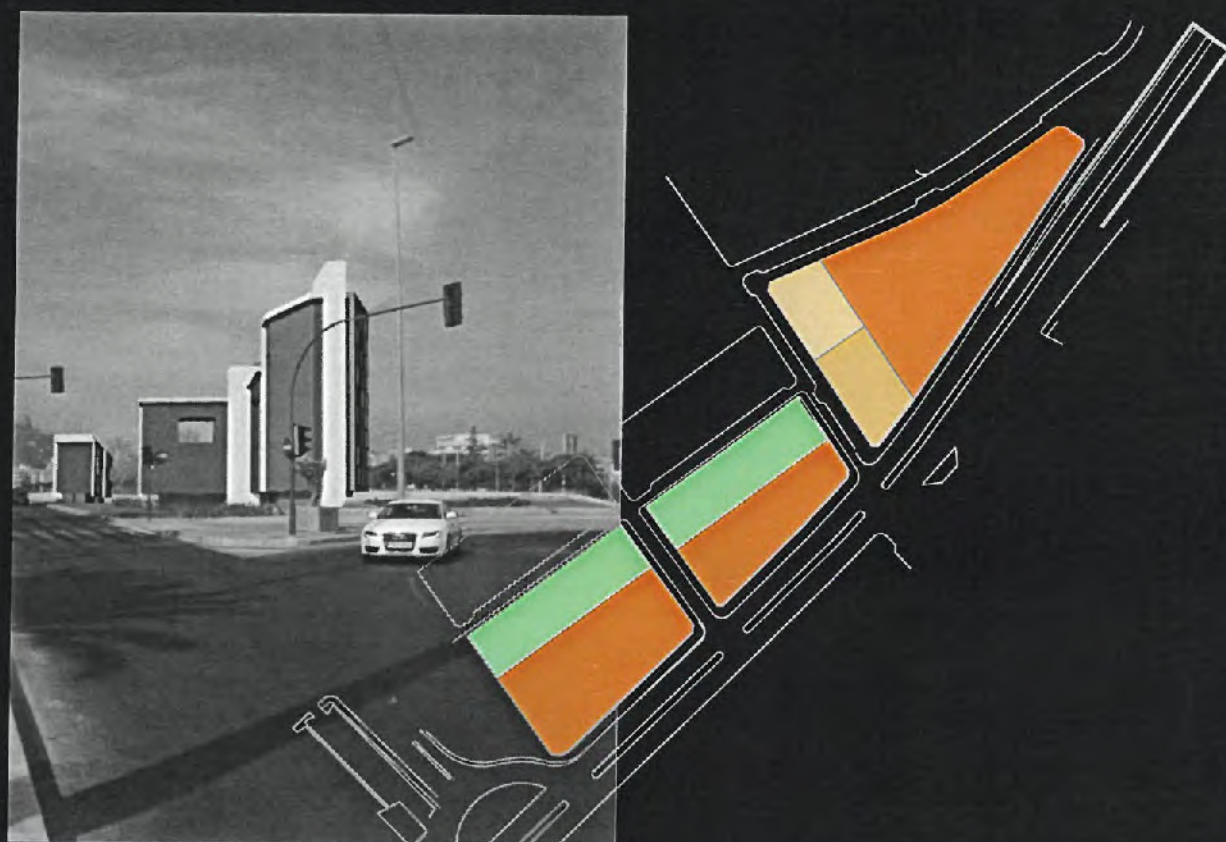


PROPOSICION JURÍDICO-ECONÓMICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL "AVENIDA DE DENIA"



PROMOTOR:
AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO "UE" PRIM
AVENIDA DE DENIA

NIF: G-54419254 PLAZA SAN CRISTÓBAL 2, 2º ALICANTE 03002

EQUIPO REDACTOR:



JOSE ANTONIO PEIRO ALEJANDRE

Arquitecto,

En representación de JOSE ANTONIO PEIRO ALEJANDRE S.L.P.



ERNESTO LÓPEZ DE ATALAYA ALBEROLA

Abogado Urbanista,

En representación de PEREZ SEGURA & ASOCIADOS



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

INDICE

I. MEMORIA INFORMATIVA	2
1.- ANTECEDENTES, OBJETO Y PROMOTOR	3
2.- ENTORNO DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA: LA ALTERNATIVA TÉCNICA.	4
2.1.- Actuación Integrada objeto de programación	4
2.2.- Determinaciones del planeamiento urbanístico vigente	4
2.2.1.- Plan General de Ordenación Urbana de Alicante	5
II. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA	11
2.1.- METODOLOGÍA PARA LA ELABORACIÓN DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.....	12
2.1.1.- El contenido de la Proposición Jurídico Económica en la LUV y su Reglamento	12
2.1.2.- El contenido específico previsto en las Bases Particulares Reguladoras del presente Programa	14
2.1.3.- Conclusiones	17
2.2.- DETERMINACIONES DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA ...	18
2.2.1.- Relaciones con la propiedad del suelo	18
2.2.2.- Cargas de urbanización imputables al Programa	24
2.2.3.- Propuesta de adquisición del 5% de incremento de Aprovechamiento en el Sector	28
2.2.4.- Régimen de garantías	30
2.2.5.- Condiciones de financiación	31
2.2.6.- Relaciones con los propietarios. Alternativas de pago en suelo y pago en metálico de las cargas de urbanización	31
2.2.7.- Licitación de las obras de urbanización	34
2.2.8.- Hoja resumen de magnitudes económicas. Síntesis de la Proposición jurídico-económica	39
III. CONCLUSIÓN	41



JOSE A PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

- | -
**MEMORIA
INFORMATIVA**



JOSE A PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y PROMOTOR.

El presente documento tiene el carácter de PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Única del Plan de Reforma Interior Modificativo de la Ordenación Estructural "Avenida de Denia" del Plan General de Alicante.

Esta Proposición Jurídico Económica se formula en el seno del expediente de programación del referido Sector ó Unidad de Ejecución Única del Plan de Reforma Interior Modificativo de la Ordenación Estructural "Avenida de Denia", instado por la Agrupación de Interés Urbanístico de la UE "PRIM AVD DE DENIA", habiéndose aprobado las bases particulares reguladoras del Programa mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento de Alicante de fecha 25 de febrero de 2.009, que han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 67 en fecha 8 de abril de 2.009, anunciándose la licitación de concurso en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana nº 6007, el día 6 de mayo de 2.009, con remisión hecha al Diario Oficial de la Unión Europea el día 28 de abril de 2.009.

La Alternativa Técnica, y concretamente la documentación relativa a planeamiento, Plan de Reforma Interior Modificativo de la Ordenación Estructural, y Proyecto de Urbanización y Estudios de Tráfico y Acústico, ha sido remitida para su exposición al público en el Diari Oficial de la Comunidad Valenciana, por plazo de un mes, habiéndose remitido el preceptivo aviso a los titulares catastrales incluidos en el ámbito del Programa. El edicto también ha sido publicado en el Diario INFORMACIÓN.

Es promotor de este documento la mercantil denominada **Agrupación de Interés Urbanístico de la UE "PRIM AVD DE DENIA"**, constituida en escritura de fecha 15 de abril de 2009, ante el notario de Alicante, don José Luis Orozco (nº 570 de su protocolo), cuyo C.I.F. es G- 54419254, y domicilio en Plaza de San Cristóbal nº 2- 2º, C.P. 03002 de Alicante.

El resto de datos y circunstancias acreditativos de su personalidad, capacidad y solvencia para resultar adjudicataria de la condición de Agente Urbanizador se incorporan en el sobre de documentación administrativa a que se hace referencia en el apartado 1 del artículo 300 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante, ROGTU).



JOSE A PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

2.- ENTORNO DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA: LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

2.1.- Actuación Integrada objeto de programación.

Es objeto del presente Programa de Actuación Integrada –documento de Proposición Jurídico Económica-, el ámbito de la Unidad de Ejecución Única del Plan de Reforma Interior Modificativo de la Ordenación Estructural "Avenida de Denia" del Plan General de Alicante (en adelante PRIM UE "Avenida de Denia").

Dicho ámbito, que tiene una superficie de 29.700 metros cuadrados, abarca la totalidad de los terrenos comprendidos dentro de lo que el vigente Plan General de Ordenación clasifica como Suelo Urbano situado con fachada a la Avenida de Denia, entre las avenidas de Padre Esplá y de Pintor Xavier Soler (Gran Vía) y el Barrio Obrero.

Más concretamente los límites del Sector son los siguientes:

Por el Norte:	Camino de las Cigarreras y C/ Cruz de Piedra
Por el Sur:	Avenida de Denia.
Por el Este:	Zona Verde del Plan Parcial Garbinet.
Por el Oeste:	Zona Verde de la Avda. Padre Esplá, y límite del Barrio Obrero

Dicha propuesta de ámbito está recogida en el apartado A. "Objeto del Contrato" del Anexo de las Bases Particulares Reguladoras del Programa, aprobadas por el Ayuntamiento de Alicante. Su delimitación se ha justificado y descrito en el Programa y en el Plan Parcial que se integran en la Alternativa Técnica de este Programa.

2.2.- Determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.

Como se ha señalado, el presente Programa tiene como objeto desarrollar una Actuación Integrada dentro del ámbito del Sector PRIM UE "Avenida de Denia", en Alicante. Este Sector, para su desarrollo pormenorizado mediante Plan de Reforma Interior Modificativo del vigente Plan General, y en dicho PRIM se establece la ordenación urbanística vigente para el nuevo Sector, como se indica en la Base III y en el apartado B de su Anexo, con las siguientes previsiones:



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

2.2.1.- Plan General de Ordenación Urbana de ALICANTE.

2.2.1.1.- Situación urbanística vigente.

El Sector antes definido está afectado por tres planeamientos: el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante de 1987, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión de 27 de Marzo de 1987 y su Publicación en el B.O.P. de 14 de Mayo de 1997 que ordena, como suelo urbano, pormenorizadamente la mayor parte del ámbito, el Plan Parcial del Garbinet (PE-APA18, en su Modificación Puntual Zonificación) y el Plan Especial de Avenida de Denia. (Tramo Goteta-Enlace A7 Vistahermosa).

