

PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION
INTEGRADA "POLIGONO 2 DEL PLAN PARCIAL II/8
"LOS ANGELES" DE ALICANTE".

INDICE

	Pág.
1.- MEMORIA.....	3
1.1.- ANTECEDENTES.....	3
1.2.- BASES LEGALES.....	3
1.3.- OBJETO Y AMBITO.....	5
1.4.- CONTENIDO DEL PROGRAMA.....	5
1.5.- TRAMITACION.....	7
2.- ALTERNATIVA TECNICA.....	11
2.1.- IDENTIFICACION DEL AMBITO DE LA PROGRAMACION.	11
2.2.- INNECESARIEDAD DE CEDULA DE URBANIZACION.....	12
2.3.- OBRAS Y COSTES. CONTENIDO DE LA URBANIZACION.	13
2.4.- PROYECTO DE REPARCELACION VOLUNTARIA.....	15

1.- MEMORIA.

1.1.- ANTECEDENTES.

El Plan Parcial que desarrolla el sector II/8 "Los Angeles", en virtud de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Alicante en sesión plenaria celebrada el día 3 de julio de 1.992. El Plan Parcial II/8 "Los Angeles" contiene, entre sus determinaciones, la delimitación de polígonos -unidades de ejecución en la terminología del texto refundido de la Ley del Suelo- que serán desarrollados para proceder así a la equitativa distribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento. Entre las determinaciones de este instrumento de planeamiento urbanístico, se encuentra la delimitación del Polígono 2.

El Proyecto de Urbanización del Plan Parcial II/8 "Los Angeles" fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Alicante en sesión plenaria celebrada el día 6 de abril de 1.994.

Con fecha 4 de abril de 1.995 se firmó acta de replanteo de las obras de urbanización a realizar por "RESIDENCIAL HAYGON 2, S.L.", en el Polígono 2 del Plan Parcial II/8 "Los Angeles", suscrita por la promotora y constructora, la dirección facultativa y el Excmo. Ayuntamiento de Alicante. De acuerdo con el contenido del acta de replanteo se ha procedido por la mercantil RESIDENCIAL HAYGON 2, S.L. al comienzo de las obras de urbanización del Polígono 2 del Plan Parcial "Los Angeles".

Toda la tramitación relativa a Plan Parcial y Proyecto de Urbanización fue resuelta por el Ayuntamiento de Alicante con anterioridad a la entrada en vigor de la ley 6/94 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

1.2.- BASES LEGALES.

La disposición transitoria cuarta de la ley 6/92 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, establece el régimen a aplicar a las unidades de ejecución delimitadas antes de la entrada en vigor de la citada ley y dispone que éstas se ejecutarán según sus previsiones con determinadas salvedades como:

- No poder imponer en el Programa condiciones más gravosas, para su ejecución, que las exigibles con el régimen anterior, siempre que la iniciativa se promueva dentro de los plazos que se hubieran previsto.

En el caso que nos ocupa, es necesaria, pues, la elaboración de Programa y Proyecto de Reparcelación, pero las condiciones exigibles no podrán ser más gravosas que las que disponen el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización, en cuanto a la ordenación y ejecución, dado que nos encontramos en plazo para el desarrollo de los citados instrumentos urbanísticos.

En concreto la disposición transitoria sexta de la LRAU permite que cuando se hubiera aprobado el proyecto de urbanización de acuerdo con la legislación estatal deberá concluirse su ejecución de conformidad con la legislación anterior. Por ello, no es necesaria la aprobación de un nuevo proyecto de urbanización, ni siquiera la aportación de un anteproyecto de urbanización, pues todas las exigencias legales al respecto están expresamente amparadas por la regulación transitoria de la LRAU. El contenido de la disposición transitoria citada es el siguiente:

Sexta.- Procedimientos incoados a la entrada en vigor de la presente Ley.

Los procedimientos tendentes a aprobar o ejecutar proyectos de reparcelación, compensación o expropiación, urbanización, concesión de licencias, declaraciones de ruina, declaraciones del incumplimiento de deberes urbanísticos, inclusión en el Registro Municipal de Solares, recaudación de cuotas de urbanización y suspensiones de licencias, que se hubieran iniciado al amparo de la anterior legislación, se concluirán de conformidad con ella, salvo desistimiento de quienes hubieran promovido la incoación de los mismos.

