

22/11/2004 ENTRADA
OIU EJEMPLAR

-2ª Alternativa Técnica de
«Promociones La Albufera»
Presentada el 20/10/99 (nº 434/0)



**PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE UNA UNIDAD
DE ACTUACION INTEGRADA**

ALTERNATIVA TECNICA Nº 2 PRESENTADA A LA
ALTERNATIVA TECNICA ORIGINAL DE LA MISMA
PROPONENTE: MERCANTIL PROMOCIONES LA
ALBUFERA, S.L.

Aprobado definitivamente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de 07 MAY. 2004
y Decreto n.º ...3417.../...2004...
de 19 SEP. 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño

DELIMITACION.-

UNIDAD DE ACTUACION Nº 19.

DILIGENCIA Para hacer constar que esta foto-
copia es fiel reproducción del documento que
obra en el expediente.

MUNICIPIO.-

ALICANTE

Alicante, a 21 FEB. 2001

URBANIZADOR.-

PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L.



EL SECRETARIO GENERAL
P. O. EL OFICIAL MAYOR

Fdo. Carlos Arteaga Castaño

**PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA
ACTUACION INTEGRADA DE LA UNIDAD "U.A.19"
DE ALICANTE.**



MEMORIA JURIDICO-TECNICA
ANTEPROYECTO DE URBANIZACION
ESTUDIO DETALLE

DILIGENCIA Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente.

Alicante, a **21 FEB. 2001**

ABOGADO: ANA ISABEL PEREZ GARCIA.



El SECRETARIO GENERAL
P. D. EL OFICIAL MAYOR

Fdo. Carlos Arteaga Castaño

INDICE ESQUEMATICO DE DESARROLLO.



- I. ANTECEDENTES JURIDICO-URBANISTICOS
 - II. MODO DE GESTION: INDIRECTA
 - III. AMBITO JURIDICO
 - IV. CONDICIONES LEGALES
 - 4.1. Iniciación del procedimiento a iniciativa de un particular
 - 4.2. Fase de alternativas técnicas
 - a) Presentación ante el Ayuntamiento
 - b) Presentación ante Notario
 - 4.3. Fase de proposiciones jurídico-económicas
 - a) Propuesta de Convenio Urbanístico
 - b) Proposición Económico-Financiera
 - 4.4. Aprobación y Adjudicación.
 - V. CONTENIDO (arts. 29, 30 y 32 Ley 6/94)
 - 1.- Función
 - 2.- Objeto
 - 3.- Ambito
 - 4.- Obras y costes
 - 5.- Plazos
 - 6.- El urbanizador
 - 6.1.- Proyecto Reparcelación
 - 7.- Responsabilidad del Urbanizador
 - 8.- Garantías
 - 9.- Relaciones con los propietarios
 - 10.- Relaciones entre el adjudicatario y la Administración
 - 11.- Cesión de la adjudicación
 - 12.- Otras incidencias.
 - VI- MANIFESTACIONES
- ADJUNTO- 1 RELACION DE PROPIETARIOS
PLANOS.

DILIGENCIA Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente.

Alicante, a

21 FEB. 2001



El SECRETARIO GENERAL
P. O. EL OFICIAL MAYOR

Fdo. Carlos Arteaga Castaño

I.- ANTECEDENTES JURIDICO-URBANISTICOS.



El objeto del presente PROGRAMA de desarrollo de Actuación Integrada, lo constituye la **Unidad de Actuación nº 19 del Suelo Urbano (U.A.19)**, delimitada en el Plan General de Ordenación Urbana del Planeamiento Municipal de Alicante, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 27 de marzo de 1.987, y publicado en el B.O.P. nº 108, de 14 de mayo de 1.987. En este sentido, se mejora la delimitación fijada en el Planeamiento General, a través de la presentación de una Alternativa Técnica a la Alternativa Técnica original, que en su día elaboró y propuso la misma mercantil PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L. Así, manteniendo en todo la primera propuesta, se ha considerado la conveniencia de conectar la Unidad de Actuación nº 19 con la nº 20 del mismo Plan General, desarrollando la porción de vial de conexión que faltaba. Esta posibilidad, respecto a la nueva configuración de Unidades diseñadas por el Plan General, respecto a la incorporación de vialidad externa o modificación de la prevista, ya se contempla en el propio documento de planeamiento general de Alicante, el cual designa a la figura del Estudio de Detalle como documento ordenador de tales previsiones, en el momento que se establezca su nuevo diseño.

La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, 6/1.994 de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, define la **Actuación Integrada** como "**la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación**" (artículo 6.3, primer párrafo).

El planeamiento general de Alicante, al delimitar la "U.A.19" en el suelo urbano, pretende desarrollar una concreta trama de la ciudad produciendo unos solares resultantes de la actuación urbanística de gestión, a la vez que obtiene la vialidad necesaria para el buen desenvolvimiento de la vida urbana. En este punto, es imprescindible actuar a través de la integración de los terrenos delimitados en la unidad, para urbanizándolos obtener suelos edificables donde materializar los aprovechamientos urbanísticos a los que tiene derecho el titular dominical de los bienes inmuebles afectados.