En lo que respecta al Plan General, éste define: en la parte suroeste del Sector tres manzanas, calificadas como Vivienda Unifamiliar, Grado 4 nivel B (VU4B), que siguen la estructura y tipología de las edificaciones tradicionales del Barrio Obrero; y en la parte noreste una gran manzana de Edificación Abierta, Grado 3 (EA3); además se prevé la reserva de suelos dotacionales, correspondiendo a dos zonas verdes lineales (L/V) a lo largo de la Avda. de Denia y un equipamiento religioso (E/R) en la esquina del Camino Cruz de Piedra con la paralela a la C/ Salvador García Muñoz (como consta en el plano del PRIM: I.7.- Plan General Municipal De Ordenación. Suelo Urbano. Calificación Pormenorizada).

La parte noreste del Sector está incluida en el ámbito del Plan Parcial del Garbinet, que califica la parcela afectada como Edificación Abierta (ZE) y zona verde (como obra en el plano del PRIM: I.8.- Pp. Garbinet. Modificación Puntual. Zonificación).

Por último, el Plan Especial de la Avenida de Denia modifica la alineación de este viario a fin de posibilitar su ampliación, lo que implica que una estrecha cuña, más ancha en la parte noreste, de suelo inicialmente edificable pase a ser Red Viaria Primaria (PRV), según el Anexo a las Bases Particulares para la selección y adjudicación del Programa de Actuación integrada, que se reseñaran en el apartado 3.2. (según plano la PRIM: I.9.- Plan Especial Avda de Denia. Propuesta de Planeamiento. Alineaciones).

Así pues, nos encontramos con un Sector cuyo ámbito, aún siendo de escasa superficie (29.700 m²), tiene unas condiciones muy diferentes, tanto en lo que se refiere a la tipología edificatoria (vivienda unifamiliar y bloques de edificación abierta), edificabilidad (entre 0'9 y 1'25 m²/m²) y gestión (suelo urbano pendiente de urbanizar, parcelas que provienen de un Plan Parcial y que han satisfecho sus obligaciones de cesión y urbanización, y parcelas en ambos suelos que se ven afectadas por expropiaciones para la ampliación de la Avda. de Denia), en el que como decíamos en el párrafo primero de este apartado inciden tres planeamientos y la superposición de los tres nos da la **situación urbanística vigente y de partida** para redactar el presente "PRIM DE LA AVDA DE DENIA". (Ver Plano del PRIM I-10.- Situación Urbanística A Considerar: - Refundido de Los Tres Planeamientos Que Afectan Al Sector-. Ordenación



JOSE A PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2.2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

Estructural Vigente, Calificación, Edificabilidades, Superficie de Parcelas; incorporado al documento de Plan de Reforma Interior Modificativo de la Ordenación Estructural, que forma parte del presente Programa).

2.2.1.2.- Edificabilidad vigente del Sector.

Para calcular la edificabilidad resultante en aplicación del planeamiento vigente consideraremos la edificabilidad total de todos los suelos incluidos en el Sector, en base al Plan General y al Plan Parcial del Garbinet (Según Plano del PRIM I.10.- Plano refundido del Plano I.7., Plano I.8. y Plano I.9.). No consideraremos el cambio de superficies de zonificación ni pérdida de edificabilidad por la actuación del Plan Especial de la Avenida de Denia ya que este sería un proceso de valoraciones por expropiación, extremo este que se obvia como después se vera al describir el objeto y criterios de la redacción del "PRIM AVENIDA DE DENIA".

Las tres manzanas calificadas como Viviendas Unifamiliares, Grado 4, nivel B, (VU4B) tienen una superficie total de 7.401 m² y una edificabilidad máxima sobre parcela neta de 1'00 m²u/m², lo que equivale a 1'25 m²t/m²; así pues, la edificabilidad máxima resultante es de 9.251 m²t. La manzana de suelo urbano de Edificación Abierta Grado 3 (EA3) tiene una superficie de 6.569 m², siendo la edificabilidad máxima sobre parcela neta de 0'72 m²u/m², equivalente a 0'90 m²t/m², por lo que resulta una edificabilidad máxima de 5.912 m²t. La parcela incluida en el Plan Parcial del Garbinet, calificada como Edificación Abierta (Ze) tiene, según el plan referido, una superficie de 1.640 m² con una edificabilidad neta de 1'00 m²t/m², resultando una edificabilidad total de 1.640 m²t.

Por tanto, la edificabilidad total de todos los suelos incluidos en el Sector, en base al Plan General y al Plan Parcial del Garbinet, es de 16.803 m²t. El índice de Edificabilidad Bruta (IEB) respecto a la superficie del Sector (29.700 m²) resulta de 0'566 m²t/m².

2.2.1.3.- Zonificación vigente a considerar. Superficies. Edificabilidad

Conforme se indica en la Memoria Informativa del documento de plan de reforma interior modificativo de la ordenación estructural, la situación urbanística a considerar: (refundido de los tres planeamientos que afectan al sector, esto es, Suelo Urbano del Plan General, suelo urbano resultado de la gestión y urbanización del Plan Parcial El Garbinet, y Plan Especial de la Avenida de Denia), atendiendo a la ordenación estructural vigente, calificación de los terrenos, sus respectivas edificabilidades, y superficie de parcelas, y teniendo en cuenta las Bases Particulares del Programa y su Anexo, se obtiene el siguiente:



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

CUADRO DE SUPERFICIES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL VIGENTE

USOS	CLAVE	SUPERFICIES	IE	EDIFICABILIDAD	
SUELO DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO	E/R	1.162 m ²	-	
			TOTAL EQ	1.162 m²	
	ZONAS VERDES	L/V	2.762 m ²	-	
			TOTAL ZV	2.762 m²	
	RED VIARIA PRIMARIA	PRV	4.470 m ²	-	
			SUMA PRV	4.470 m ²	
	RED VIARIA SECUNDARIA	SRV	5.727 m ²	-	
		SUMA SRV	5.727 m ²		
		TOTAL RV	10.166 m²	-	
SUELO LUCRATIVO	RESIDENCIAL	VU _{4B}	7.401 m ²	1,25m ² /m ² s	9.251 m ² t
		EA ₃	6.569 m ²	0,90m ² /m ² s	5.912 m ² t
		Ze	1.640 m ²	1,00m ² /m ² s	1.640 m ² t
			TOTAL LUC	15.610 m²	

EDIFICABILIDAD INICIAL VIGENTE

16.803 m²t

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR

29.700 m²



JOSE A PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
 Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
 Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
 Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
 Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

Las condiciones de edificación y demás parámetros se contienen en el Plan de Reforma Interior Modificativo de la Ordenación Estructural que integra la Alternativa Técnica y en las Fichas de Planeamiento y Gestión, incorporadas al mismo, siguientes.

FICHA DE PLANEAMIENTO

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

SECTOR	"PRIM DE LA AVDA. DE DENIA"
CLASE DE SUELO	SUELO URBANO

PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE DEL SECTOR	29.700 M2.
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0.96 M2T/M2
EDIFICABILIDAD TOTAL MAXIMA	28.512 M2T
APROVECHAMIENTO TIPO	0.96 M2T/M2

USOS Y TIPOLOGIAS

USO GLOBAL PERMITIDO	TERCIARIO
USO COMPATIBLE PERMITIDO	DOTACIONAL
USO PROHIBIDO	INDUSTRIAL
TIPOLOGIA PERMITIDA	BLOQUE CON VOLUMETRIA ESPECÍFICA.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

FICHA DE GESTIÓN

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

SECTOR	"PRIM AVENIDA DE DENIA"
CLASE DE SUELO	SUELO URBANO

GESTIÓN

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	29.700 M2.
SUPERFICIE RED PRIMARIA INTERIOR	4.470 M2
AREA DE REPARTO	29.700 M2.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,96 M2T/ M2
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	28.512 M2
APROVECHAMIENTO INICIAL	16.803 m2t
EXCESO DE APROVECHAMIENTO	5% (28.512 m2t - 16.803 m2t) = 585.45 m2t
GESTIÓN DEL EXCESO D APROVECHAMIENTO	MEDIANTE MONETARIZACIÓN DEL MISMO
UNIDADES DE EJECUCIÓN	UNICA.

CONDICIONES

OBRAS EXTERNAS AL SECTOR:

La calle Camino Cruz de Piedra, aunque solamente se actúa en ella sobre la acera a realizar y la banda de aparcamientos anejos a la misma se arreglarán los desperfectos, se repintarán las bandas de pasos de cebrá y se realizará una limpieza y saneamiento de la misma en el frente de fachada correspondiente al sector de actuación

OTRAS CONDICIONES DE LA GESTIÓN

El Sector se ejecutará a través de una ÚNICA UNIDAD DE ACTUACIÓN.

Se prevé su ejecución a través de un único proyecto de urbanización.

El exceso de aprovechamiento se calcula en base al art. 21.2.b) de la LUV.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
 Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izda. 03001 Alicante
 Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
 Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
 Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

El Programa de Actuación Integrada deberá contener las previsiones necesarias para cumplir los objetivos del Sector, estableciendo las condiciones entre los propietarios afectados y la Administración, a fin de que se obtenga los suelos dotaciones públicos, se ceda al Ayuntamiento los excesos del aprovechamientos que le corresponda, se urbanice completamente el ámbito de la actuación, y se prevean las compensaciones que correspondan por las indemnizaciones derivadas del desarrollo de la actuación.

Las indemnizaciones correspondientes a las edificaciones existentes que están fuera de ordenación deberán ser costeadas por la totalidad de las propiedades afectadas por el ámbito del Sector.

Los propietarios con derechos a indemnizaciones por edificaciones y actividades serán compensados mediante aprovechamientos o disminución de cargas, independientemente de los derechos y obligaciones que les corresponden como propietarios del suelo.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

- II -
**MEMORIA
DESCRIPTIVA Y
JUSTIFICATIVA**



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965208299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

2.1- METODOLOGÍA PARA LA ELABORACIÓN DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

2.1.1- El contenido de la Proposición Jurídico Económica en la LUV y su Reglamento.

Según el artículo 127 de la LUV, el contenido de la Proposición Jurídico Económica es el siguiente:

"1. La proposición jurídico-económica deberá incluir necesariamente la documentación relativa a los siguientes aspectos:

a) Regulación de las relaciones del urbanizador y los propietarios y, en particular, la modalidad de retribución al promotor e información suficiente que permita a los propietarios conocer las consecuencias económicas que comporte para ellos la propuesta y la elección de cada modalidad de retribución.

b) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos, dentro del ámbito de la actuación y a disposición del urbanizador, sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente, que hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones propias de dicho urbanizador, con ocasión de la firma del contrato, para asegurar la ejecución de los objetivos imprescindibles o complementarios del programa.