Por otra parte, se admitirán a trámite, como resulta en el presente caso, las iniciativas que reclamen el Régimen de Adjudicación Preferente previsto en el art. 50 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, con las condiciones reguladas en el citado artículo.

En consecuencia, el presente Programa es la base para la solicitud de adjudicación de dicho Programa, en régimen de adjudicación preferente, a RESIDENCIAL HAYGON, 2, S.L., como Urbanizador, para lo cual se incluye en la documentación, en consonancia con el artículo 50.2 A) de la LRAU, el proyecto de reparcelación voluntaria suscrito por la totalidad de los propietarios incluidos en el ámbito de actuación. También se tiene como parte de la documentación el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Alicante y que obra en sus dependencias.

1.3.- OBJETO Y AMBITO.

El presente programa tiene por objeto planificar la realización de la actuación integrada que denominamos "POLIGONO 2 DEL PLAN PARCIAL II/8 LOS ANGELES DE ALICANTE", y concretamente:

- Identificar el ámbito de la actuación. (Alternativa técnica).
- Expresar las obras que se han de acometer. (Alternativa técnica-proyecto de urbanización aprobado).
- Establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación. (Proposición jurídico-económica).
- Regular los compromisos y obligaciones que asume el urbanizador, sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados, y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de tales obligaciones. (Proposición jurídico-económica).

El ámbito del presente programa, como se ha dicho, es el del Polígono 2 delimitado por el Plan Parcial, dentro del suelo urbanizable, del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante. Dentro de este ámbito se incluye la conexión de los servicios e infraestructuras necesarias para la urbanización del Polígono, en los términos recogidos en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento.

1.4.- CONTENIDO DEL PROGRAMA.

El contenido del Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas viene establecido por el artículo 32 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, que establece:

"El Programa contendrá los siguientes documentos:

- A) Copia de la Cédula de Urbanización o resguardo acreditativo de que ésta se ha solicitado, salvo en los casos en que sea innecesario de acuerdo con esta Ley.
- B) Anteproyecto de Urbanización con los contenidos expresados en el artículo 29.4.
- C) Si la Administración Local optase por la gestión indirecta del Programa se formalizará en su documentación un convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el adjudicatario particular de la Actuación y, de otra, tanto por la Administración actuante como, en su caso, por aquellas otras que resolvieran asumir compromisos en dicha ejecución.

En él se harán constar los compromisos y plazos que asumen la Administración y el Urbanizador, las garantías que éste presta para asegurarlos y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento. Cuando se prevea la gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos que la Administración urbanizadora adquiere por aprobar el Programa.

D) Proposición económico-financiera comprensiva de los siguientes aspectos:

1º) Desarrollo de las previsiones del artículo 29.9, regulando las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios, justificando, en su caso, la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados con ellos -si los hubiere- y las disposiciones relativas al modo en que será retribuido el Urbanizador.

2º) Estimación, siquiera sea preliminar y aproximada, de los costes de la obra urbanizadora.

3º) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del Urbanizador, con los índices correctores que procedan respecto a la estimación de costes del ordinal anterior. Cuando la retribución del Urbanizador esté prevista en metálico, se especificará si le corresponde percibir algún recargo sobre la expresada estimación de costes de urbanización, en concepto de beneficio o gastos de gestión.

4º) Incidencia económica de los compromisos que, en su caso, interese adquirir el Urbanizador para edificar -con fines de interés social- los terrenos que hayan de adjudicársele, tanto en la valoración de éstos, como en su cuantificación y modo de adquisición."

En un primer momento, para iniciar el trámite, es necesaria la presentación de una alternativa técnica del Programa que contenga los documentos señalados en los apartados A) y B) del transcrito artículo 32 de la LRAU o, en su caso, como señala el artículo 45.1 de la LRAU, Proyecto de Urbanización, siendo posible que éste sea el ya aprobado por el Ayuntamiento, en virtud de lo previsto por la Disposición Transitoria sexta de la LRAU.

Por su parte, el artículo 50.2 A) de la LRAU exige para poder solicitar la adjudicación preferente, que la alternativa técnica se acompañe de Proyecto de Reparcelación suscrito por todos los propietarios.

En un segundo momento, en el plazo de cinco días desde que se cumpla la información pública, deberá presentarse la proposición jurídico-económica del Programa con el contenido previsto en los apartados C) y D) del citado artículo 32 de la LRAU.

