACIONES ADJUDICATARIO-ADMINISTRACION

El presente Programa, asegura el cumplimiento de sus previsiones mediante la constitución de una garantía financiera, precisamente la establecida en el Anexo nº 2 del Plan Parcial, es decir la formalización de aval bancario por importe del 7% del coste de urbanización previsto en el Proyecto de Urbanización adjunto.

Dicho aval se ampliará en la forma determinada reglamentariamente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en el caso de que estas sean simultáneas a las de edificación.

No se estima necesario establecer en el presente Programa, determinación alguna para las relaciones urbanizador-propietarios por tratarse de la misma entidad.

Únicamente en el apartado relativo a cesión de la adjudicación, se establece en que condiciones podrá realizarse esta, para el supuesto de que se ceda el conjunto de derechos derivados de la aprobación del presente Programa, a tercero y no se transmita la titularidad de los terrenos a la misma persona.

Se reproducen a continuación las condiciones establecidas en el ya citado Anexo nº2 del Plan Parcial, que continúan teniendo plena vigencia, con la salvedad del cambio del 6 al 7% en la cuantía del aval.

-Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión de la conservación

El sistema de actuación propuesto es el de compensación, por lo que los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa la urbanización en los términos contenidos en el Plan de Etapas del presente plan parcial y se constituyen en Junta de Compensación.

La ejecución de las obras de urbanización se efectuará en una única etapa de urbanización que en dos años urbanizará el Sector y preparará el suelo para su posterior edificación.

La ejecución se llevará a efecto de acuerdo con las determinaciones expresadas en el proyecto de urbanización a redactar, de acuerdo con las generales contenidas en el presente plan parcial y con posterioridad a la aprobación definitiva del mismo.

La conservación de la infraestructura correrá a cargo del Ayuntamiento de Alicante, una vez se proceda a la recepción de las obras ejecutadas. Para ello una vez totalmente finalizada la urbanización se procederá por los servicios técnicos municipales correspondientes a la inspección de dichas obras y estas son de conformidad con las especificaciones municipales y están de acuerdo con lo determinado por el proyecto de urbanización, se realizará la recepción provisional de las mismas. Al cabo de doce meses de dicha recepción provisional, se procederá a la recepción definitiva de las mismas. Hasta tanto se produzca dicha recepción definitiva, por el Ayuntamiento de Alicante, la conservación y el mantenimiento de la urbanización correrá a cargo y por cuenta de la Junta de Compensación, corriendo a cargo de dicha Junta las posibles reparaciones a efectuar para poder proceder a la recepción definitiva.

4.-Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios de solares

Los compromisos a contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento son los relativos al cumplimiento de los plazos de urbanización contenidos en el Plan de Etapas del presente plan parcial.

La ejecución de las obras de urbanización se efectuará de acuerdo con el plazo marcado en el plan de etapas y con las determinaciones del proyecto de urbanización; dichas obras podrán ser inspeccionadas por los servicios técnicos municipales correspondientes, que en su calidad de directores facultativos de las mismas, podrán indicar las directrices técnicas oportunas para la correcta ejecución de las mismas y necesarias para la recepción provisional inicial y posterior recepción definitiva.

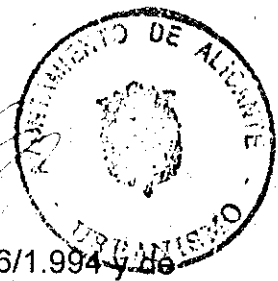
Además de los compromisos que el urbanizador-promotor asume derivados de la Ley del suelo, Reglamentos de aplicación y Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, el promotor se compromete a realizar en su totalidad las obras de ejecución correspondientes a la intersección situada al norte del sector una vez el Ayuntamiento ponga a disposición de la Junta de Compensación los terrenos necesarios para su realización que se encuentren situados fuera del ámbito del sector.