La afección se trasladará a las fincas de resultado que se adjudiquen tras la reparcelación.

c) Hoja resumen de los datos económicos relevantes según modelo que se apruebe reglamentariamente.

2. La proposición jurídico-económica incluirá la documentación necesaria para determinar con claridad las magnitudes económicas del programa, diferenciando los siguientes aspectos:

a) Presupuesto de licitación de la obra de urbanización: con el alcance previsto en el artículo 168.1.a y b.

b) Coste de proyectos: coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos, especificando cada proyecto, a que se refiere el artículo 168.1.c.

c) Gastos de gestión: gastos de gestión del urbanizador, calculados en un porcentaje de lo que represente la suma de las partidas correspondientes a conceptos anteriores.

d) Beneficio del urbanizador: beneficio empresarial del urbanizador, calculado en un porcentaje de la suma de los conceptos expresados en los apartados anteriores, que, en ningún caso, podrá superar el 10%.



JOSE A PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965205299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

- e) Cargas de urbanización: cargas de urbanización que el urbanizador se compromete a repercutir, como máximo, a los propietarios afectados por los conceptos anteriormente expresados.
- f) Coeficiente de canje: parte alícuota del aprovechamiento objetivo, expresada en tanto por uno, que corresponde al urbanizador en concepto de retribución en suelo por las cargas de urbanización, aplicable respecto a los propietarios acogidos a dicha modalidad de retribución.
- g) Precio del suelo a efectos de canje: precio del suelo al que, en coherencia con el coeficiente de canje, se descontarán de las cargas de urbanización los terrenos de aquellos propietarios que retribuyan con ellos al urbanizador.
- h) Financiación: condiciones de financiación ofrecidas por el urbanizador para el pago de las cuotas de urbanización aquellos propietarios que acogidos a ellas, en su caso, apoyadas por una entidad financiera debidamente registrada."

Y según el artículo 302 y siguientes del ROGTU, puede complementarse dicha Proposición Jurídico Económica del siguiente modo:

"1. Además del contenido que les es propio de acuerdo con lo establecido en el artículo 127 de la LUV, las Proposiciones Jurídico-Económicas deberán incluir la siguiente información, que se considerará suficiente a los efectos de lo dispuesto en el apartado 1.a) del referido artículo 127:

- a) Expresión de las magnitudes urbanísticas relevantes establecidas por el planeamiento que incidan en la determinación de los derechos de adjudicación, tales como dimensiones de parcela mínima de resultado, Aprovechamiento Subjetivo y superficie mínima de terreno de origen necesarios para resultar adjudicatario de parcela resultante o de cuota indivisa.
- b) Importe global de las cargas de urbanización y del coeficiente de canje.¹
- c) Información sobre la posibilidad de optar por la modalidad de retribución en dinero, y modo, condiciones y plazo para el ejercicio de esa opción de retribución.
- d) Estimación preliminar de la repercusión unitaria por metro cuadrado de los gastos variables y de la indemnización individualizada que corresponda a los interesados por construcciones y plantaciones que deban desaparecer o por otros conceptos.
- e) Hoja resumen de los datos económicos relevantes adaptada al modelo aprobado por la Consellería competente en materia de territorio.

¹ Las cargas de urbanización son las previstas en el artículo 168 de la LUV. El presupuesto debe desglosarse conforme a los criterios del artículo 303 del ROGTU y el coeficiente de canje se calculará conforme a las determinaciones del artículo 306, también del ROGTU. El importe de las cargas de urbanización no incluye las indemnizaciones ni los gastos variables.



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

2. Todas las anteriores magnitudes económicas se expresarán por metro cuadrado de suelo y de techo. Se hará indicación de que los importes serán revisados cuando se determinen las cuantías definitivas correspondientes a los gastos variables a que se refiere el artículo 126.j) de la LUV."

Estas prescripciones serán objeto de justificación y concreción en el presente documento, con los matices y singularidades que seguidamente se dirán.

2.1.2.- El contenido específico previsto en las Bases Particulares Regulatoras del presente Programa.

La Base XIX.- "*Proposición Jurídico Económica*" del documento aprobado por el Ayuntamiento para regir el procedimiento de licitación del presente Programa de Actuación Integrada establece el contenido que debe contemplarse en cada proposición de las formuladas por los aspirantes a Agente Urbanizador.

Respecto de la Proposición Jurídico Económica, el contenido será el siguiente:

"1. La proposición jurídico-económica, que se presentará en sobre cerrado, deberá incluir necesariamente la documentación relativa a los siguientes aspectos:

- A) Regulación de las relaciones del urbanizador y los propietarios y, en particular, la modalidad de retribución al promotor e información suficiente que permita a los propietarios conocer las consecuencias económicas que comporte para ellos la propuesta y la elección de cada modalidad de retribución.
- B) Expresión de las magnitudes urbanísticas relevantes establecidas por el planeamiento que incidan en la determinación de los derechos de adjudicación, tales como dimensiones de parcela mínima de resultado, aprovechamiento subjetivo y superficie mínima de terreno de origen necesaria para resultar adjudicatario de parcela resultante o de cuota indivisa.
- C) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos, dentro del ámbito de la actuación y a disposición del urbanizador, sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente, que hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones propias de dicho urbanizador, con ocasión de la firma del contrato, para asegurar la ejecución de los objetivos imprescindibles o complementarios del programa. La afeción se trasladará a las fincas de resultado que se adjudiquen tras la reparcelación. De las fincas iniciales se aportará la documentación siguiente:
 - a) Plano en el que se grafiarán las fincas a afectar.
 - b) Certificación registral de dominio y cargas de fecha no anterior a 15 días a la fecha de presentación de la Proposición Jurídico-Económica.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax. 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2,2º 03002 Alicante
Telf./fax 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

- c) En caso de que los terrenos no estén inscritos en el Registro de la Propiedad, se aportará título acreditativo de su derecho de propiedad
- D) Hoja resumen de los datos económicos relevantes.
- E) Descripción de los siguientes elementos económico-financieros relativos a las cargas urbanísticas:
- a) *Presupuesto de ejecución material y de licitación de la obra de urbanización*, con el alcance previsto en el artículo 168.1.a y b de la Ley Urbanística Valenciana. El presupuesto total será el resultado de la suma de los presupuestos parciales correspondientes que deberá desglosarse en los siguientes capítulos, incluyendo la totalidad de las unidades de obra correspondientes en cada uno de ellos, con expresión de la medición total y precio de cada unidad:
- Movimiento de tierras.
 - Red de saneamiento.
 - Red de agua potable.
 - Energía eléctrica, desglosado en:
 - Media Tensión.
 - Centros de Transformación.
 - Baja Tensión.
 - Red de telecomunicaciones.
 - Alumbrado público.
 - Pavimentos y mobiliario urbano.
 - Jardinería y zonas verdes:
 - Plantaciones.
 - Red de riego.
 - Señalización viaria.
 - Obras de fábrica.
 - Seguridad y Salud.

Se adjuntará, además, como documentos independientes el Cuadro de Precios Unitarios, Auxiliares y Descompuestos que sirve de base para la confección de los Presupuestos y los Estados de Mediciones de todas las unidades de obra contempladas en los mismos.

- b) *Coste de proyectos*: coste de redacción y dirección de todos los proyectos técnicos necesarios para el desarrollo de la Unidad a que se refiere el artículo 168.1.c de la Ley Urbanística Valenciana, especificando el importe de cada proyecto. Se incluirán en este concepto todos los gastos derivados de la tramitación e inscripción de los proyectos en los registros correspondientes.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965208299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

- c) *Gastos de gestión*: gastos de gestión del urbanizador, calculados en un porcentaje de lo que represente la suma de las partidas correspondientes a conceptos anteriores.
 - d) *Beneficio del urbanizador*: beneficio empresarial del urbanizador, calculado en un porcentaje de la suma de los conceptos expresados en los apartados anteriores, que, en ningún caso, podrá superar el 10%.
 - e) *Cargas de urbanización*: cargas de urbanización que el urbanizador se compromete a repercutir, como máximo, a los propietarios afectados por los conceptos anteriormente expresados.
 - f) *Coefficientes de canje*: parte alicuota del aprovechamiento objetivo, expresada en tanto por uno, que corresponde al urbanizador en concepto de retribución en suelo por las cargas de urbanización, aplicable respecto a los propietarios acogidos a dicha modalidad de retribución.
 - g) *Precio del suelo a efectos de canje*: precio del suelo al que, en coherencia con el coeficiente de canje, se descontarán de las cargas de urbanización los terrenos de aquellos propietarios que retribuyan con ellos al urbanizador. Se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el apartado L del Anexo a las bases.
 - h) *Financiación*: condiciones de financiación ofrecidas por el urbanizador para el pago de las cuotas de urbanización aquellos propietarios que acogidos a ellas, en su caso, apoyadas por una entidad financiera debidamente registrada.
- F) Información sobre la posibilidad de optar por la modalidad de retribución en dinero, y modo, condiciones y plazo para el ejercicio de esa opción de retribución.
- G) Estimación preliminar de la repercusión unitaria por unidad de aprovechamiento de los gastos variables y de la indemnización individualizada que corresponda a los interesados por construcciones, instalaciones y plantaciones que deban desaparecer o por otros conceptos tales como traslado de las actividades industriales existentes en la Unidad.

2. La proposición jurídico-económica se presentará debidamente firmada y fechada.

3. No se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente todo aquello que el Ayuntamiento estime fundamental para la proposición jurídico-económica".

Sobre esta base, y la prevista legal y reglamentariamente, se redacta la presente Proposición Jurídico-Económica para el desarrollo de la programación objeto del presente concurso. En su ejecución, con la transformación de las fincas para su conversión en solar, será posteriormente completada por el Agente Urbanizador del Programa, procediendo a la cesión obligatoria y gratuita de los suelos dotacionales del Sector, debidamente urbanizados, que corresponde al Ayuntamiento en el ámbito de



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

programación. Ello requerirá la tramitación de un Proyecto de Reparcelación, para lo cual se ha acompañado como documento integrante de la Alternativa Técnica, una propuesta de Proyecto de Reparcelación Voluntaria suscrita por los propietarios que integran la Agrupación de Interés Urbanístico de la UE "PRIM AVD DE DENIA".