1.5.- TRAMITACION.

Los artículos 44 a 51 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, ambos incluidos, regulan el procedimiento de aprobación de los Programas para Actuaciones Integradas. Por su parte, la aprobación del Proyecto de Reparcelación viene regulada por el artículo 69, en relación al 50.2 A), ambos también de la LRAU.

Por ser de interés para la tramitación de este Programa resaltamos el contenido de los artículos siguientes:

45. Iniciación del procedimiento a iniciativa de un particular.-1. Toda persona, sea o no propietaria del terreno, puede solicitar del Alcalde que someta a información pública una alternativa técnica de Programa comprensiva de los documentos expresados en los apartados A) y B) del artículo 32 y, en su caso, acompañada de una propuesta de planeamiento o/y de Proyecto de Urbanización.

2. El Alcalde podrá:

A) Proponer al Ayuntamiento-Pleno que desestime la petición. El Pleno podrá desestimarla razonadamente o establecer unas bases orientativas para la selección del Urbanizador, acordando lo dispuesto en el siguiente apartado.

B) Someterla a información pública, junto a las observaciones o alternativas que, en su caso, estime convenientes.

46. Información pública y simultánea competencia entre iniciativas.-1. El Ayuntamiento puede someter a información pública propuestas de Programa, elaboradas de oficio o presentadas por un particular, con la documentación expresada en el artículo anterior debidamente formalizada.

Durante la información pública se admitirán tanto alegaciones como alternativas técnicas a la expuesta al público y, tras su conclusión, quienes -siendo o no propietarios del terreno- interesen competir por ser seleccionados como adjudicatarios del correspondiente Programa, podrán presentar proposiciones jurídico-económicas.

2. Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, con la documentación expresada en los apartados A) y B) del artículo 32 acompañada, en su caso, de proyectos complementarios. Las proposiciones jurídico-económicas se han de presentar en plica cerrada con la documentación de sus apartados C) y D).

3. La información pública se anunciará mediante edicto publicado en un diario de información general editado en la Comunidad Valenciana y -posterior o simultáneamente- en el Diario Oficial de la Generalitat, advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones, proposiciones jurídico-económicas en competencia y alternativas técnicas.

No es preceptiva la notificación formal e individual a los propietarios afectados, pero, antes de la publicación del edicto, habrá que remitir aviso con su contenido al domicilio fiscal de quienes consten en el Catastro como titulares de derechos afectados por la Actuación propuesta.

4. Durante todo el procedimiento podrán ser objeto de pública consulta, en el Ayuntamiento, las alegaciones y alternativas técnicas que se vayan presentando ante éste. El Alcalde y el Secretario de la Corporación o funcionario a quien corresponda, deben dar inmediato conocimiento de dichas alternativas a los concejales a medida que las mismas sean presentadas. Se podrán presentar alternativas técnicas y alegaciones durante veinte días contados desde la última publicación del edicto. Las proposiciones jurídico-económicas se presentarán durante los cinco días siguientes al vencimiento del plazo anterior. Estos plazos quedarán prorrogados, por veinte días adicionales, si durante los diez primeros de información pública alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica sustancialmente distinta a la inicial y prestara caución de ello en la cuantía que reglamentariamente se determine. La prórroga se hará constar en el expediente, se anunciará en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y se comunicará a quienes, por desconocerla, presenten plicas prematuramente.

5. El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la conclusión del plazo para presentarlas. De su desarrollo y resultado se levantará acta, bajo fe pública y ante dos testigos. Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los diez días siguientes al de apertura de plicas. Los competidores, durante este período, podrán asociarse uniendo sus proposiciones.

47. Aprobación y adjudicación.-1. Concluidas las anteriores actuaciones el Ayuntamiento-Pleno puede aprobar un Programa definiendo sus contenidos por elección de una alternativa técnica y una proposición entre las presentadas, con las modificaciones parciales que estime oportunas.

2. El mismo acuerdo podrá adjudicar, motivadamente, la ejecución del Programa aprobado en favor de quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica y asumido la alternativa técnica más adecuadas para ejecutar la Actuación.