5 Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos

Los propietarios garantizarán el cumplimiento de los compromisos de urbanización, mediante la constitución de aval bancario por importe del 6% del presupuesto de ejecución de las obras. A la aprobación del proyecto de urbanización y determinado con precisión su presupuesto de ejecución se efectuará el depósito de dicho aval bancario por importe del 6% de la cantidad presupuestada. Como garantía de la Administración para el exacto cumplimiento de los compromisos que se citan figurará la de no conceder licencia municipal para obras de edificación en el Sector hasta tanto no se haya ejecutado la urbanización completa del mismo o que exista compromiso de garantizar la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, que se estime suficiente por el Ayuntamiento de Alicante.

6 Medios económicos de toda índole con que cuenta el promotor recursos propios y fuentes de financiación

Expuestos en el ap. 4º del Estudio Económico-Financiero.



12. CESION DE LA ADJUDICACION

Es de plena aplicación lo dispuesto en el artículo 29.11. de la Ley 6/1.994 y de esta forma, el adjudicatario puede ceder -en escritura pública- su condición en favor de tercero que se subroga en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. Esta ha de aprobar la cesión y si menoscaba el interés general o supone defraudación de la pública competencia en la adjudicación, la denegará o acordará la gestión directa.

La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la actuación, requiere 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.

Para que el urbanizador particular pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, bastará que de cuenta de ello a ésta.

13. OTROS CONTENIDOS

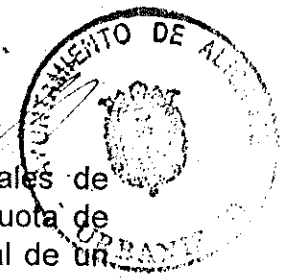
Ya se avanzó en el apartado 7 la necesidad y procedencia de añadir a los costes de urbanización del Sector los que razonadamente se detallan en este apartado, para analizar la viabilidad económica de la actuación que se programa y en consecuencia para verificar que la propuesta de Convenio Urbanístico, incluido en este Documento, es la mas adecuada al interés general.

Reiteramos que pesa sobre la Administración (Ayuntamiento, Consejería de Ordenación del Territorio, o ambas administraciones) una cuantiosa indemnización derivada del incumplimiento del programa (el del PGOU) y ocasionados por la no aprobación de instrumentos de planeamiento exigibles para los propietarios de suelo.

Luego si procede "reprogramar" la ejecución del sector (que ya hemos señalado que es innecesario) hay que, ineludiblemente, tener presente que existe sobre la actuación prevista dicha carga, (llámese "actuación conexas").

1º Las cargas aquí evaluadas, proceden únicamente del lucro cesante, en aquella parte de las instalaciones, que hubiera explotado directamente Alcampo S.A. y se han cuantificado de la siguiente forma:

A) Se ha evaluado el retraso producido entre las fechas de aprobación definitiva del Plan Parcial "Bon Hivern", estimando que la inauguración del Centro Comercial debió producirse en Octubre de 1989.



B) Se ha cuantificado por comparación con otros centros comerciales de similares características, (en cuanto a superficie, población atarida, cuota de mercado, gasto comercializable, etc...) la posible cifra de ventas anual de un Centro Comercial con las condiciones del que ahora es edificable en los terrenos del Plan Parcial.

C) Se han aplicado unos coeficientes correctores siempre por comparación con centros similares, que nos permiten determinar la cifra de ventas anual que previsiblemente se habría producido en los años siguientes.

D) Se han actualizado a pesetas de 1.996 todas las cifras de ventas anuales, se han sumado, y se ha calculado un margen neto de un 3,5% sobre dicha cifra.

Con estas premisas, mas bien "conservadoras", podemos evaluar el lucro cesante en :

La Cifra de Ventas potencial de un Hipermercado Alcampo en esta localización, considernado su apertura en Octubre de 1989 es la siguiente en pesetas corrientes de cada año :

VENTAS POTENCIALES ESTIMADAS HIPERMERCADO ALCAMPO-ALICANTE, BON HIVERN (en millones de pesetas corrientes de cada año)	
	Millones pts corrientes
Ventas Oct/Nov/Dic 1989	2.474
Ventas 1990	8.377
Ventas 1991	9.859
Ventas 1992	11.260
Ventas 1993	12.285
Ventas 1994	13.133
Ventas 1995	13.903
Ventas 1996	14.534
Ventas 1997	15.164
Ventas 1998 hasta 28 marzo	3.628
Total ventas período	104.617