En relación con el Proyecto de Urbanización, éste lo va a ser del Sector completo, por lo que repercutirá sobre la propiedad del suelo afectado por la Actuación Integrada todo el costo de urbanización y gestión del Sector. Así, el Proyecto de Urbanización que se ha formulado de este Sector identifica claramente el detalle de la obra que precisa el desarrollo del mismo y su conexión e integración en el entorno. .

En este sentido, en este documento se refleja el presupuesto de las cargas de urbanización dimanantes del Proyecto de Urbanización de este Sector, este presupuesto que debe servir de base para la adjudicación del Programa que apruebe el Ayuntamiento, repercutido en metro cuadrado techo, al que debe incorporarse como complemento los demás gastos previstos en el artículo 168 de la LUV como cargas de urbanización.

2.1.3.- Conclusiones.

De conformidad con lo expuesto, podemos concluir, de forma sensiblemente similar a lo que ya expusimos en nuestro documento de Alternativa Técnica, que el presente Programa tiene como objeto la urbanización del Sector, consolidando así el fin primordial del Programa que es el de generar solares para su edificación futura, desarrollando las previsiones contenidas en el vigente Plan General aprobado en su día e incorporando las nuevas exigencias fruto de la legislación urbanística, medioambiental y territorial aprobada con posterioridad al mismo, y todo ello, con la creación de empleo y riqueza para el municipio.

Así pues, y previas las consideraciones expuestas en este apartado, procedemos a desarrollar el contenido de la presente Proposición Jurídico-Económica.



JOSE A PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

2.2- DETERMINACIONES DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

2.2.1.- Relaciones con la propiedad del suelo.

Este Programa establece unas bases de relación con la propiedad que forzosamente son las previstas en el artículo 127 de la LUV, previstas para el procedimiento de gestión indirecta adoptado por el Ayuntamiento de Alicante, en cuya virtud se acordó la programación del suelo incluido en el Sector, proceso legitimado en el acuerdo de 25 de febrero de 2009.

De ahí que se den las clásicas relaciones propias de la gestión indirecta de un Programa, donde el propietario puede optar por colaborar con la actuación, retribuyendo su cuota de urbanización en metálico o en especie, o solicitar la indemnización de su inmueble por no ser de su interés participar en la gestión del suelo (artículo 162 de la LUV).

Así se establece en la Base IX "Prescripciones técnicas de los documentos de ordenación y gestión (Artículo 131.2.f) Ley Urbanística Valenciana)", que dice:

"Los aspirantes a urbanizador presentarán los siguientes documentos de ordenación con el alcance y contenido indicados en el apartado F del Anexo a estas Bases".

Y el citado apartado F del Anexo señala:

"F.1. Documentos.

Los documentos básicos que son necesarios redactar son: Programa de Actuación Integrada, Plan de Reforma Interior Modificativo de la Ordenación Estructural y Proyecto de Urbanización; éstos tendrán, como mínimo, la documentación legalmente exigida para cada uno de ellos. Además, el Plan de Reforma Interior Modificativo deberá incluir, como parte inseparable del mismo, un documento diferenciado que justifique la Integración Territorial (art.74 de LUV), siendo igualmente necesaria la solicitud de la Cédula Territorial de Urbanización (art. 73 de LUV).

Con independencia de los documentos señalados, conforme a lo establecido Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, será necesario incorporar un Estudio de Integración Paisajística del ámbito de la actuación y su entorno.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

F.2. Contenido del Proyecto de Urbanización.

El contenido del Proyecto de Urbanización será las obras de urbanización necesarias para que las parcelas adquieran la condición de solar, debiendo contemplar la totalidad de la red viaria, aparcamientos y zonas verdes del ámbito de actuación, excepto las obras de urbanización correspondientes a la Avenida de Denia que las ejecutará la Conselleria de Infraestructura y Transportes de la Generalitat Valenciana, dentro de las obras que está ejecutando en la nueva urbanización de la Avenida de Denia.

El Proyecto de Urbanización deberá de incluir, además de las obras propias de su ámbito, todas las obras e infraestructuras de conexión externas al sector necesarias para garantizar la correcta integración de las redes de infraestructuras del sector con las redes de servicios urbanos, de acuerdo con las determinaciones de cada una de las compañías o servicios gestores de los mismos.

Las calidades, criterios constructivos de ejecución y elementos urbanos de la urbanización serán los adecuados al uso previsto y compatibles con los ya ejecutados en su entorno, en particular a los de la Avenida de Denia y al Polígono del Garbinet, adaptándose en todo caso a los criterios constructivos y normalización en materia de urbanización del Ayuntamiento de Alicante.

Deberá redactarse un proyecto de demolición de las edificaciones existentes y de todas las construcciones que resulten incompatibles con la ordenación. Este proyecto podrá formar parte del proyecto de urbanización, como anexo o separata del mismo, o como proyecto independiente.

F.3. Soporte digital.

Además de la documentación presentada por triplicado ejemplar en soporte papel, se adjuntará DVD conteniendo la totalidad de los documentos de ordenación en archivos en formatos dwg (versión Autocad 2000), doc, así como la versión completa en archivos pdf".

A su vez, la Base IV señala:

"1. Memoria de necesidades:

Deberá justificarse en la propuesta de programación la necesidad de modificar la ordenación pormenorizada vigente así como la conveniencia temporal de abordar un desarrollo urbano que se adapte al nuevo carácter que tiene esta vía urbana de acceso a la ciudad y con una ordenación urbanística en coherencia con el entorno urbano en el que se emplaza, propiciando con ello una oferta de desarrollo inmobiliario terciario y residencial de calidad, respetando los criterios y objetivos de ordenación establecidos en el apartado C, D, y E del Anexo.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

2. Objetivos de la programación:

- a) Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el Programa. En este sentido, el urbanizador estará obligado a:
- Recabar, de los correspondientes Registros (de la Propiedad y Catastro), toda la información de las fincas y titulares de derechos y deberes incluidos en la actuación.
 - Amojonar y deslindar las parcelas aportadas a la Reparcelación con carácter previo a la redacción del Proyecto.
 - Presentar para su aprobación el Proyecto de Reparcelación.
 - Pagar a los acreedores netos antes de que la Reparcelación acceda al Registro de la Propiedad.
 - Inscribir en el Registro de la Propiedad las nuevas fincas resultantes, especialmente las destinadas al dominio público.
 - Hacer constar en el Registro de la Propiedad las afecciones existentes.
 - Cancelar las fincas catastrales aportadas a la Reparcelación e inscribir las resultantes en el Catastro.
 - Cualesquiera otras actuaciones necesarias para la transformación jurídica de las fincas afectadas.
- b) Urbanizar completamente la Unidad de Ejecución que constituye el objeto del Programa y realizar las obras públicas adicionales que se precisen, con sujeción a las previsiones temporales y económicas del Programa (definiéndose, a nivel general, aquellas obras necesarias para garantizar los servicios urbanísticos y su conexión con las infraestructuras generales).
- En el apartado F.2 del Anexo se establece el contenido del Proyecto de Urbanización.
- c) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes, debiendo para ello:
- Presentar, en su caso, estudios e informes favorables para realizar las conexiones con las correspondientes compañías suministradoras (luz, agua, gas, telefonía y otras).
 - Incluir en el Proyecto de Urbanización la construcción de las obras complementarias externas o de conexión necesarias.
- d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicios existentes y exigibles reglamentariamente.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007. S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

- e) Obtener gratuitamente los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación a favor de la administración. A estos efectos:
- El Urbanizador efectuará su inscripción en el Registro de la Propiedad y trasladará a la administración la correspondiente certificación acreditativa de ello.
 - Los entregará en perfectas condiciones, una vez concluidas las obras de urbanización, levantado la correspondiente Acta de entrega.
 - Los transformadores de energía eléctrica se considerarán equipamiento privado y se entregarán a la compañía suministradora. Tanto el suelo necesario para su implantación como el coste de la misma deberá ser asumido por todos los propietarios afectados.
- f) Obtener de forma gratuita el aprovechamiento que legalmente corresponda a favor del Ayuntamiento, con destino al patrimonio municipal del suelo, según lo establecido en el art. 1 del Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo. Además, y según lo previsto en el artículo 16.1.b) de la Ley 8/2007, de Suelo, se cederá libre de cargas de urbanización.
- g) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación entre los afectados.
- h) Establecer plazos para edificar los solares resultantes de la actuación urbanizadora, incluyendo un cronograma en el que se indique expresamente el plazo de edificación de los terrenos propiedad del Urbanizador o de otros propietarios adheridos a su iniciativa de Programa".

De conformidad con lo dispuesto, esta Agrupación de Interés Urbanístico, en su condición de aspirante a Agente Urbanizador del Sector UE ÚNICA "AVENIDA DE DENIA", manifiesta lo siguiente:

- a) La aceptación y asunción plena de las determinaciones de las Bases Generales y Particulares que rigen el concurso para el desarrollo del Sector UE ÚNICA "AVENIDA DE DENIA".
- b) Su compromiso de asumir la condición de urbanizador y las obligaciones contenidas en las Bases que fijan el desarrollo del Programa, para lo que ha incorporado en la Alternativa Técnica los documentos y proyectos exigidos en aquéllas, se ha presentado una propuesta de Reparcelación y se ejecutarán las obras.
- c) Asumir los plazos contenidos en las Bases para el despliegue y ejecución del Programa que se iniciarán como se indica en las mismas y previa la suscripción del contrato administrativo. En concreto, en la Base XII "Plazos de desarrollo y ejecución del Programa" (Artículo 131.2.i) Ley Urbanística Valenciana y artículo



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

286.1.i) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística), se contiene:

"En el apartado H del Anexo se establecen los siguientes plazos máximos para la ejecución de las actuaciones por parte del urbanizador que se citan a continuación:

- A) Plazo máximo para la presentación de las correcciones y textos refundidos de los documentos de ordenación y/o proyecto de urbanización impuestos en el acuerdo de adjudicación del Programa.
- B) Plazo máximo para la presentación, en su caso, de los proyectos de demolición corregidos y ajustados, incorporados al proyecto de urbanización general.
- C) Plazo máximo para la presentación del proyecto de reparcelación.
- D) Plazo máximo para la presentación de los textos refundidos del proyecto de reparcelación.
- E) Plazo máximo para el inicio de las obras de urbanización desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- F) Plazo máximo para la ejecución de las obras de urbanización contado desde la firma del Acta de Replanteo con el que se iniciaron de forma efectiva las mismas.
- G) Plazo de garantía de las obras de urbanización contado desde el Decreto de aprobación del Acta de Recepción de las obras".