Por otra parte, el art. 33 de la LRAU determina:

DILIGENCIA Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente.
Alicante, a

21 FEB. 2001



SECRETARIO GENERAL
O EL OFICIAL MAYOR

Fdo. Carlos Arteaga Castaño



1.- Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una actuación Integrada o de una de sus fases. Se incluirán en la Unidad de Ejecución todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.

2.- La delimitación de Unidades de ejecución se contendrá en los Planes y Programas

6.- Los programas podrán redelimitar el ámbito de las Unidades de Ejecución previstas en los restantes Planes adecuándolo a

condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada a tal fin, podrán extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la Actuación y a las correlativas parcelas que proceda también abarcar para cumplir lo dispuesto en el número 1, pudiendo incluir suelo urbano cuando sea preciso.

.....

8.- Al configurar las Unidades de ejecución se procurará una prudente diversificación de las responsabilidades urbanizadoras y se fomentará su desarrollo por iniciativas urbanizadoras de diferentes dimensiones.

Así mismo, podrá acordarse la división y la redelimitación de Unidades de ejecución previstas por los Planes al aprobar el correspondiente Programa. Las nuevas Unidades deberán ser susceptibles de Actuación Integrada técnicamente autónoma. Cuando los Programas propugnen la redelimitación de Unidades ajustándose y desarrollando las restantes determinaciones de un planeamiento ya vigente sólo requerirán **Cédula de Urbanización** en uno de estos casos:

constar que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente.

Alicante, a 21 FEB. 2001

a) Municipios de menos de 5000 habitantes.



SECRETARIO GENERAL
P.D. EL OFICIAL MAYOR

Fdo Carlos Arteaga Castaño

b) *Que la división no esté prevista y regulada de antemano por el Plan, conforme al art. 17.4.*



El Programa, en cualquier caso, abarcará el ámbito de la Actuación Integrada, siendo el instrumento que la determina (art. 29.2 de la L.R.A.U). En el presente supuesto es el instrumento de gestión y ejecución para el desarrollo de la Unidad, garantizando la necesaria urbanización de su ámbito, y su conexión con la infraestructura existente, determinando quien costea la inversión y el plazo de su ejecución.

A partir de la aprobación de la Ley 8/1.990, de 25 de Julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y de la del Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio, sobre el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, las unidades de actuación se asimilan, a todos los efectos, a las Unidades de Ejecución, así denominados en los nuevos textos citados.

De conformidad con lo dispuesto en la LRAU, la Unidad de Ejecución se ejecutará conforme a lo previsto en la nueva ley; lo que implica la actuación mediante el sistema de reparcelación, en los términos previstos en la misma (Disposición Transitoria Cuarta, 2).

II.- MODO DE GESTION: INDIRECTA.

La actividad urbanística de programación es una **función pública** que corresponde exclusivamente a la Administración y no a los propietarios de suelo. Sin embargo, esta función pública (Preámbulo de la L.R.A.U, punto III) "requiere una inversión económica importante y una actividad gestora de dicha inversión. Por tanto, sin perjuicio de su carácter público es también una típica **función empresarial**".

A tenor del artículo 7.2 de la LRAU, "La ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta. Se considera que una Actuación es de ejecución directa por la Administración, cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración. La gestión es indirecta cuando la

DILIGENCIA Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que

Alicante, a 21 FEB 2001



SECRETARIO GENERAL
P.D. EL OFICIAL MAYOR

Fdo Carlos Arteaga Castaño

Administración delega la condición de agente Urbanizador adjudicándola en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia".



Cuando la administración **gestiona indirectamente** la ejecución del planeamiento adjudicando el protagonismo activo a una empresa, seleccionada en pública competencia, nos encontramos con el denominado **régimen de gestión indirecta**.

La Administración se reserva la dirección y la supervisión de la obra pública y la empresa se convierte en el ejecutor material de sus directrices, poniendo al servicio de éstas los resortes productivos de la libertad de empresa y de la economía de mercado (Preámbulo L.R.A.U, punto III).

La legislación estatal contempla la urbanización como un problema que sólo afecta directamente a dos sujetos: Administración y propietario.

Sin embargo, la L.R.A.U (Comunidad Valenciana) contempla la gestión urbanística como una materia que reclama la colaboración de tres sujetos: **Administración Actuante, el Urbanizador y el Propietario**.

El **Urbanizador** es una persona pública o privada, que asume la responsabilidad pública, de promover la gestión de una actuación urbanizadora, se compromete a realizar, ejecutar y gestionar las inversiones necesarias y, para ello, no necesita ser el propietario civil de los terrenos ni ha de convertirse en propietario de los solares resultantes necesariamente (Preámbulo, punto III).

El presente Programa, está presentado y promovido en calidad de Promotor por la mercantil **PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L.**, con C.I.F., número B-03019122, y domicilio social en , C/ Condomina, nº 10, 8º-B, quien asume ante el Ayuntamiento de Alicante los compromisos que comportan la obtención de la calificación de URBANIZADOR pretendida.

El promotor compete con este documento a fin de ser seleccionado como Urbanizador en pública competencia al aprobar el Programa, presentando una alternativa técnica y original al amparo de lo dispuesto en la *Ley 6/94, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística*.



SECRETARIO GENERAL
P. DEL OFICIAL MAYOR

Fdo Carlos Arteaga Castaño

COPIA AS...
21 FEB. 2001



III.- AMBITO JURIDICO.