Se preferirá la alternativa que proponga un ámbito de actuación más idóneo u obras de urbanización más convenientes; la que concrete y asuma las más adecuadas calidades de obra para su ejecución; así como la proposición que se obligue a plazos de desarrollo más breves o a compromisos más rigurosos; la que preste mayores garantías efectivas de cumplimiento; la que comprometa su realización asumiendo, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial más proporcionado por la promoción y gestión de la Actuación; o la que prevea justificadamente, para unas mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin mengua de su calidad. Complementariamente se preferirá la proposición que oferte más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la Actuación, para facilitar o asegurar su desarrollo, salvo que aquellos se pretendan arbitrar a costa del interés público.

3. La idoneidad de las obras de urbanización para el servicio público, las garantías y plazos de su ejecución, la proporcionalidad de la retribución del Urbanizador y, complementariamente, la facilidad o celeridad con que éste pueda disponer del terreno necesario para urbanizar, serán los criterios en los que habrá de fundarse toda decisión pública sobre la programación, tanto la relativa a la modalidad gestión - directa o indirecta-, como a la elección del Urbanizador y a la oportunidad misma de la Programación.

4. El Ayuntamiento-Pleno podrá rechazar razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la Actuación por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, resolviendo la no programación del terreno o programarlo, sin adjudicación, optando por su gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para los intereses públicos municipales.

Los acuerdos municipales en materia de programación deberán ser siempre expresamente motivados y concretarán, razonadamente, las prioridades públicas expresadas en los números anteriores, atemperándolas a las circunstancias propias de cada Actuación. En todo caso, dichos acuerdos habrán de ser congruentes con las previsiones y actuaciones que se hubieran comunicado previamente a los proponentes, según los artículos 44 y 45, cuando las mismas hubieran suscitado la presentación de indicativas particulares o hubieran servido de bases orientativas con vistas a la selección entre iniciativas en competencia.

5. Cuando no resulte adjudicataria la persona que formuló alternativas, estudios o proyectos técnicos que, total o parcialmente, se incorporen al Programa aprobado o sean útiles para su ejecución, el Municipio garantizará el reembolso, por cuenta del Urbanizador, de los gastos justificados de redacción de dichas alternativas, proyectos o estudios en favor de quien los realizó y aportó.

Asimismo, quien formule la alternativa técnica original que sirva de base para la aprobación del Programa puede subrogarse en el lugar y puesto del adjudicatario particular elegido, asumiendo y garantizando los mismos compromisos, garantías y obligaciones impuestos a éste. La subrogación debe solicitarla al Ayuntamiento dentro de los diez días siguientes a ser notificado del acuerdo de adjudicación, entendiéndose ésta, entretanto, otorgada a título provisional.

No será de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior cuando el primer adjudicatario haya sido seleccionado atendiendo a las mayores posibilidades de colaboración de los propietarios afectados que hubiera ofrecido y garantizado.

6. El adjudicatario debe suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes. No obstante, puede renunciar a la adjudicación si ésta supone compromisos distintos de los que él ofreció. La renuncia por otras causas, no justificadas, conlleva, en su caso, la pérdida de las garantías provisionales reguladas en el artículo 46.4 y la selección de un nuevo adjudicatario.

7. Aprobado el Programa por el Municipio se dará traslado de él a la Conselleria competente en Urbanismo. Si el Programa o los Planes a cuyo desarrollo se refiera carecen de Cédula de Urbanización y ésta fuese necesaria, su aprobación municipal y adjudicación se entenderán provisionales y no legitimarán la ejecución de la Actuación hasta la expedición de la Cédula o, en su caso, hasta la aprobación definitiva del Plan o Programa correspondiente por dicha Conselleria. Si el Programa y los Planes a cuyo desarrollo se refiera cuentan con Cédula, así como en los casos de innecesariedad de ella previstos en los artículos 31.2 y 33.8, bastará la simple remisión de actuaciones para que proceda publicar su aprobación y adjudicación.

8. El plazo para que el Ayuntamiento-Pleno resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un Programa es de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible adoptar el acuerdo correspondiente.

El derecho a ejecutar un Plan o Programa se adquiere, por los particulares, en virtud de acto expreso que debe ser publicado. No obstante, cuando se presente una sola proposición particular solicitando la adjudicación, formalizada con todas las condiciones legalmente exigibles, y transcurra el plazo sin resolución expresa, el proponente podrá requerir al Ayuntamiento para que proceda directamente según lo dispuesto en los dos números precedentes.

49. Registro de Programas y de Agrupaciones de Interés Urbanístico.-1. Se establece el Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico, integrado en la organización administrativa de la Conselleria competente en Urbanismo.