Actualizando estas cifras a pesetas de 1996, resulta :



VENTAS POTENCIALES ESTIMADAS HIPERMERCADO ALCAMPO-ALICANTE-BON HIVERN		
	Millones pts corrientes	Millones pts constantes 1996
Ventas Oct/Nov/Dic 1989	2.474	3.344
Ventas 1990	8.377	11.001
Ventas 1991	9.859	12.273
Ventas 1992	11.260	13.300
Ventas 1993	12.285	13.831
Ventas 1994	13.133	14.177
Ventas 1995	13.903	14.390
Ventas 1996	14.534	14.534
Ventas 1997	15.164	14.679
Ventas 1998 hasta 28 marzo	3.628	3.410
Total ventas periodo	104.617	114.939

Es decir $144.939 \times 3,5/100 = 4.023$ millones de pesetas

2º No se ha tenido en cuenta en esta valoración sin que ello implique una renuncia a la misma, una segunda carga, también derivada del retraso imputable a la Administración en la aprobación del Plan Parcial.

Esta segunda cantidad procedería principalmente de:

A) Lucro cesante de la inversión en la parte del Centro Comercial no explotada directamente por Alcampo S.A.

Galería Comercial

Instalaciones complementarias, (Automovil, Bricolaje, etc..)

B) Lucro cesante en la parte de la inversión destinada a usos no comerciales en el Sector. Viviendas, Hotel, etc...

C) Mayor coste total de las obras.

D) Gastos financieros totales. Intereses de préstamos, gastos de avales, menor interés de depósitos relacionados con la realización de la obra y adquisición de los terrenos, etc...

F) Actualización todas las cantidades adeudadas por los perjuicios producidos, a las fechas en las que definitivamente se proceda a saldar la deuda. A fecha de hoy, solo esta partida haría duplicar la cantidad que se adeuda, evaluada en el apartado primero.

De los propios términos del Convenio Urbanístico que se propone en el presente Programa, se infiere, que no es necesario por el momento, avanzar más en el estudio de una cifra exacta que cuantifique el perjuicio producido.

Pero también se puede apreciar que el problema de la indemnización no es pequeño, sea cual sea la Administración que tenga que soportar dicha carga y que la cuantía crece exponencialmente con el transcurrir del tiempo.

14. REGIMEN DE ADJUDICACIÓN PREFERENTE

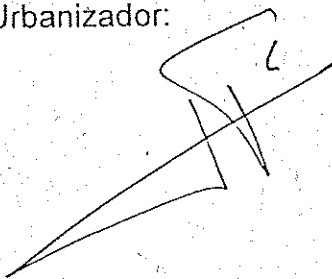
Se solicita expresamente en el presente Programa, el régimen de adjudicación preferente, ya que se dan los requisitos establecidos en el Artículo 50 de la Ley 6/1.994.

Para ello, a la presente propuesta, se incorpora un Proyecto de Compensación de propietario único para todos los terrenos afectados, circunstancia que da cumplimiento a lo dispuesto en el apartado 2.A) del artículo 50 de la Ley 6/1.994.

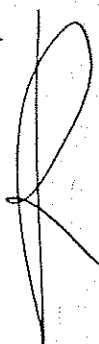
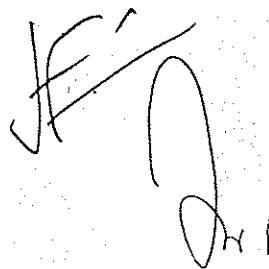
Independientemente de esta circunstancia, también se incorpora el Proyecto de Urbanización para su tramitación simultánea. De esta forma, pueden determinarse con exactitud los costes de urbanización avanzados en apartado 7 de la memoria.