La presente actuación, responde al desarrollo de la Unidad de Actuación nº 19, delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, conectando la misma con la Unidad de Actuación nº 20, a través de la **incorporación de un tramo de vial existente entre ambas Unidades**. Esta actividad urbanística que se propone, se promueve al objeto de completar la trama urbana de la zona denominada "La Albufereta de Alicante". De hecho, esta Unidad junto con la nº 23, que se encuentra ubicada en la Playa de San Juan, son las únicas que no han sido todavía urbanizadas, de forma que una vez ejecutadas se completará finalmente la trama prevista por el Plan General con respecto a las Unidades de Actuación diseñadas en esta zona de Costa.

La superficie total bruta de la Unidad de Actuación nº 19, es de 9.770.-m2., de los que el 69,19% son de **edificabilidad privada** y el 30,81% son **viario**.

La Unidad queda articulada por el mismo Plan General, a partir de la Calle de la Almadraba, la cual partiendo de la Avenida de la Costa Blanca, divide la citada Unidad en dos partes, por lo que resultan dos parcelas distintas, una a cada lado, que se unen a través de un viario que conecta con la Unidad de Ejecución nº 20.

IV.- CONDICIONES LEGALES PARA LA TRAMITACION DEL PROGRAMA DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 19 DE ALICANTE.

De conformidad con los antecedentes reflejados anteriormente, en la Unidad de Actuación nº 19 de Alicante concurren, por un lado, los requisitos que como objeto de los programas, con carácter general, se establecen en el Art. 29 de la LRAU y, por otra parte, el cumplimiento de los requisitos formales exigibles en la fase de alternativa técnica de programa para su sometimiento a información pública, recogidos en el art. 45 de la LRAU, a

DILIGENCIA. Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que

Alicante, a 21 FEB 2001



SECRETARIO GENERAL
P. D. EL OFICIAL MAYOR

Fdo Carlos Arteaga Castaño



saber, la aportación de "los documentos expresados en los Apartados A) y B) del artículo 32", del mismo texto legal, "y en su caso, acompañada de una propuesta de planeamiento y/o de proyecto de urbanización".

Por lo tanto la documentación requerida es:

A) "Copia de la **Cédula de Urbanización** o resguardo acreditativo de que ésta se ha solicitado, salvo en los casos en que sea innecesario de acuerdo con esta Ley". (Art. 32. A).

B) **Anteproyecto de urbanización** con los contenidos expresados en el artículo 29.4. (Art. 32. B).

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

El aspirante a Urbanizador debe aportar la copia de los documentos que figuran en este caso en el Plan General de Alicante, que habrá de obtenerse de la propia Administración en fase previa de Información y Documentación, justificando que el Programa se va a ceñir a todas y cada una de las determinaciones previstas en el Plan General de Ordenación de Alicante.

Solamente se requiere presentar **Anteproyecto de Urbanización** (art. 32.B LRAU), con los contenidos expresados en el art. 29.4 LRAU: esquema de la estructura de la urbanización con precisión suficiente para determinar su coste total, memoria de calidades, fuente de abastecimientos básicos, su modo de obtención y financiación (agua, energía eléctrica, telefonía, gas, etc.) y características de la red de evacuación de aguas, red viaria y demás servicios de urbanización.

Esta es la documentación que la LRAU denomina "alternativa técnica de Programa" (art. 45.1. LRAU), y que se presenta ante la Administración, abierta o a la vista (art. 46.2 LRAU).

DILIGENCIA: Para acreditar que esta fotocopia es fiel a la original del documento que obra en el expediente.
Alicante, a 21 FEB. 2001



SECRETARIO GENERAL
P. O. EL OFICIAL MAYOR

Fdo. Carlos Arteaga Castaño



Por otra parte, hemos de señalar que el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Actuación nº 19 (U.A.19), del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, pretende **reajustar y adaptar el viario previsto**. Ello, supone que aún cuando la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, en su Punto 8 "Unidades de Actuación en suelo Urbano", en su apartado 7º, señala que "podrán redactarse junto con las reparcelaciones, Estudios de Detalle para reajuste y adaptación del viario previsto, e incluso creación de pequeños tramos que lo enlacen", tal vez sería conveniente su tramitación y aprobación junto con el Programa de Actuación Integrada, al amparo de lo que establece la LRAU, en su art. 26, y el Reglamento de Planeamiento en su art. 100, si bien, teniendo en cuenta que en suelo urbano no rige el principio de responsabilidad de promoción, de manera que cualquier particular puede promoverlos para su desarrollo por Actuaciones Aisladas.

El "iter" procedimental se sustancia en los siguientes momentos:

4.1.- Iniciación del procedimiento a iniciativa de un particular.

A tenor del art. 45.1 de la LRAU "Toda persona, sea o no propietaria del terreno, puede solicitar del Alcalde que someta a información pública una alternativa técnica de programa comprensiva de los documentos expresados en los apartados A) y B) del artículo 32 y, en su caso, acompañada de una propuesta de planeamiento o/y de Proyecto de urbanización".

4.2.- Fase de alternativas técnicas.