Y en el citado apartado H del Anexo se señala:

"H. Plazos de desarrollo y ejecución del programa.

Los plazos para el desarrollo del Programa son los que a continuación se establecen. Aquellos que no tengan la consideración de mínimos legales, pueden ser mejorados en las ofertas presentadas por los concursantes:

- a) La presentación de los textos refundidos, correspondientes a las modificaciones exigidas por el Ayuntamiento en el acuerdo de adjudicación del Programa respecto al Plan de Reforma Interior Modificativo y Proyecto de Urbanización, deberá producirse en el plazo máximo de tres meses desde que tenga lugar la notificación del acuerdo al Urbanizador.

El proyecto de ejecución de demolición de las edificaciones y construcciones existentes deberá presentarse en este plazo máximo de tres meses, tanto si se incluye en el proyecto de urbanización, como anexo o separata del mismo, como si se trata de un proyecto independiente.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

- b) El urbanizador deberá someter a información pública el Proyecto de Reparcelación en el plazo máximo de tres meses desde la finalización del plazo para la opción de la modalidad de retribución previsto en los artículos 166 de la Ley Urbanística Valenciana. A tal efecto, deberá presentar ante la Administración actuante acreditación justificativa de la práctica de las comunicaciones reguladas exigibles.
- c) La presentación de los textos refundidos correspondientes al Proyecto de Reparcelación deberá producirse en el plazo máximo de un mes desde que tenga lugar la notificación al Urbanizador de las modificaciones a introducir en el Proyecto inicialmente formulado.
- d) El inicio de las obras de urbanización deberá de producirse en un plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, acreditándose su inicio efectivo mediante Acta de Replanteo suscrito por el Urbanizador, la Dirección Facultativa de las obras y, al menos, un técnico municipal designado a tal efecto por el Ayuntamiento.

El Urbanizador comunicará al Ayuntamiento previamente al inicio de las obras, la empresa encargada de su ejecución, así como la relación de los subcontratistas principales, debiendo estar acreditada la clasificación que determine el proyecto, en base a lo establecido en la Ley 30/2007 de 30 de Octubre de Contratos del Sector Público.

El Urbanizador, además, deberá acreditar, previamente a la suscripción del Acta de Replanteo, el pago a los acreedores netos de la cuenta de liquidación o bien de la consignación de dicha cantidad en la Tesorería Municipal.

- e) Las obras de urbanización así como las conexiones exteriores deberán finalizar en el plazo máximo de nueve meses desde la fecha de la firma del Acta de Replanteo. La finalización de las obras se acreditará mediante la firma del Acta de Recepción entre el Urbanizador, Dirección Facultativa y el Ayuntamiento.

La Dirección Facultativa comunicará al Ayuntamiento con un mes de antelación la fecha prevista de finalización de las obras, recabando, de las distintas compañías y servicios gestores de las infraestructuras urbanas, los certificados de idoneidad de cada uno de ellos.

- f) El plazo de garantía de las obras de urbanización será de doce meses desde el momento en que se entiendan recibidas por el Ayuntamiento. Finalizado este periodo se procederá a la devolución de las garantías prestadas por el adjudicatario, previo cumplimiento del resto de compromisos y obligaciones establecidas en la Base XXV".

Se aceptan los plazos previstos en las Bases Particulares, si bien, por esta parte se reduce el plazo previsto para el proyecto de ejecución de demolición de las edificaciones y construcciones existentes (que a tenor del Anexo transcrito deberá presentarse en el plazo máximo de tres meses), por cuanto se ha presentado con



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965208299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

anterioridad a la formulación de la presente Proposición Jurídico Económica, como un proyecto independiente.

2.2.2.- Cargas de urbanización imputables al Programa.

2.2.2.1. Cargas de urbanización estrictas del Sector.

Se acompaña como anexo nº 1 de esta proposición el documento de mediciones, precios unitarios y resumen de presupuesto del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución Única del Sector.

El resumen del presupuesto es el siguiente:



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

Figura nº 4.- Presupuesto de contrata de la Unidad de Ejecución.
RESUMEN DEL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DESGLOSADO

1 PAVIMENTACION DE CALZADAS, APARCAMIENTOS, ACERAS Y RED PEATONAL	310.596,92
1.1.- MOVIMIENTOS DE TIERRAS, DEMOLICIONES Y REPOSICIONES	127.674,52
1.2.- PAVIMENTACIÓN DE VIALES	182.922,40
2 TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES, JARDINERIA, ARBOLADO Y ORNAMENTACION	293.760,68
2.1.- ARBOLADO VIARIO	2.258,56
2.2.- ACONDICIONAMIENTO ZONAS VERDES	291.502,12
2.2.1.- FORMACION PLATAFORMAS Y PAVIMENTOS	103.956,36
2.2.2.- PLANTACIONES	18.756,98
2.2.3.- MOBILIARIO	150.744,61
2.2.4.- MUROS	18.044,17
3 MOBILIARIO URBANO Y CONTENEDORES SOTERRADOS	81.505,85
4 SEÑALIZACION	10.925,07
4.1.- SEÑALIZACIÓN	4.865,09
4.2.- SEMAFORIZACION	6.059,98
5 REDES DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE, DE RIEGO Y HIDRANTES CONTRA INCENDIOS	102.825,98
5.1.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE	70.825,76
5.1.1.- TUBERIAS Y PIEZAS ESPECIALES	43.267,80
5.1.2.- OBRA CIVIL	27.557,96
5.2.- RED DE RIEGO	32.000,22
6 RED DE SANEAMIENTO	189.331,78
7 RED DE DISTRIBUCION ELECTRICA, GASIFICACIÓN Y COMUNICACIONES	278.863,53
7.1.- RED ELECTRICA	261.539,82
7.1.1.- LINEA SUBTERRANEA DE MEDIA TENSION	89.677,84
7.1.2.- CENTRO DE TRANSFORMACION	115.606,55
7.1.3.- RED SUBTERRANEA DE BAJA TENSION	56.255,43
7.2.- OBRA CIVIL TELECOMUNICACIONES	12.190,15
7.3.- OBRA CIVIL RED DE GAS	5.133,56
8 ALUMBRADO PÚBLICO	111.695,82
9 OBRAS DE ENLACE Y CONEXIONES	42.532,99
9.1.- PAVIMENTACION DE CALZADAS, APARCAMIENTOS, ACERAS Y RED PEATONAL	12.946,18
9.1.1.- MOVIMIENTOS DE TIERRAS Y DEMOLICIONES	2.383,93
9.1.2.- PAVIMENTACIÓN DE VIALES	10.562,25
9.2.- SEÑALIZACIÓN	982,18
9.3.- RED DE ALCANTARILLADO PARA AGUAS RESIDUALES	28.604,63
10 CONTROL DE CALIDAD	12.184,87
11 SEGURIDAD Y SALUD	28.325,47
11.1.- PROTECCIONES PERSONALES	4.988,90
11.2.- PROTECC. TRAFICO Y MAQUINARIA	11.461,59
11.3.- PROTECCION ANTICAIDAS	1.738,96
11.4.- PROTECC. CARACTER GENERAL	783,02
11.5.- INSTALACIONES PARA PERSONAL	4.051,20
11.6.- INSTALACIONES SANITARIAS	1.058,93
11.7.- FORMACION Y REUNIONES	4.242,87
Total :	1.462.548,96



JOSE A PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
 Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
 Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
 Plaza San Cristóbal nº 2. 2º 03002 Alicante
 Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

No obstante, se ofrece como mejora la rebaja del presupuesto de ejecución material, y de los importes de los honorarios de proyectos, como se recoge en el cuadro básico de cargas de urbanización del apartado 2.2.2.3 siguiente. El motivo de esta rebaja es para ajustarnos al precio de licitación de las obras fijado como máximo en la Base XI del concurso en 1.682.000 euros que entendemos que incluye el IVA.

Además de los gastos de ejecución de la obra, se incluyen únicamente los gastos de honorarios profesionales, puesto que, el ajustado precio de licitación no admite más incrementos de gastos de gestión, beneficio de urbanizador o financieros a cargo de la urbanización a que se refiere el apartado E de la Base XIX de las Particulares de programación, en sus subapartados b), c), y d).

2.2.2.2. - Gastos variables. Indemnizaciones de vuelos incompatibles.

Junto a las cargas de urbanización anteriormente expuestas, hay que considerar el importe de las indemnizaciones que procedan por la necesaria eliminación de construcciones, edificaciones, instalaciones, que se han valorado y aceptado por los afectados, y resultan incompatibles con la nueva urbanización.

A este respecto, se han estimado unas indemnizaciones de 5.335.018,41 euros por las edificaciones e instalaciones existentes, que son asumidas por los propietarios, a tenor del acuerdo alcanzado entre los mismos y que se ha plasmado en la propuesta de Reparcelación Voluntaria del Sector.

2.2.2.3 Cargas de urbanización.

Las cargas de urbanización previstas en la presente Proposición Jurídico-Económica para el desarrollo del Plan de Reforma Interior Modificativo UE ÚNICA PRIM "AVENIDA DE DENIA", se configuran a partir de los datos marcados en la Alternativa Técnica de Programa que formula la Agrupación de Interés Urbanístico.

Por tanto, se incluyen únicamente como cargas de urbanización y de acuerdo con los artículos 127.2 168 de la LUV y con el 302 y siguientes del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, los costes de las obras de urbanización, honorarios profesionales y proyectos, previstos en la Base XIX, y las indemnizaciones, cuya cuantía definitiva se determina en el Proyecto de Reparcelación Voluntaria presentado.

No se incluyen gastos financieros y de gestión y beneficio del Urbanizador, por lo que no se repercutirá carga alguna por estos conceptos a los propietarios afectados del Sector. Para el supuesto de que en la ejecución de obra resultase algún importe inferior al que se oferta con la baja correspondiente, se aplicaría al pago de otros gastos tales como notaria, registros, tasas u otros que afectasen a la actuación en su totalidad.