2. La publicación de la aprobación definitiva de los Programas exige su previa presentación ante este Registro. Esta, si el Programa es de aprobación municipal, determinará los efectos previstos en el artículo 56 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local 7/1985, de 2 de abril.

50. Régimen de Adjudicación Preferente.-1. El régimen de adjudicación preferente tiene por objeto fomentar la elaboración de iniciativas de Programa por los particulares e incentivar su inmediata ejecución. Para su aplicación es imprescindible que quien lo solicite haya presentado una alternativa técnica de Programa propia y original y que se ofrezca a ejecutarla en plazo inferior a 3 años.

2. Se puede solicitar la adjudicación preferente en favor de :

A) La proposición que se acompañe de alternativa técnica con proyecto de reparcelación, en condiciones de ser aprobado junto al Programa, para todos los terrenos afectados, suscrito por sus propietarios.

B) La proposición acompañada de proyecto de urbanización, susceptible de aprobarse junto al Programa y refrendada o concertada con una Agrupación de Interés Urbanístico, cuyos estatutos y acuerdos sociales serán expuestos al público junto a la correspondiente alternativa.

3. Las iniciativas de programa que satisfagan los requisitos de los números anteriores tendrán preferencia en la adjudicación respecto a las que -sin cumplirlos- pretendan competir con ellas. Si concurren varias iniciativas que reclaman fundadamente la adjudicación preferente, tendrá preferencia la que se promueva para una sola Unidad de Ejecución- según delimitación ordenada por el planeamiento ya previamente vigente- respecto a la que pretenda abarcar un ámbito distinto o mayor. No obstante, si la alternativa de Programa que reclame la adjudicación preferente conlleva propuestas complementarias de aprobación de otros planes o de modificación de los vigentes, se podrá adjudicar el Programa a tercero que propugne desarrollar mejor alternativa de planeamiento.

Lo dispuesto anteriormente se entiende sin perjuicio de la potestad municipal de disponer las correcciones técnicas oportunas en el Programa que se apruebe y de la obligación del adjudicatario de garantizar que quedarán realizadas - a cargo de la Actuación si fuera preciso - las obras de acometida y extensión imprescindibles para conectar aquella, en lo que sea necesario, a las redes exteriores de infraestructuras de servicio.

4. No procederá la adjudicación preferente en aquellos ámbitos concretos de Actuación para los que el planeamiento excluya la posibilidad de aplicar ese régimen, por haber reservado los terrenos para la gestión directa por la Administración o por haber previsto su posible desarrollo mediante expropiación o con el fin de suscitar necesariamente la competencia entre iniciativas que asuman la realización de mejoras especiales en la urbanización o mayores aportaciones al patrimonio municipal de suelo, para compensar proporcionalmente el mayor y singular aprovechamiento de los terrenos.

2.- ALTERNATIVA TECNICA.

2.1.- IDENTIFICACION DEL AMBITO DE LA PROGRAMACION.

Como ya se ha dicho el ámbito del presente programa es el Polígono 2 delimitado por el Plan Parcial II/8 "Los Angeles", que es clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante como suelo urbanizable programado.

El Polígono 2 citado tiene una superficie total de 38.571 m²., está situado en la Partida de los Angeles del Término Municipal de Alicante, con los siguientes linderos:

Norte: Calle Beato Diego de Cádiz.

Sur: Calle Penáguila y límite del Plan Parcial.

Este: Polígono 1 delimitado por el Plan Parcial.

Oeste: Límite del Plan Parcial con suelo urbano, calle del Lobo Gubio y calle de la Ovejita.

El documento de gestión incluido en el Plan Parcial "Los Angeles" en su apartado "3.2.- Definición de polígonos" establece las siguientes características para el Polígono 2 delimitado:

POLIGONO 2.

* SUPERFICIES:

- EDIFICABLE:

VU	17.612 M2.
COM	750 M2.
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE	18.362 M2.

- ZONA L/V	1.922 M2.
- ZONA L/D	2.100 M2.
- VIARIO	10.124 M2.
- DOCENTE	5.013 M2.
- E/A-E/S	1.050 M2.
SUPERFICIES DE CESION	18.044 M2.

TOTAL SUPERFICIE BRUTA 38.571 M2.

* EDIFICABILIDAD:

- Residencial	21.617 M2.t.
- Comercial	750 M2.t.
TOTAL	22.367 M2.t.