Se propone el sometimiento a información pública de la alternativa técnica de Programa propuesto en este expediente, sin perjuicio de lo contemplado en el artículo 45.2 de la citada Ley, para la simultánea competencia de iniciativas, comprometiéndose el solicitante a la presentación de la oferta jurídico-económica en el trámite subsiguiente de la programación de la U.A.19 de Alicante.

Para constatar que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente.
Alicante, a 21 FEB. 2001



EL SECRETARIO GENERAL
P.D. EL OFICIAL MAYOR -

Fdo Carlos Arteaga Castaño



A estos efectos la documentación a someter a información pública está descrita en el Capítulo anterior y es la exigida expresamente por el art. 45.1.

Presentada una "alternativa técnica", documentación denominada "a la vista", el Ayuntamiento Pleno tiene dos opciones:

- Desestimar la propuesta motivadamente.
- Aceptar la tramitación.

Si la acepta puede formular las observaciones o alternativas que estime conveniente (art.45.2.B)

La "alternativa técnica" del Programa, una vez admitida a tramitación por el Ayuntamiento se convierte en base orientativa para la selección del Urbanizador.

La alternativa técnica se somete a información Pública, que supone la apertura de la fase de selección o convocatoria para presentar otras opciones o soluciones técnicas y proposiciones jurídico económicas, así como para presentar alegaciones a la alternativa técnica original (art. 46.1 LRAU). Esta información pública y simultánea competencia entre iniciativas tiene dos modalidades, que se presente directamente en el Ayuntamiento, o se desarrolla ante un Notario con competencia territorial en el Municipio afectado.

a) Presentación ante el Ayuntamiento:

Antes de la apertura del período de Información Pública (mediante edicto), se debe remitir aviso al domicilio fiscal de quienes consten en el Catastro como titulares de derechos afectados en el ámbito de la Actuación que se propone. No se requiere la notificación formal e individual a los titulares registrales, ni investigación de titularidades en el Registro de la propiedad (art. 46.3 LRAU).

Se ha de publicar un edicto en un diario de información general editado en la Comunidad Valenciana y en el DOGV, para que se puedan presentar

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD
Consta que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente.



21 FEB 2001
E SECRETARIO GENERAL
P. EL OFICIAL MAYOR

Fdo Carlos Arteaga Castaño



alegaciones y alternativas en el plazo de 20 días, transcurridos los cuales, los cinco días siguientes serán para presentar "proposiciones jurídico-económicas".

El acto de apertura de plicas tiene lugar al día siguiente hábil a la conclusión del plazo para presentarla. Una vez abiertas las plicas y antes de la resolución, permanecerán durante los diez siguientes para consultas y alegaciones. A partir de dicha fecha puede adoptarse la resolución de la adjudicación.

b) Presentación ante Notario.

El art. 48 LRAU se titula "simplificación del procedimiento a instancia de un particular", en cuyo apartado 1 se señala:

"Los particulares que formulen una alternativa técnica de Programa y pretendan su ejecución, podrán obviar las actuaciones reguladas en el artículo 45 dando cumplimiento a lo siguiente:

a) Depositarán una copia de la alternativa ante el Ayuntamiento, acompañada, en su caso, de los proyectos de planeamiento y gestión urbanística que la complementen.

b) Protocolizarán la alternativa y los Proyectos que la acompañen mediante Acta, autorizada por Notario con competencia territorial en el Municipio afectado.

c) La expondrán al público por sus propios medios,..."

4.3. Fase de proposiciones jurídico-económicas. Bases del concurso.

La **proposición jurídico-económica** de la mercantil PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L., será presentada en el momento procedimental posterior por así exigirlo el tenor literal de la ley (art. 46.4), y no al momento de presentar la alternativa técnica, pues obviamente el particular que ejerce la iniciativa desconoce si el Ayuntamiento de Alicante va a efectuar observaciones o introducir alternativas a lo entregado, en cuyo caso las proposiciones jurídico-económicas de todos los concursantes (incluido el que ha tomado la iniciativa) deberán ajustarse a aquellas alteraciones con posterioridad al momento en que

DILIGENCIA Para hacer constar que esta fotocopia es una copia fiel del documento que obra en el expediente.

Alicante, a 21 FEB. 2001



SECRETARIO GENERAL
P. EL OFICIAL MAYOR

Fdo Carlos Arteaga Castaño



se produzcan, es decir, en el momento contemplado por el apartado 4 del artículo 46 de la LRAU.

A diferencia de los procedimientos concursales contemplados en la legislación pública de contratos, la LRAU, en su articulado, **incorpora ya las reglas y criterios** que han de regir la licitación y su posterior adjudicación, de tal manera que en el caso de la iniciativa contemplada en el art. 45, tan sólo se requiere el sometimiento a información pública de la documentación contenida en los apartados A) y B) del art. 32, sin efectuarse exigencia alguna a la aprobación de pliego de condiciones por cuanto el mismo se considera establecido en el art. 46.

El art. 46.2 de la LRAU, establece que las alternativas técnicas se presentarán a la vista, y que las proposiciones jurídico-económicas se han de presentar en plica cerrada con la documentación de sus apartados C) y D), todo ello en relación con el art. 32 de la mencionada Ley.

No está de más que recordemos las bases a las que deberán sujetarse las proposiciones de los posibles concursantes:

a) Propuesta de Convenio Urbanístico.