Por lo que, en resumen, el precio que se fija a continuación, es cerrado.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

CUADRO BASICO DE CARGAS DE URBANIZACION Y DE RETRIBUCION AL URBANIZADOR

CONCEPTOS		IMPORTES
COSTE DE LA OBRA URBANIZADORA	PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL	
	CAP. 1 Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y red peatonal	310.596,92€
	CAP. 2 Tratamiento de espacios libres, jardinería, arbolado y ornamentación	293.760,68€
	CAP. 3 Mobiliario urbano y contenedores soterrados	81.505,85€
	CAP. 4 Señalización	10.925,07€
	CAP. 5 Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes	102.825,98€
	CAP. 6 Red de saneamiento	189.331,78€
	CAP. 7 Red de distribución eléctrica, gasificación y comunicaciones	278.863,53€
	CAP. 8 Red de alumbrado público	111.695,82€
	CAP. 9 Obras de enlace y conexiones	42.532,99€
	CAP - 10 Control de calidad	12.184,87 €
	CAP 11 Seguridad y Salud	28.325,47 €
	PEM DE OBRAS	1.462.548,96 €
	PEM DE OBRAS CON IVA POR URBANIZADOR COMO MEJORA	241.801,17 €
1.- PEM CON BAJA OFERTADA COMO MEJORA POR EL URBANIZADOR	1.217.038,54 €	
2.- GASTOS GENERALES	13% 158.215,01 €	
3.- BENEFICIO INDUSTRIAL	6% 73.022,31 €	
4.- PRESUPUESTO DE CONTRATA (1+2+3)	1.448.275,86 €	
5.- TOTAL COSTES DE URBANIZACION (sin iva)	1.448.275,86 €	
OTRAS CARGAS DE URBANIZACION	6.- HONORARIOS POR COSTE DE REDACCIÓN Y DIRECCION DE PROYECTOS (asumidos por la Agrupación de Interés Urbanístico) 390.000 €	0 €
	7.- GASTOS DE GESTION	0 €
	8.- INDEMNIZACIONES (a cargo de la Agrupación) 5.335.018,41€	0 €
	9.- BENEFICIO DEL URBANIZADOR	0 €
RESUMEN	TOTAL CARGAS DE URBANIZACION SIN IVA	1.448.275,86 €
	IVA	231.521,14 €
	TOTAL CARGAS DE URBANIZACION CON IVA	1.679.797,00 €



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
 Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
 Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
 Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
 Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

2.2.2.4. Retasación de cargas.

El importe global del presupuesto de gastos de urbanización, en que consiste la propuesta económica efectuada por el Urbanizador, no podrá ser superado, ya que la oferta se hace a riesgo y ventura del concursante, sin perjuicio de la posibilidad de retasación en caso previsto en los Artículos 168.3 de la LUV y 389 y siguientes del ROGTU de circunstancias que alteren el precio de las obras y que objetivamente no fuesen previsibles en el momento de la adjudicación. Sin perjuicio de hacer un detalle tasado de estas causas, en todo caso se incluirá:

- La posibilidad de retasación cuando entre la presentación de la Proposición Jurídica del Programa y el inicio de las obras de urbanización transcurran más de dos años, siempre que este retraso no sea imputable a al Urbanizador (Art. 389.1 ROGTU).
- Aunque no haya transcurrido el plazo anterior, por la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general, imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en las Bases de programación, o por cambios legislativos (Art. 389.2 ROGTU).

2.2.3.- Propuesta de adquisición del 5% de incremento de aprovechamiento en el Sector.

Comoquiera que la finalidad del presente Programa es viabilizar y promover la edificación completa de la Unidad de Ejecución única que integra el Sector, y que ello se ha asumido por parte de esta mercantil como compromiso y objetivo, es preciso que la misma alcance la totalidad de la propiedad de la Unidad de Ejecución pero también la totalidad del aprovechamiento.

De la ficha de Gestión que hemos incorporado –y obra en el Plan de Reforma Interior Modificativo- resaltamos lo siguiente:



JOSE A PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007. S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

GESTION	
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	29.700 M2.
SUPERFICIE RED PRIMARIA INTERIOR	4.470 M2
AREA DE REPARTO	29.700 M2.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,96 M2T/ M2
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	28.512 M2
APROVECHAMIENTO INICIAL	16.803 m2t
EXCESO DE APROVECHAMIENTO	5% (28.512 m2t – 16.803 m2t) = 585.45 m2t
GESTION DEL EXCESO D APROVECHAMIENTO	MEDIANTE MONETARIZACION DEL MISMO

Por tanto, el aprovechamiento subjetivo (AS) asignable a la propiedad privada de esta Unidad, en función del aprovechamiento tipo (AT) del Sector, observamos lo siguiente:

AS = Superficie bruta x AT

$29.700 \times 0,96 = 28.512$ metros cuadrados de techo (que, dado que sólo se prevé un mismo uso terciario para el Sector ó Unidad de Ejecución Única, coinciden con unidades de aprovechamiento ponderadas, por lo que hablaremos sólo de metros cuadrados techo y no de UDAS, por no existir aquí coeficientes de ponderación).

En la Unidad presenta el siguiente aprovechamiento objetivo (AO):

AO = Superficie bruta x AT

$29.700 \times 0,96 = 28.512$ metros cuadrados de techo que equivalen a 28.512 UDAS..

Pues nos encontramos ante un suelo urbano, en los que los propietarios sólo tiene obligación de ceder, conforme a lo previsto en el artículo 21.2 apartado b) de la LUV, cuando –como en este supuesto- se trata de áreas de reforma interior en suelo urbano respecto del cual la cesión se aplicará al incremento de aprovechamiento que se produce, como consecuencia de la modificación de planeamiento que se realiza a través del presente Programa. Este incremento se calcula respecto al establecido por el planeamiento vigente. Así, tenemos que:

Aprovechamiento inicial o preexistente conforme al vigente Plan General: 16.803 m2t

Aprovechamiento objetivo resultante del PRIM "AVENIDA DE DENIA": 28.512 M2t

Exceso de Aprovechamiento: 5% (28.512- 16.803) = 585,45m2t

En el presente documento se propone su adquisición al Ayuntamiento, por parte de esta Agrupación, mediante su sustitución en metálico. El precio para su adquisición es el establecido en este documento que supone un valor de repercusión de **698,54 euros por metro cuadrado techo sin urbanizar**, que supone un valor de mercado dado que es el



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
 Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
 Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
 Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
 Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

valor de libre oferta y demanda que han establecido los propietarios para compensarse recíprocamente los excesos y defectos de adjudicación, y así se ha recogido en la propuesta de Reparcelación Voluntaria suscrita por los mismos.

Con ello, se da cumplimiento a lo previsto en el apartado g) de la letra E de la Base XIX de las Particulares de programación de este sector.

Esta cantidad, aplicada al excedente de aprovechamiento objeto de sustitución en metálico, implicará un total precio de adquisición de (585,45 m² techo x 698,54 €/m²) **409.023,11 €.**

La indemnización sustitutiva del porcentaje del 5% de cesión del incremento de edificabilidad a favor del Ayuntamiento se le hará entrega en el momento de inscripción el Registro de la Propiedad del proyecto de reparcelación que incorpora el reparto económico de dicho importe entre los propietarios afectados.

En cuanto a lo previsto en el apartado L del Anexo a las Bases Particulares, se hace constar que el uso previsto en el Plan de Reforma Interior de Mejora es terciario, por lo que no se prevé el uso residencial y, consecuentemente, no hay previsión de viviendas de protección pública. No habiendo necesidad de fijar diferentes coeficientes de ponderación para viviendas libres y de públicas, al no contemplarse, como decimos, este uso residencial.

2.2.4.- Régimen de garantías.

2.2.4.1. Garantía provisional.

Se acompaña en el sobre "Garantías" previsto en la Base XVI y en el apartado "I del Anexo, ambos de este Programa, resguardo acreditativo de la garantía provisional necesaria para tomar parte en el concurso. Su importe de 29.000 €, según las Bases, se ha tomado de aplicar un 2% al precio de licitación previsto inicialmente de 1.450.000 euros (sin IVA).

2.2.4.2. Garantía definitiva.

La garantía definitiva a prestar por el Agente Urbanizador, conforme al apartado 4 de la Base Particular XVI, y en el plazo de 15 días a contar desde la notificación de acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa, será del 10% del valor de las cargas de urbanización excluido el IVA y los gastos indicados en la misma, previstos en el art. 168.2 de la LUV, relativos a las indemnizaciones, a posible recaudación ejecutiva de cuotas de urbanización, los derivados de rescisión de cualquier derecho, contrato u obligación que grave la finca o disminuya su valor, y los financieros soportados por el urbanizador como consecuencia del aplazamiento del pago de las cuotas de urbanización.



JOSE A PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

2.2.5.- Condiciones de financiación.

El pago de los compromisos económicos derivados del presente Programa, tanto en lo relativo a objetivos imprescindibles, como los complementarios serán satisfechos en los plazos previstos en este documento y en las Bases del Programa.

Además, conforme al artículo 168.2.c) de la LUV debe considerarse como gastos financieros los que se puedan soportar por el urbanizador como consecuencia del aplazamiento del pago de las cuotas de urbanización previstas en el artículo 181.4 de la LUV, y en los supuestos regulados en el mismo.

2.2.6.- Relaciones con los propietarios. Alternativas de pago en suelo y pago en metálico de las cargas de urbanización.

2.2.6.1.- Alternativa de pago en suelo.-

El artículo 127.1 de la LUV establece, la regulación de las relaciones del urbanizador y los propietarios y, en particular, la modalidad de retribución al promotor e información suficiente que permita a los propietarios conocer las consecuencias económicas que comporte para ellos la propuesta y la elección de cada modalidad de retribución.

Los propietarios afectados por una Actuación Integrada pueden cooperar con ella aportando su primitivo terreno sin urbanizar y recibiendo, a cambio, parcelas edificables urbanizadas. Dicha cooperación admite dos modalidades, a saber, que el propietario:

1.º) Contribuya proporcionadamente a las cargas de la urbanización cediendo terrenos. En este caso le corresponde recibir, libre de cargas, menor solar que el regulado en el ordinal siguiente, constituyendo la diferencia la retribución del Urbanizador. Esto se llevará a efecto a través del coeficiente de canje, esto es, la parte alícuota del aprovechamiento objetivo, expresada en tanto por uno, que corresponde al urbanizador en concepto de retribución en suelo por las cargas de urbanización, aplicable respecto a los propietarios acogidos a dicha modalidad de retribución. Así, se fija el precio del suelo al que, en coherencia con el coeficiente de canje, se descontarán de las cargas de urbanización los terrenos de aquellos propietarios que retribuyan con ellos al urbanizador, adjuntado el cálculo del valor del mismo por el método residual dinámico.