Alicante a 26 de Noviembre de 1.996

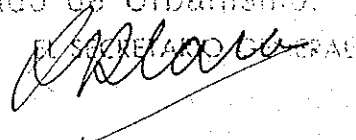
Por el Urbanizador:



Los Arquitectos:



... por el
Pleno del Consejo de Urbanismo
en sesión de ... - 4 MAYO 1999 ...
y Decisión nº ... 2344 ...
de 30-12-99 ... Concejal
Delegado de Urbanismo.

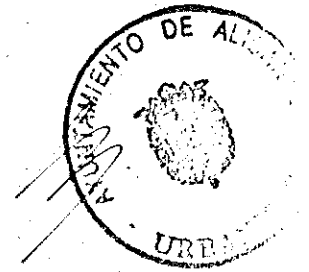
EL SECRETARIO GENERAL




ANEXO 1.

PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO

Ref: conve1



BORRADOR DE CONVENIO URBANISTICO A SUSCRIBIR ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE Y ALCAMPO S.A. EN DESARROLLO DE LAS PREVISIONES CONTENIDAS EN EL PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION INTEGRADA PLAN PARCIAL "BON HIVERN".

En Alicante a de de

REUNIDOS

De una parte :

D.Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

De otra parte :

D. en nombre y representación de la Sociedad Mercantil ALCAMPO S.A.

EXPONEN

PRIMERO.- La disposición adicional cuarta de la Ley 4/1992 de 5 de Junio de la Comunidad Valenciana, sobre suelo no urbanizable, dispone que para la mejor gestión de la actividad urbanística, los municipios podrán suscribir convenios con los particulares.

Dichos Convenios no podrán alterar o modificar ninguna de las determinaciones del plan o instrumento de cuya ejecución se trate, ni perjudicar derechos o intereses de terceros.

Cuando se suscriban con motivo y en relación con la formulación y aprobación de planes o cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanísticas, deberán respetar las reglas siguientes :

- Deberán contener una parte expositiva en la que se justifiquen suficientemente los siguientes extremos : conveniencia de lo estipulado para el interés general; coherencia de lo convenido con el modelo y la estrategia territoriales, así como, en su caso, con la programación previstos en el plan o instrumento urbanístico en tramitación; cumplimiento exacto de lo dispuesto en el artículo 1 de la presente ley (Ley 4/1992).



- Serán nulas las estipulaciones y los compromisos contrarios a normas imperativas legales y reglamentarias, así como a determinaciones de un plan superior, y en todo caso, las que supongan disminución de los deberes y cargas definatorios del contenido del derecho de propiedad del suelo.

- Lo convenido se entenderá siempre sin perjuicio de la plenitud del ejercicio por la Administración de la potestad de planeamiento y sometido a la condición suspensiva de que el plan o instrumento definitivamente aprobado haga posible su cumplimiento. El no cumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad contractual de la Administración que hubiera suscrito el convenio, salvo que el cambio de criterio que determinara la imposibilidad de cumplimiento le fuera imputable y no se justificara suficientemente en razones objetivas de interés público.

SEGUNDO.- La disposición adicional sexta de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Comunidad Valenciana, reguladora de la actividad urbanística, señala que en ningún caso podrán dichos Convenios sustituir el procedimiento de aprobación y adjudicación de programas regulado en la propia Ley o prejuzgar los resultados del mismo.

Por otra parte el artículo 32 de la citada Ley, señala que si la Administración optase por el sistema de gestión indirecta de los programas para el desarrollo de actuaciones integradas, el propio Programa contendrá entre su documentación una propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir, de una parte por el adjudicatario particular y de otra, tanto por la Administración, como, en su caso, por aquellas otras que resolvieran asumir compromisos en dicha ejecución. En él se harán constar los compromisos y plazos que asumen la Administración y el urbanizador, las garantías que éste presta para asegurarlos y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento.