Es la propuesta que el aspirante a Urbanizador pretende suscribir con la Administración Actuante y, en su caso, con aquellas Administraciones que asuman compromisos de ejecución en dicha Actuación. En ambos casos, el aspirante debe tener muy pactadas dichas propuestas de compromisos.

En dicha propuesta de convenio el aspirante deberá especificar los compromisos que adquieren y los plazos que asumen, tanto la Administración como el proponente (art. 32. C LRAU)

Finalmente, se deberá especificar las garantías de todo tipo que ofrece, financieras o reales, para que la Administración tenga suficiente seguridad del cumplimiento de los compromisos que nunca excusará la prestación del aval o fianza que establece el art. 29.8 LRAU y, asimismo, el aspirante propondrá las penalizaciones o sanciones que el mismo indica para el caso de incumplimiento.

DILIGENCIA. Para hacer constar que esta fotocopia es fiel a la dirección del documento que

Alicante, a 21 FEB 2001



El SECRETARIO GENERAL
P U EL OFICIAL MAYOR

Fdo. Carlos Arteaga Castaño



renunciar a ello si piden -mediante solicitud presentada en documento público antes del acuerdo aprobatorio del Programa- la expropiación y pago según su valor inicial o el que corresponda conforme a la legislación estatal a la condición de suelo urbanizable no programado. Dicho acuerdo probatorio determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.

4.4. Aprobación y Adjudicación.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 47, el Ayuntamiento de Alicante podrá concluídas las anteriores actuaciones, aprobar el programa y adjudicar su ejecución, todo ello en el plazo máximo de 40 días desde que pudiera adoptar el acuerdo (art. 47.8). Asimismo el acuerdo de aprobación y adjudicación podrá incluir condiciones impuestas por la Administración Municipal, si bien deberán ser justificadas, sin que sea preciso paralizar la tramitación del expediente.

La aprobación del expediente implica la aprobación y entrada en vigor simultáneamente de los instrumentos y documentos que lo integran, procediendo a la práctica de las oportunas publicaciones.

Aprobado el Programa por el Municipio se dará traslado de él a la Consellería competente de Urbanismo, bastando en este caso la simple remisión de actuaciones para que proceda publicar su aprobación y adjudicación.

DILIGENCIA Para hacer constar que esta foto-copia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente.

Alicante, a 21 FEB. 2001



E- SECRETARIO GENERAL
P.O. EL OFICIAL MAYOR

Fdo Carlos Arteaga Castaño

V.- CONTENIDO (Arts. 29, 30 y 32 Ley 6/94) L.R.A.U.



1.- Función.

La aprobación del presente Programa y su adjudicación, legitima la urbanización en régimen de gestión indirecta.

A los efectos de posibilitar la urbanización y la, posterior o simultánea, edificación del suelo, se requiere la concurrencia de estos dos requisitos:

a) "Aprobación de una ordenación pormenorizada...", que en éste caso viene determinada en el planeamiento general, al constituir SUELO URBANO estando ordenado pormenorizadamente, definida la zonificación y alineaciones, por lo que no se requiere instrumento de ordenación adicional.

b) "La programación para ejecutar la ordenación pormenorizada, mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada necesario para legitimar la urbanización...". Resultando, por tanto que, una vez aprobado y adjudicado el programa y su documentación complementaria, conforme a lo dispuesto en el art. 54 de la LRAU, se procederá a la ejecución de la urbanización con las condiciones y plazos contenidos en el mismo.

2. Objeto.

El presente Programa tiene como objeto identificar el ámbito de una Actuación Integrada, Unidad de Ejecución "U.A.19" de Alicante, con expresión de las obras que se han de acometer, la determinación de los plazos para su ejecución, estableciendo las bases técnicas y económicas para su gestión, regulando compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador, definiendo sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados, y fijando las garantías para el cumplimiento de las obligaciones asumidas, así como las consecuencias de dicho incumplimiento.

3. Ambito.

En apartados anteriores se han indicado los datos genéricos obtenidos del Planeamiento para la UNIDAD DE ACTUACION Nº 19, tal y como está delimitada en el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

DILIGENCIA Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente.

21 FEB 2001



SECRETARIO GENERAL
POR EL OFICIAL MAYOR

Fdo. Carlos Arteaga Castaño



De esta forma, en consideración al justo reparto de beneficios y cargas derivadas de la UNIDAD DE ACTUACION, y en virtud de lo dispuesto en el art. 72,2 de la RAU, se considera que la Unidad de Actuación nº 19 delimitada por el planeamiento, constituye un **area de reparto inicial**.

4. Obras y costes.

Las obras de urbanización previstas por el presente PROGRAMA, serán las necesarias para dotar a los terrenos comprendidas en todo su ámbito de la condición de solar, acondicionando los viales correspondientes, como infraestructuras básicas requeridas por el planeamiento y con las calidades determinadas por los Servicios Técnicos Municipales.

Todas ellas vienen definidas en forma pormenorizada en el ANEXO correspondiente al ANTEPROYECTO DE URBANIZACION y comprenden básicamente los conceptos siguientes:

1.- RED VIARIA.-

La red viaria propuesta incorpora un nuevo viario respecto al reflejado en el Plan General de Ordenación Urbana para permitir la posibilidad de conexión del viario principal de la Unidad con la Avenida de la Costa Blanca, debido a condicionantes topográficos, así como su conexión con la Unidad de Actuación nº 20 del mismo Plan General.