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



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

El importe de las anteriores cargas es el que se ha expuesto en el apartado 2.2.2.3 Cargas de urbanización de este documento, resultando del mismo un importe global, con IVA, de **1.680.000 €**.

Para determinar el valor del suelo incluido en el ámbito del Plan de Reforma Interior Modificativo de la Ordenación Estructural UE "PRIM AVENIDA DE DENIA", teniendo en cuenta la ausencia de elementos rigurosos que permitan la valoración conforme a la ponencia de valores catastral, nos veríamos en la precisión de acudir al método residual, conforme determina el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (BOE nº 154, de 26 de junio de 2008), si no se hubiese alcanzado un acuerdo entre todos los propietarios para la valoración del metro cuadrado techo o edificable, valor que se ha incorporado a los acuerdos que han concluido en la propuesta de equidistribución entre todos los propietarios -integrantes de la Agrupación que aspira a la condición de urbanizador-, plasmada en el documento de Proyecto de Reparcelación Voluntaria incluido en este Programa.

En aplicación de dicho criterio realizaremos una hipótesis de retribución en especie, y sólo a los efectos de cumplir el coeficiente de canje que se exige en la Base Particular XIX, apartado f), pues carece de virtualidad alguna en este Programa, dado que, insistimos, los propietarios integrados en una Agrupación de Interés Urbanístico han acordado el pago en metálico de las cargas de urbanización y demás gastos e indemnizaciones del Programa, repartiéndose como han convenido el importe de los mismos.

En la hipótesis partimos de valor de metro cuadrado techo convenido de 698,54 euros, por lo que el valor del suelo sin urbanizar es correspondiente a su valor de techo, y es el de: $698,54 \text{ €/m}^2 \times 28.512 \text{ m}^2 \text{ techo} = 19.916.772,48 \text{ euros}$ para el suelo correspondiente al Sector delimitado como UE PRIM "AVENIDA DE DENIA".

Así las cosas, la valoración del suelo incluido en el ámbito citado y el porcentaje de retribución al Urbanizador por la promoción de la actuación, sería la siguiente:

HIPOTESIS RETRIBUCION EN ESPECIE	
CARGAS URBANIZACION SIN IVA	1.448.275,86 €
VALOR TOTAL DEL SUELO	19.916.772,48 €
COEFICIENTE DE RETRIBUCION	6,70%

No obstante lo anterior, se adjunta como anexo al presente documento, la Valoración del



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

Suelo del Sector delimitado como UE PRIM "AVENIDA DE DENIA".

Partiendo, pues, de las anteriores circunstancias, la alternativa de conversión de gastos de urbanización a cambio de entrega en suelo edificable se propone a razón de un coeficiente de equivalencia del **6,78%**, sin incluir el I.V.A.

Así, el artículo 306 del ROGTU, determina la fórmula de cálculo del coeficiente de canje (Art.127.2.f de la LUV) con el siguiente tenor:

"La Proposición Jurídico-Económica deberá expresar el cálculo del coeficiente de canje conforme a las siguientes dos fórmulas matemáticas, con idéntico resultado en ambas:

$$Ks = Cs / Vs + Cs$$

Ks= Coeficiente de canje

Cs= Costes de urbanización por metro cuadrado de suelo de origen

Vs= Valor del metro cuadrado de suelo de origen

$$Kt = Ct / Vt + Ct$$

Kt= Coeficiente de canje

Ct= Costes de urbanización por metro cuadrado de techo

Vt= Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar"

Luego tenemos:

$Cs = 1.448.275,86 \text{ €} / 29.700 \text{ m}^2 \text{ suelo origen} = 48,76 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ suelo de origen}$

$Vs = 19.916.772,48 \text{ €} / 29.700 \text{ m}^2 \text{ suelo origen} = 670,60 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ origen}$

$$KS = 48,76 \text{ €} / (670,60 + 48,76 \text{ €}) = 0,0678$$

Y si aplicamos la siguiente fórmula:

$Ct = 1.448.275,86 \text{ €} / 28.512 \text{ m}^2 \text{ techo} = 50,80 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ techo}$

$Vt = 19.916.772,48 \text{ €} / 28.512 \text{ m}^2 \text{ techo} = 698,54 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ techo}$

$$Kt = 50,80 \text{ €} / (698,54 \text{ €} + 50,80 \text{ €}) = 0,0678$$



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

2.2.6.2.- Alternativa de pago en metálico.-

La modalidad de retribución que se postula como preferente y única por LA AGRUPACIÓN, y se ha convenido por todos los propietarios a tenor de los acuerdos de equidistribución que se han incorporado al Proyecto de Reparcelación Voluntaria, será aquella en la que los propietarios podrán contribuir a sufragar las cargas de urbanización, incluidos los gastos del Programa, en **metálico**, de forma proporcional, en los porcentajes y cuotas que se señalarán, para cada finca resultante, en el Proyecto de Reparcelación, así como en la Cuenta de Liquidación Provisional, estableciéndose de forma subsidiaria el pago en especie. Esta deuda se garantizará de conformidad con las disposiciones al respecto de la LUV.

Para ambos supuestos, pago en suelo y pago en metálico, los gastos del Programa son los mismos que se exponen en el Cuadro Básico de Cargas de Urbanización, citado en el anterior apartado 2.2.2.3 Cargas de urbanización.

2.2.7.- Licitación de las obras de urbanización.

Dado que el presupuesto de ejecución de las obras de urbanización, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, no supera los 5.278.000 euros, no es precisa la selección del empresario constructor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 120.6 de la LUV.

Ahora bien, pese a no existir deber legal de ello, esta mercantil procederá a la selección de un empresario constructor que será el responsable de ejecutar el proyecto de urbanización aprobado por la administración y en quien concurrirán los requisitos de solvencia económica y financiera, técnica y profesional, prohibiciones de contratar y clasificación necesaria exigidos por la legislación vigente en materia de contratos con las administraciones públicas.

Para ello, el empresario constructor será seleccionado por el urbanizador mediante concurso o subasta, atendiendo a los criterios de la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público, habiendo de realizarse la selección bajo fe pública notarial, al menos, la presentación de las ofertas, la apertura pública de las plicas y la garantía de la integridad de la documentación presentada por los licitadores.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 160.4 de la LUV el urbanizador comunicará al ayuntamiento el pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas que hayan de regir el concurso de selección del empresario constructor, el cual las ratificará o rectificará, con audiencia previa sucinta del urbanizador en caso de rectificación, en un plazo máximo de 15 días. Transcurrido el plazo sin que el ayuntamiento se haya pronunciado expresamente se entenderá ratificada la propuesta. El ayuntamiento sólo podrá rectificar la propuesta del urbanizador por disconformidad de la misma con disposiciones legales o reglamentarias.

Una vez tramitado el procedimiento para la selección del empresario constructor por el urbanizador, y con carácter inmediatamente anterior a la adjudicación, el urbanizador comunicará la propuesta de adjudicación al ayuntamiento, que la ratificará o rectificará, con audiencia previa



JOSE A PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

sucinta del urbanizador y de los licitadores en caso de rectificación, en un plazo máximo de 15 días. Transcurrido el plazo sin que el ayuntamiento se haya pronunciado expresamente se entenderá ratificada la propuesta. El ayuntamiento solo podrá rectificar la propuesta del urbanizador por disconformidad de la misma con disposiciones legales o reglamentarias aplicables o con el pliego de cláusulas particulares o de prescripciones técnicas.

Este procedimiento para la selección del empresario constructor viene desarrollado y complementado en los artículos 357 y siguientes del ROGTU, que reproducimos a continuación.

Artículo 357. Inicio del procedimiento de selección del Empresario Constructor (en referencia al artículo 120.2 y 160.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. El procedimiento para la selección del Empresario Constructor será iniciado por el Urbanizador mediante acta notarial, en la que deberá protocolizarse la certificación del acuerdo de adjudicación del correspondiente programa, así como el pliego de cláusulas particulares y prescripciones técnicas que debe regir la contratación de acuerdo con lo previsto en el artículo siguiente.
2. El procedimiento para la selección del empresario constructor se regirá por lo establecido en la legislación básica estatal de contratación pública, la Ley Urbanística Valenciana y el presente Reglamento.

Artículo 358. Pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas para la selección del Empresario Constructor (en referencia al artículo 120.2 y 160.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. El pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas que vayan a regular la licitación para la selección del Empresario Constructor se presentarán por el Urbanizador al Ayuntamiento para su ratificación o rectificación en el plazo de un mes desde que se haya formalizado el Contrato de programación, de conformidad con lo establecido en este Reglamento.
2. El Ayuntamiento debe ratificar o rectificar el pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas en el plazo de quince días desde que se presenten aquéllas por el Urbanizador.
3. Sólo podrá rectificarse el pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas por infracción de la normativa aplicable o de las Bases y condiciones de programación.
4. Cuando el Ayuntamiento pretenda rectificar el pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas deberá dar audiencia por plazo máximo de quince días al Urbanizador.
5. En caso de silencio municipal, se entenderá ratificado el pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas.
6. La certificación municipal de la resolución de ratificación o rectificación del pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas se protocolizará en el acta notarial del concurso. En el caso de que la ratificación se produzca por silencio administrativo, se protocolizará la copia de la comunicación fehaciente cursada por el Urbanizador a la Administración actuante

Artículo 359. Publicación de la convocatoria para la contratación del Empresario Constructor (en referencia a artículo 160.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. En el plazo de cinco días desde que se produzca la ratificación o rectificación del pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas, el Urbanizador lo remitirá para su publicación



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª Izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

primero en el Diario Oficial de la Unión Europea y, con posterioridad, en el Diari Oficial de la Generalitat.

2. En los anuncios se hará mención a que la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica se encuentran a disposición de los interesados en el Ayuntamiento y en una Notaría.

3. Asimismo, el anuncio deberá informar sobre los plazos subsiguientes del procedimiento de licitación y, en particular, indicará el día de apertura de plicas.

4. El anuncio de la licitación se protocolizará junto con el acta notarial correspondiente.

Artículo 360. Ofertas de los aspirantes a Empresario Constructor (en referencia a artículo 160.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

Cualquier interesado podrá presentar sus proposiciones en plica sellada dentro del plazo de dos meses desde la publicación del anuncio en el Diario Oficial de la Unión Europea. Las plicas se presentarán en la Notaría indicada en el anuncio, donde quedarán depositadas hasta su apertura.

Artículo 361. Selección del Empresario Constructor por el Urbanizador.