TERCERO.- El presente Convenio Urbanístico, se formaliza en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 6/1994 reguladora de la actividad urbanística y en desarrollo de las previsiones contenidas en el Programa para el desarrollo de la actuación integrada denominada Plan Parcial "Bon Hivern", aprobado definitivamente con fecha

CUARTO.- Conveniencia de lo estipulado para interés general. En el propio Programa, aprobado definitivamente se justifica plenamente el interés general de la actuación. En efecto, la Memoria del Programa señala :

A) El desarrollo del Sector es para el PGOU una prioridad de su Programa cuatrienal. En el momento de elaboración del PGOU la prioridad era consecuencia de la existencia de otras implantaciones comerciales en los términos municipales vecinos al de Alicante, con lo que la ciudad "soportaba" los inconvenientes de su ubicación fuera del



municipio (principalmente distorsiones en el modelo de red viaria y de los flujos de movimientos) y no se beneficiaba de las ventajas de las instalaciones (principalmente, mejora de la oferta comercial y beneficios económicos para las arcas municipales).

Aunque ahora pudiera argumentarse que el desarrollo del Plan Parcial ya no es tan prioritario y que corresponde a la Administración la orientación del desarrollo urbanístico, recordemos que la Ley 6/1994 es cuidadosamente escrupulosa en el respeto a los derechos adquiridos (Disposición Transitoria Cuarta) y el desarrollo del Sector no se ha paralizado por voluntad de los promotores, sino de la propia Administración, lo que finalmente trae ahora como consecuencia la necesidad de una cuantiosa indemnización por daños y perjuicios.

B) De la propia Memoria del Plan Parcial ahora aprobado, se deduce por un lado que la adquisición de los suelos de "Bon Hivern" estuvo orientada a la construcción de un Centro Comercial y de otro, la inequívoca voluntad de desarrollar el sector completo de acuerdo con el Programa del PGOU. Esta voluntad se reitera ahora nuevamente, con la redacción del presente Programa.

En resumen, el Programa que aquí se presenta cumple el doble requisito de satisfacer el interés público (la ejecución de lo que se programó en su momento y la imperiosa necesidad de no seguir acumulando derechos a cuantiosas indemnizaciones) y de la existencia de voluntad inversora que quedará irrevocablemente demostrada a través del contenido del presente documento.

QUINTO.- Coherencia de lo convenido con el modelo y la estrategia territoriales y con la programación en el plan o instrumento urbanístico en tramitación.

El modelo y la estrategia territorial del municipio de Alicante, lo establece de una parte el vigente Plan General de Ordenación Urbana y su Programa y de otra el propio Ayuntamiento de Alicante a quien corresponde dirigir la orientación del desarrollo urbanístico. Precisamente, los Programas para el desarrollo de actuaciones integradas son, de acuerdo a la Ley 6/1994, un instrumento para poder materializar esta competencia.

Dado que el objeto de este Convenio es garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Programa para el desarrollo de la actuación integrada Plan Parcial "Bon Hivern" y que el Plan Parcial aprobado definitivamente no hace sino desarrollar las determinaciones del Plan General, la coherencia modelo-estrategia-programación, es evidente.



Por otra parte, la voluntad de ALCAMPO S.A., es proceder a la ejecución inmediata del Plan Parcial de acuerdo con lo establecido en el Programa aprobado y prueba de ello es que la propia sociedad mercantil se propone como urbanizador para el desarrollo de la actuación.

En base a todo lo hasta aquí expuesto, ambas partes, establecen el presente Convenio Urbanístico, de acuerdo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- ALCAMPO S.A. se compromete expresamente a desarrollar la actuación integrada denominada Plan Parcial "Bon Hivern", de acuerdo a lo establecido el Programa aprobado en el propio Plan Parcial. En concreto, los plazos, compromisos y garantías que regirán la actuación son :

1º.El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización del Sector, será de dos años desde la aprobación definitiva de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Compensación. No obstante, podrán, con las garantías que reglamentariamente procedan, iniciarse las obras de edificación simultáneamente con las de urbanización, siempre se que haya aprobado el Proyecto de Compensación.

2º.El plazo máximo para la solicitud de las licencias de edificación será de dos años desde el final del plazo señalado en el apartado anterior.

3º.El plazo para la conclusión de la edificación será el determinado en las correspondientes licencias de obras, de acuerdo con lo que se fije en los correspondientes Proyectos de Actividades y de Obras y a lo que de acuerdo a la reglamentación vigente se fije por parte de la Administración competente.