La red viaria queda reflejada en los planos del anteproyecto de urbanización.

2.- RED DE ALCANTARILLADO.-

Se ha previsto la ejecución de una red de aguas únicamente de tipo residencial para dar servicio a las parcelas de la Unidad.

Para hacer constar que esta fotocopia es una reproducción del documento que obra en el expediente.

Alicante, a **21 FEB. 2001**



El SECRETARIO GENERAL
Por el OFICIAL MAYOR

Fdo Carlos Arteaga Castaño



3.- RED DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE.-

La red queda definida en los planos del anteproyecto de urbanización.

4.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO.-

Consistentes en la red de tendido eléctrico y luminarias necesarias para alumbrar adecuadamente el viario del área de la Unidad de Actuación Integrada.

5.- INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA Y TELEFONIA.-

Consistente en la previsión de canalizaciones para la posterior instalación por las compañías correspondientes de los tendidos necesarios para suministrar a las edificaciones de los servicios de suministro de energía eléctrica y telefonía.

6.- SEÑALIZACION VIARIA.-

Se ejecutará de conformidad con la Normativa vigente de señalización, y la del Ayuntamiento de Alicante.

La definición específica de tales obras resulta del ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN redactado a los efectos y que se incorpora como ANEXO al presente documento.

La descripción pormenorizada de las mismas y su valoración, se contemplarán en los PROYECTOS DE URBANIZACION correspondientes, que serán elaborados por técnicos competentes en cada materia, y visados por los Colegios Profesionales correspondientes, estando redactados con la precisión suficiente para poder eventualmente, ejecutarlos bajo dirección de técnico distinto a su redactores, conforme a lo dispuesto en el art. 34 de la LRAU.



SECRETARIO GENERAL
F. DEL OFICIAL MAYOR

Fdo. Carlos Arteaga Castaño

DILIGENCIA. Para hacer constar que esta fotocopia es una copia fiel del documento que obra en el expediente.
Alicante, a 21 FEB. 2001



5. Plazos.

El inicio de la ejecución material del presente Programa se prevé dentro de su primer año de vigencia y la conclusión antes de 3 años desde su inicio.

El cómputo de los plazos se iniciará después de las últimas publicaciones de los anuncios relativos a las aprobaciones correspondientes, y en concreto el inicio de las obras de urbanización, comenzará a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del proyecto técnico de urbanización y del proyecto de reparcelación.

Por lo tanto, la ejecución de las obras de infraestructura se llevarán a cabo en un periodo inferior a 3 años, dando cumplimiento a la determinación del artículo 19.5 de la L.R.A.U.

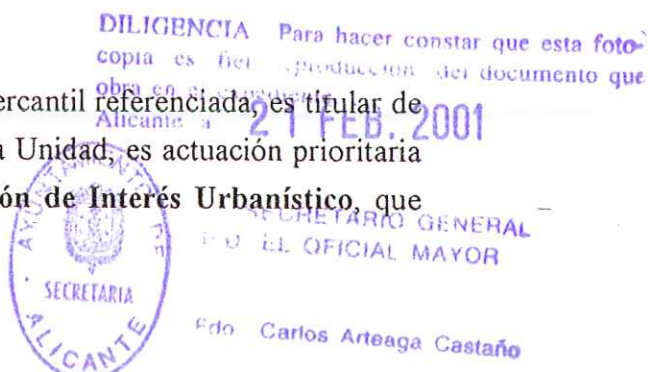
6.- El Urbanizador.

El agente responsable de la ejecución de la Actuación Integrada en este expediente lo constituye la mercantil **PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L.**, quien asume ante el Ayuntamiento de Alicante los compromisos que comportan la obtención de la calificación de URBANIZADOR pretendida.

El promotor compete con este documento a fin de ser seleccionado como Urbanizador en pública competencia al aprobar el Programa, presentando una alternativa técnica y original al amparo de lo dispuesto en la *Ley 6/94, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.*

Se trata como se ha dicho de una iniciativa privada de gestión y ejecución indirecta.

No obstante, teniendo en cuenta que la mercantil referenciada es titular de una importante porción de suelo incluida en la Unidad, es actuación prioritaria de la misma, la constitución de la **Agrupación de Interés Urbanístico**, que





uniendo a todos los propietarios que se quieran incorporar a ella, ejecute finalmente la Unidad que se pretende gestionar, la cual viene diseñada de forma particular, al incorporar espacios de vialidad privada que debería ser pública, al objeto de regularizar situaciones realmente problemáticas derivadas de anteriores planeamientos, que materializaron aprovechamientos, consumiéndose en su totalidad, dejando espacios vacantes, utilizados para uso privativo, cuando deberían haber sido objeto de cesión obligatoria y gratuita al municipio.

6.1 Proyecto de Reparcelación.

El trámite del Proyecto de Reparcelación se hará en la forma prevista en los artículos 68 y siguientes de la LRAU.

7. Responsabilidad del Urbanizador.

El coste de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el Programa, será garantizado en forma y proporción suficientes y financiado por el Urbanizador, sin perjuicio de su repercusión a la propiedad de los solares resultantes.