Se indica también en este apartado del Plan Parcial el defecto de aprovechamiento por el que debe ser compensado el Polígono 2 del sector II/8 que, con la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 5/96, se rectifica en los términos recogidos en el anexo del proyecto de reparcelación.

2.2.- INNECESARIEDAD DE CEDULA DE URBANIZACION.

El artículo 31.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana establece:

"Los Planes deberán contar, para su aprobación definitiva municipal, con Cédula de Urbanización relativa a cada una de las Actuaciones Integradas previstas en ellos. Los Programas que desarrollen éstas, antes de ser aprobados, incorporarán a su documentación la correlativa Cédula, cuyas prescripciones se observarán al ejecutarlos.

No obstante, los Municipios de más de 5.000 habitantes pueden aprobar definitivamente, sin Cédula, Estudios de Detalle y, también, Programas que, desarrollando la ordenación ya pormenorizada por el Plan General conforme al artículo 18 y ajustándose a ella, cumplan, además, las condiciones de conexión e integración en el territorio establecidas por dicho Plan en virtud del 17.4."

Por su parte, el artículo 33.8 del mismo texto legal dispone:

"Al configurar las Unidades de Ejecución se procurará una prudente diversificación de las responsabilidades urbanizadoras y se fomentará su desarrollo por iniciativas urbanizadoras de diferentes dimensiones. Asimismo podrá acordarse la división y la redelimitación de Unidades de Ejecución previstas por los Planes al aprobar el correspondiente Programa. Las nuevas Unidades deberán ser susceptibles de Actuación Integrada técnicamente autónoma. Cuando los Programas propugnen la redelimitación de Unidades ajustándose y desarrollando las restantes determinaciones de un planeamiento ya vigente sólo requerirán Cédula de Urbanización en uno de éstos casos:

A) Municipios de menos de 5.000 habitantes.

B) Que la división no esté prevista y regulada de antemano por el Plan, conforme al artículo 17.4."

De los preceptos señalados se desprende que, en el presente caso, con ordenación detallada incluida en suelo urbanizable y unidad de ejecución delimitada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/94 no es exigible la Cédula de Urbanización por los siguientes motivos:

-La Cédula se exige con carácter previo a la aprobación de la ordenación pormenorizada y es en ese momento cuando se debe expedir. Al tener la ordenación pormenorizada aprobada definitivamente de conformidad con la legislación anterior no fue precisa la Cédula de Urbanización.

-Según se señala expresamente en el artículo 33.8 de la Ley 6/94, al estar delimitada la unidad de ejecución por el Plan Parcial no se requiere Cédula de Urbanización.

Por lo tanto, se debe concluir al respecto que es innecesaria la aportación de la citada Cédula de Urbanización en el presente caso, máxime teniendo en cuenta que el Proyecto de Urbanización ya fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento y que, incluso, se ha formalizado la correspondiente acta de replanteo para el inicio de las obras de urbanización.

2.3.- OBRAS Y COSTES. CONTENIDO DE LA URBANIZACION.

Señala el artículo 32 B) de la LRAU que el Programa contendrá Anteproyecto de Urbanización con los extremos señalados en el artículo 29.4. Este último artículo es del siguiente tenor literal:

" 4. OBRAS Y COSTES.- El Programa describirá las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación, relacionándolas con los compromisos del Urbanizador y expresará, al menos:

A) La definición o esquema de la estructura de la urbanización, con diagramas descriptivos de aquellos elementos más significativos o relevantes para determinar su coste total.

B) Una memoria de calidades relativa, como mínimo, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.

C) Los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.

D) Las características básicas de la red de evacuación de aguas que se preve diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, cubicándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.

E) La capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización. "

El párrafo primero anterior deja claro que este será el contenido mínimo, pudiéndose ampliar incorporando a la documentación el Proyecto de Urbanización completo, como así se desprende del artículo 45.1 de la LRAU, incluso las obras pueden, si no se renuncia a ello, referirse al Proyecto de Urbanización ya aprobado por el Ayuntamiento, tal y como señala la Disposición Transitoria 6ª de la LRAU.