Para la selección del Empresario Constructor se aplicarán las siguientes reglas:

1. Al quinto día hábil a contar desde la finalización del plazo para la presentación de las ofertas, el Urbanizador calificará previamente los documentos acreditativos de la personalidad, capacidad y solvencia de los licitadores presentados en tiempo y forma.

2. Una vez calificada la personalidad, capacidad y solvencia de los licitadores el Urbanizador procederá, en acto público y bajo fe notarial, a la apertura de las ofertas de aquellos que hayan sido calificados favorablemente. Las ofertas de los licitadores se protocolizarán al acta notarial correspondiente.

3. La apertura de plicas se realizará bajo la dirección del Urbanizador y la fe pública del Notario, que hará constar las actuaciones e incidencias que se produzcan mediante diligencia en el acta del concurso. Igualmente el Notario supervisará y asesorará sobre el cumplimiento de la legalidad formal durante el acto.

4. La propuesta de adjudicación, junto con el resto de propuestas presentadas, incluidas las que hayan sido calificadas negativamente, serán comunicadas a la Administración actuante en el plazo de cinco días desde la apertura de las plicas.

5. La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del empresario propuesto, ni frente al Urbanizador ni frente a la Administración, mientras no se haya ratificado o rectificado por esta última y se haya adjudicado el Contrato en consecuencia.

Artículo 362. Tramitación en sede municipal de la selección del Empresario Constructor por la Administración (en referencia al artículo 120.2 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. Una vez recibidas todas las propuestas por la Administración actuante, se dará traslado de las mismas a los servicios técnicos municipales para que emitan un informe preceptivo no vinculante en el plazo de cinco días. La falta de emisión del informe en plazo no impedirá la continuación del procedimiento.

2. La Administración deberá determinar si la calificación de la personalidad, capacidad y solvencia de los licitadores efectuada por el Urbanizador fue correcta, y, a continuación, deberá ratificar o rectificar la propuesta de adjudicación.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

3. La resolución municipal deberá producirse en el plazo máximo de quince días, a contar desde el siguiente a aquél en que la propuesta de adjudicación tenga su entrada en el registro de esa Administración.
4. De no dictarse la resolución de ratificación o rectificación dentro del plazo señalado en el párrafo precedente se entenderá ratificada la propuesta de adjudicación.
5. La resolución por la que el Ayuntamiento ratifique o rectifique la selección de Empresario Constructor se notificará al Urbanizador y a todos los participantes en la licitación dentro del plazo de diez días.
6. La certificación municipal de la resolución de ratificación o rectificación de la propuesta de adjudicación se protocolizará en acta notarial del concurso. En el caso de que la ratificación se produzca por silencio administrativo, se protocolizará la copia de la comunicación fehaciente cursada por el Urbanizador a la Administración actuante.

Artículo 363. Rectificación de la selección del Empresario Constructor por la Administración en el sistema de subasta (en referencia al artículo 120.2 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. La Administración ratificará la propuesta del Urbanizador, excepto cuando ésta infrinja la normativa aplicable, el pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas o las Bases de Programación y, en particular, las reglas sobre descalificación de ofertas que incurran en baja temeraria contenidas en la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones Públicas.
2. De existir alguna de las infracciones previstas en el apartado anterior, la Administración dejará sin efecto la convocatoria y ordenará la incoación de un nuevo procedimiento y la devolución de las plicas presentadas. Se exceptúa el supuesto en que la infracción afecte exclusivamente al licitador propuesto por el Urbanizador, en cuyo caso la adjudicación deberá tener lugar en favor del siguiente licitador no afectado por la infracción.
3. En caso de que los servicios técnicos municipales propongan la rectificación de la adjudicación se dará audiencia al Urbanizador por plazo de cinco días, de forma previa a la resolución.

Artículo 364. Particularidades en la selección del Empresario Constructor mediante el sistema de concurso (en referencia al artículo 120.2 de la Ley Urbanística Valenciana)

Cuando proceda el sistema de concurso para la selección del Empresario Constructor se aplicarán las siguientes reglas:

1. En el pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas se establecerán los criterios objetivos que han de servir de base para la selección del Empresario Constructor, así como su ponderación, de acuerdo con la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.
2. Si el precio ofertado es uno de los criterios objetivos que han de servir de base para la selección del Empresario Constructor, se deberán expresar en el pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas los límites que permitan apreciar, en su caso, la existencia de ofertas desproporcionadas o temerarias, todo ello de conformidad con la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones Públicas.

Artículo 365. Procedimiento de exclusión de licitadores a Empresario Constructor (en referencia al artículo 120.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. El procedimiento para la exclusión de quien se postule como Empresario Constructor se iniciará, de



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

oficio o a instancia de cualquier interesado, mediante notificación a aquél en quien puedan concurrir las circunstancias previstas en el artículo 120 de la Ley Urbanística Valenciana y en el resto de normativa aplicable.

2. Mediante esa notificación se le concederá al licitador un plazo de quince días hábiles para que pueda formular alegaciones en defensa de su candidatura. Si en las alegaciones formuladas se pidiera la práctica de alguna prueba, el Ayuntamiento resolverá sobre su admisión en el plazo de cinco días y, en su caso, se practicará en el plazo de los diez días siguientes.

3. El Ayuntamiento deberá resolver acerca de la continuidad o no del aspirante a Empresario Constructor en el plazo de quince días hábiles desde la finalización de los trámites previstos en el apartado anterior. La falta de resolución expresa en ese plazo se someterá al régimen general del silencio administrativo.

Artículo 366. Supervisión municipal y las consecuencias de la declaración del concurso desierto (en referencia al artículo 160.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. En el supuesto en que una vez iniciado el procedimiento para la selección del Empresario Constructor, no se presentaran ofertas o habiéndose formulado ninguna resulte elegible el Urbanizador lo comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días.

2. El Ayuntamiento, en el plazo de diez días, deberá rectificar o ratificar la declaración como desierto del procedimiento concurrencial, entendiéndose el silencio como estimatorio de la propuesta del Urbanizador. La ratificación de tal declaración habilitará al Urbanizador para optar, en el plazo máximo de cinco días, entre:

a) Contratar las obras siguiendo el procedimiento negociado regulado en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. En este supuesto, si transcurridos dos meses desde la finalización del procedimiento licitatorio abierto, el Urbanizador no hubiera contratado las obras, procederá la resolución del Contrato entre el Urbanizador y la Administración, y se estará a lo dispuesto en el artículo 143.4.d) de la Ley Urbanística Valenciana.

b) Renunciar a la condición de Urbanizador con la pérdida de la garantía provisional prestada. En ese caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 143.4.d) de la Ley Urbanística Valenciana.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

2.2.8.- Hoja resumen de magnitudes económicas. Síntesis de la proposición jurídico-económica.

Esta proposición jurídico económica presenta las siguientes magnitudes, a modo de resumen:

LA AGRUPACIÓN DE INTERES URBANISTICO.	
SINTESIS DE LA PROPOSICIÓN JURIDICO-ECONÓMICA	
CARGAS DE URBANIZACION (SIN IVA)	1.448.275,66 €
VALOR SUELO INICIAL SIN URBANIZAR	670,60 €/m ²
IMPORTE CONVENIDO DE INDEMNIZACIONES	5.335.018,41 €
5% INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO A ADQUIRIR por el URBANIZADOR	565,45 m ² techo
VALOR METRO CUADRADO TECHO SIN URBANIZAR	698,54 €/m ²
COEFICIENTE DE CANJE	0,0678



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

- III -
CONCLUSION



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª Izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

3.1.- CONCLUSION.

El presente documento tiene como objeto dar cobertura formal y material a la Proposición Jurídico Económica de la Unidad de Ejecución Única del Plan de Reforma Interior Modificativo de la Ordenación Estructural "AVENIDA DE DENIA" del PGOU de Alicante, formulado por LA AGRUPACIÓN.

A tal efecto, quienes lo suscriben estiman que se adapta a las exigencias formales y materiales contempladas tanto en la LUV y en el ROGTU, como en las propias Bases Particulares Regulatorias de este Programa, sin perjuicio de los ajustes y adaptaciones que fuera necesario introducir merced a las modificaciones que el Ayuntamiento estime oportuno introducir con las condiciones y límites establecidos en el artículo 321 del ROGTU.

A tenor de lo expuesto, consideramos que la oferta presentada por la propiedad, cumple todos los requisitos exigidos por la Ley para poder resultar adjudicataria del concurso. Así:

1.- Plazos de ejecución (Base XII y Art. 131.2.i LUV) El aspirante a Urbanizador asume los plazos de despliegue y ejecución del Programa previstos en las Bases, con voluntad de reducirlos si, este último caso, cuenta con el apoyo de la Agrupación de Interés Urbanístico.

2.- Beneficio empresarial ajustado a las Bases Particulares (Base XIX apartado E letra d) y Art. 127.2.d) LUV). Como se ha visto en el presente documento, tanto en el caso de pago en suelo como en metálico no se establece beneficio del urbanizador

3.- Facilidad y celeridad en disposición del suelo necesario para urbanizar. El hecho de que la propuesta se pretenda, como se ha indicado, ratificar por la propiedad que ostenta la mayoría de los terrenos, permite afirmar su mejor disposición para los propietarios y la **celeridad en la disposición del suelo necesario** para urbanizar, sin que ello suponga merma alguna de los intereses públicos afectados, pues ha presentado una propuesta de Reparcelación Voluntaria, con el pacto entre todos los propietarios de asumir el coste de las indemnizaciones (5.335.018, 41 euros) y coste de los proyectos (390.000 euros) con el reparto interno que se ha convenido entre los mismos.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

4.- Baja importante en el presupuesto de ejecución material de las obras incluidas dentro del Sector, de 245.510,42 euros.

Alicante, Septiembre de 2009

Por el Equipo Redactor

Fdo. José A. Peiró Alejandre
ARQUITECTO
JOSÉ A. PEIRÓ ALEJANDRE, SLP

Fdo.- Ernesto López de Atalaya
ABOGADO URBANISTA
PEREZ SEGURA, ASOCIADOS

Por el Promotor

Fdo.- Luis A. García Vigal
AIU UE "PRIM AVD DE DENIA"



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª Izda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE
DENIA"

ANEJOS (EN DOCUMENTO APARTE)

PRESUPUESTO DE CONTRATA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. MEDICIONES Y PRECIOS.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965208299