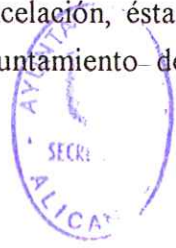
Por tanto, la totalidad de los compromisos, plazos y garantías que se han concretado en el expediente se asumen en su íntegra totalidad por la mercantil **PROMOCIONES LA ALBUFERA S.L.**

8. Garantías.

Para el exacto cumplimiento de todos los compromisos expuestos, se constituirá como garantía el 7% del coste de la implantación económica de esta Unidad de Ejecución, que se garantizarán mediante aval bancario, según lo previsto por el artículo 46.C., del Reglamento de Planeamiento, artículo 29.8 Ley 6/94 R.A.U., artículo 139 del Reglamento de Planeamiento.

El aval en cuestión se ajustará a la cantidad que resulte del Proyecto de Urbanización. En cuanto a su devolución o cancelación, ésta se hará por su importe total, a lo que viene obligado el Ayuntamiento de Alicante, por

DILIGENCIA Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente
Alicante, a 21 FEB. 2001



SECRETARIO GENERAL
D. EL OFICIAL MAYOR

Edo. Carlos Arteaga Castaño



resolución expresa o una vez transcurrido el plazo de 1 año desde que se hubiera instado por el Urbanizador acompañando el correspondiente Certificado Final de la obra de urbanización. Alternativamente, el Urbanizador podrá instar cancelaciones parciales, esto es, la sustitución del aval por otro de cuantías inferiores, por el mismo procedimiento refiriendo el Certificado Final de obra o fases o unidades de obra, a su elección.

9. Relaciones con los propietarios.

El Programa regula las relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados, con referencia a las siguientes bases:

A) Se podrán retribuir los costes de la urbanización por los propietarios, compensándole con terrenos edificables. Los costes no compensados así, le serán resarcidos en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la Actuación.

B) Los propietarios afectados por ésta Actuación Integrada pueden cooperar con ella aportando su primitivo terreno sin urbanizar, recibiendo, a cambio, parcelas edificables urbanizadas. Dicha cooperación admite dos modalidades:

1.- Contribución proporcionada a las cargas de urbanización cediendo terrenos.

En este caso, recibirá, libre de cargas, un solar menor que el que realmente le corresponda, constituyendo la diferencia la retribución del Urbanizador.

2.- Abono en metálico, como retribución del urbanizador, de la cuota de urbanización que le corresponda, debiéndose garantizar esta deuda.

C) Los propietarios que expresamente declinen cooperar pueden renunciar a ello si solicitan, antes del acuerdo aprobatorio del Programa, mediante documento público, la expropiación y pago según su valor inicial o el que corresponda conforme a la legislación estatal a la condición de suelo urbanizable no programado. Dicho acuerdo probatorio determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.



EL SECRETARIO GENERAL
P.D. EL OFICIAL MAYOR

Fdo. Carlos Arteaga Castaño

Para hacer constar que esta fotocopia es fiel a la obra en el expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.
21 FEB. 2001



10. Relaciones entre el adjudicatario y la Administración.

El adjudicatario que se postula ha formulado los instrumentos de planeamiento y gestión, y asume el compromiso de la ejecución del Programa en los plazos señaladas en los apartados anteriores.

11. Cesión de la adjudicación.

El Urbanizador, esto es, la mercantil **PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L.**, hace expresa reserva del derecho que le corresponde para pactar y formalizar la cesión de la presente adjudicación sin que ello suponga merma para el interés público y para los propios términos del programa, sin perjuicio de los trámites correspondientes.

En este punto, se ha de recordar la intención y compromiso de la mercantil al objeto de constituir la Agrupación de Interés Urbanístico, que en estos momentos se encuentra en trámite de formalización.

12. Otras incidencias.

Como se ha tenido ocasión de señalar, el especial diseño de la Unidad viene hipotecado, tanto por la orografía del terreno, como por la consolidación de edificaciones, que han materializado y consumido su aprovechamiento urbanístico en anteriores planeamientos dejando sin solución, aspectos tales como los accesos viarios, que nunca han sido objeto de cesión obligatoria y gratuita al municipio y que el Plan General vigente, incluyó en la Unidad para este objeto. De esta forma, estos suelos que la actualidad constituyen **viario privado**, computarán como valor inicial por el uso concreto y especializado que tienen, debiendo recordar, que su aprovechamiento urbanístico ya fue agotado.

Siguiendo la problemática que se deriva de la configuración de la Unidad, nos encontramos con la existencia de una línea de delimitación por el Oeste que viene compuesta fundamentalmente por la consolidación de una serie de parcelas con viviendas unifamiliares aisladas, y cuya apertura de los nuevos

DILIGENCIA Para hacer constar que esta fotocopia es una copia fiel del documento que obra en el expediente. 21 FEB 2001



SECRETARIA
ALICANTE
EL OFICIAL MAYOR

Fdo. Carlos Arteaga Jastaño



viales en su conexión con los solares resultantes que materializarán el aprovechamiento urbanístico de la unidad provoca que la solución técnica para evitar el amurallamiento de sus límites, lleva a la solución técnica de enlazar y dar salida al vial interior por uno de estos suelos resultantes, con lo que se incrementa la superficie viaria de la Unidad. Ante esta situación, el aprovechamiento total que el P.G.M.O.U., otorga a la Unidad tal como está configurada, se mantendrá, y se materializará en los solares resultantes, sin que la nueva superficie de vial, reste tal aprovechamiento, pues como se ha expresado y como se puede observar del estudio de la solución apuntada, la misma mejora sustancialmente el equilibrio de la propia Unidad, así como su conexión a los elementos estructurales de la ciudad.