4º.No obstante lo estipulado en cuanto a plazos máximos, es intención de ALCAMPO S.A. proceder al desarrollo del Sector inmediatamente, de forma que se produzcan al mínimo los plazos establecidos.

En lo que se refiere a obligaciones, ALCAMPO S.A. asume las establecidas en el Programa aprobado y en Plan Parcial, ésto es :

- Urbanización del Sector de acuerdo a lo que se determine en el correspondiente Proyecto de Urbanización.
- Ejecución de las obras de enlace previstas, previa puesta a disposición de los terrenos necesarios no incluidos en el Sector, por parte del Ayuntamiento.



- Cesión al Ayuntamiento de Alicante del 10% (diez por ciento) del aprovechamiento del Sector, así como de todos aquellos terrenos destinados a cesión, en el Plan Parcial aprobado.

- Renuncia expresa a las indemnizaciones previstas en la Estipulación Tercera.

La garantía de las previsiones relativas a la urbanización se concreta así :

Constitución de una garantía financiera, precisamente la establecida en el Anexo nº 2 del Plan Parcial, es decir, la formalización de aval bancario por importe del 7% (siete por ciento) del coste de urbanización previsto en el Proyecto de Urbanización que se apruebe.

Dicho aval se ampliará en la forma determinada reglamentariamente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en el caso de que éstas sean simultáneas a las de edificación.

SEGUNDA.- Por su parte, el Ayuntamiento de Alicante se compromete a tramitar y agilizar al máximo los expedientes relativos a :

- Proyecto de Urbanización del Sector.
- Proyecto de Compensación del Sector.
- Licencia de Actividades del Centro Comercial.
- Licencia de Obras del Centro Comercial.

A simultanear, siempre que ello fuera legalmente posible, la tramitación de los citados instrumentos.

Igualmente, se compromete a aceptar la cesión del 10% (diez por ciento) del aprovechamiento del Sector, destinada al uso residencial, con la localización que se señala en el Proyecto de Compensación del Sector, conforme a los criterios establecidos en el Plan Parcial aprobado definitivamente.

TERCERA.- Adicionalmente, ALCAMPO S.A. se compromete a renunciar, o a asumir para la ejecución del Programa, a indemnizaciones que pudieran corresponderle, motivadas por el retraso producido en la aprobación del Plan Parcial "Bon Hivern".

Dicha renuncia o asunción de cargas, se formalizará en documento independiente, una vez concedidas las Licencias de Apertura del Centro Comercial e Hipermercado y firmes en vía administrativa.

Como garantía de dicha renuncia, en las Licencias de Apertura del Centro Comercial y del Hipermercado, el Ayuntamiento podrá requerir la efectiva



formalización de dicho documento, como condicionante para la obtención de la licencia.

CUARTA.- El incumplimiento del presente Convenio Urbanístico dará lugar a las siguientes responsabilidades :

Por parte de ALCAMPO S.A., a la pérdida de las cantidades avaladas para garantizar las obras de urbanización del Sector, así como a la pérdida de su condición de adjudicatario preferente del Programa de desarrollo de la actuación integrada "Bon Hivern".

Por parte del Ayuntamiento de Alicante, a la indemnización por daños y perjuicios derivados de retrasos en la tramitación de los expedientes y al inmediato pago de la carga de indemnización prevista en el Programa aprobado definitivamente.

QUINTA.- Condición suspensiva :

Lo convenido se entiende siempre sin perjuicio de la plenitud del ejercicio por la Administración de la potestad de planeamiento y sometido a la condición suspensiva de que el plan o instrumento definitivamente aprobado haga posible su cumplimiento. El no cumplimiento de esta condición, no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad contractual del Ayuntamiento, derivada del presente Convenio, salvo que el cambio de criterio que determinara la imposibilidad de cumplimiento le fuera imputable y no se justificara suficientemente en razones objetivas de interés público.

En prueba de conformidad, ambas partes firman el presente Convenio, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.