Por último, simplemente hacer constar que las relaciones entre el adjudicatario y la Administración se sustanciarán a través del presente Programa, Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de Junio de 1.995, Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y supletoriamente por la Ley 13/1.995 de 18 de mayo de Contratos de las Administraciones Públicas (B.O.E. 19, de 19 de mayo de 1.995).

En caso de resolución de la adjudicación del Programa, se estará a lo dispuesto en el art. 29.13 de la LRAU.

VI.- MANIFESTACIONES.

Primera.- El Urbanizador que formula el presente Programa insta de esa Administración la aprobación y adjudicación del mismo en sus propios términos, con carácter definitivo.

Segunda.- La Administración actuante podrá según resulta de los apartados 2 y 3 del art. 47, imponer las condiciones y matices que estime convenientes en el acuerdo de aprobación y adjudicación, de tal manera que no sea preciso paralizar el expediente, por la inclusión de nuevos compromisos y/o subsanaciones.

Tercera.- Procede para los terrenos objeto del presente Programa la aplicación del régimen que resulta de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales 39/88, de 28 de diciembre.

DILIGENCIA Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente.

Alicante, a 21 FEB. 2001



SECRETARIO GENERAL
P. U. EL OFICIAL MAYOR

Fdo Carlos Arteaga Castaño

Los terrenos objeto del presente Programa gozarán de una bonificación del 90% de la cuota del I.B.I, por cuanto son bienes inmuebles que constituyen el objeto básico de la actividad urbanizadora y promotora, según resulta del art. 74 de la Ley 39/88, Reguladora de las Haciendas Locales.



Cuarta.- Régimen fiscal. La Disposición Final Primera de la Ley 6/94 LRAU mantiene la vigencia del art. 159.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992, de tal manera que se insta y se proclama su vigencia a los efectos del presente expediente.

"Las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios de la Unidad de Ejecución, en el caso de que así lo dispusieran los Estatutos, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones de solares que se efectúen en favor de los propietarios miembros de dichas Juntas y en proporción a los terrenos incorporados por aquéllos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportado por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso."

Quinta.- Que se tenga por promotor y adjudicatario del Programa a la mercantil **PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L.**

Sexta.- Tras la adjudicación y aprobación del Programa, o simultáneamente, procederá la formalización del correspondiente Convenio Urbanístico que sintetice y sistematice el régimen de obligaciones, plazos y garantías que al adjudicatario y a la Administración corresponden, en virtud de los dispuesto en los arts. 29.6 y 32.C de la Ley 6/94.

Alicante, Octubre de 1.999

Fdo. Rafael Gregori Seguí.

ADMINISTRADOR UNICO.
PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L.

DILIGENCIA Para hacer constar que esta fotocopia es una reproducción del documento que obra en el expediente.

Alicante a 21 FEB. 2001



SECRETARIO GENERAL
P.D. EL OFICIAL MAYOR

Fdo. Carlos Arteaga Castaño



ADJUNTO.- RELACION PROPIETARIOS CATASTRALES:

- 1.- CATASTRAL Nº 1: D. ANTONIO REQUENA GALLEGO.
Dª PILAR MOLTO DE LA CALLE.
D. TOMAS REQUENA GALLEGO.
Dª MARIA TERESA REQUENA GALLEGO.
D. Mª PILAR REQUENA GALLEGO
Dª Mª LUISA REQUENA AMORES.
C/ Concha Espina, nº 63, Vistahermosa, Alicante.
Dª JOAQUINA REQUENA.
Dª AMPARO REQUENA.

- 2.- CATASTRAL Nº 2: PROMOCIONES ALBUFERA, S.L.
C/ Condomina, nº 10, 8º-B.
Alicante.

- 3.- CATASTRAL Nº 11.- COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
URBANIZACION LAS BRISAS.
La Albufera, Alicante.

- 4.- CATASTRAL Nº 12.- D. ELIER PASTOR PALACIO.
Plaza Galicia, nº 2.
Alicante.

- 5.- CATASTRAL Nº 13: D. VICENTE PASTOR PALACIO.
Plaza Galicia, nº 1.
Alicante.

- 6.- CATASTRAL Nº 17: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EL
GRILLO.
La Albufera, Alicante.

DILIGENCIA Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente

Alicante, a 21 FEB. 2001



EL SECRETARIO GENERAL
P.D. EL OFICIAL MAYOR

Fdo. Carlos Arteaga Castaño

**ANTEPROYECTO DE URBANIZACION
ESTUDIO DE DETALLE**

**UNIDAD DE ACTUACION NUMERO 19 DEL PLAN
GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE
ALICANTE**

DILIGENCIA Para hacer constar que esta foto-
copia es la original del documento que
obra en el expediente

Alicante, a 21 FEB. 2001

PROMOTOR PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L.



SECRETARIO GENERAL
P.D. EL OFICIAL MAYOR

Fdo. Carlos Arteaga Castaño