En el desarrollo de este Polígono se da la circunstancia que ya ha sido presentado Proyecto de Urbanización y el Ayuntamiento procedió a su aprobación definitiva e, incluso, se ha formalizado acta de replanteo de las obras de urbanización del Polígono 2 del Plan Parcial. El contenido del Proyecto de Urbanización aprobado incluye y precisa con más concreción los aspectos señalados por el artículo 29.4 de la LRAU, por lo que es adecuado a las exigencias de la vigente legislación urbanística.

Por ello, damos por reproducido en la documentación de la alternativa técnica de este Programa el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial II/8 "Los Angeles", en lo que afecta al Polígono 2 y, en consecuencia, las obras de urbanización que deberán realizarse por el Urbanizador seleccionado serán las que se contienen en el Proyecto de Urbanización referidas al Polígono 2 del Plan Parcial II/8 "Los Angeles", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Alicante. El presupuesto de las obras de urbanización atribuibles al Polígono 2 asciende a la cantidad de 82.155.780 pesetas, resultado de aplicar el criterio proporcional sobre la superficie de cada uno de los Polígonos, ya que el Proyecto de Urbanización se efectuó, por exigencia del Plan Parcial, para todo el ámbito de éste.

Se considera que los ejemplares obrantes en el Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización citado serán los que deberán servir para sustanciar el procedimiento de adjudicación del Programa y designación del Urbanizador, de conformidad con lo señalado por la disposición transitoria sexta de la LRAU.

Por otro lado, los propietarios incluidos en el ámbito del Polígono 2 conocen el contenido del Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento, como queda constancia en el expediente incoado al efecto y tal y como señala el artículo 66.7 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana:

"Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada respecto a los costes de urbanización que hayan de asumir y a cooperar con la Actuación en los términos establecidos por la Ley y el Programa, siempre que asuman las cargas y riesgos de su desarrollo. Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de dicho Programa, someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos expresados en el apartado A) del número 1, siempre que las pongan también en conocimiento del Urbanizador.

El propietario que contribuya a las cargas de la urbanización podrá exigir que el Urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante tutele la Actuación en los términos previstos por la Ley."

2.4.- PROYECTO DE REPARCELACION VOLUNTARIA.

Dispone el artículo 50.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística que:

"Se puede solicitar la adjudicación preferente en favor de:

A) La proposición que se acompañe de alternativa técnica con proyecto de reparcelación, en condiciones de ser aprobado junto al Programa, para todos los terrenos afectados, suscrito por sus propietarios."

Por tal motivo, la alternativa técnica del presente Programa es acompañada de proyecto de reparcelación suscrito por la totalidad de los propietarios incluidos en el ámbito de la actuación, para su tramitación y aprobación simultánea.

El Proyecto de Reparcelación que se acompaña cumple las previsiones establecidas por la normativa aplicable del Texto Refundido de la Ley del Suelo, Reglamento de Gestión Urbanística y Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana.

En el presente caso, la posibilidad de llegar a la adopción de acuerdos concretos entre los titulares afectados ha permitido fijar unas reglas de adjudicación, aceptadas por unanimidad entre los propietarios, totalmente ajustadas a la legalidad aplicable, de conformidad con lo previsto por el artículo 87 del Reglamento de Gestión Urbanística:

"Para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes se aplicarán en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento ni ocasionen perjuicio al interés público o a tercero."

Y también de acuerdo con lo establecido por el artículo 166.1 a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo:

"El derecho de los propietarios será proporcional a las superficies de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución. No obstante, por unanimidad, los propietarios podrán adoptar un criterio distinto."

DOCUMENTACION ANEXA

Adjunto se acompaña a la primera copia de la Alternativa Técnica del Programa la siguiente documentación:

-Copia del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial II/8 "Los Angeles".

-Copia del Acta de replanteo de las obras de urbanización a realizar por Residencial Haygón 2, S.L., en el Polígono 2 del Plan Parcial II/8 "Los Angeles".

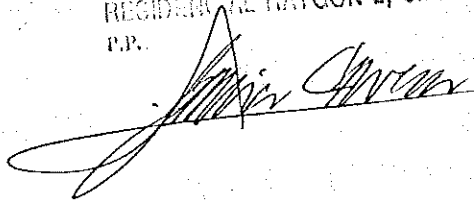
-Copia de la escritura de constitución de la mercantil Residencial Haygón, 2, S.L.

También se acompaña a cada copia de la Alternativa Técnica del Programa un ejemplar del Proyecto de reparcelación suscrito por la totalidad de los propietarios incluidos en el Polígono 2 del Plan Parcial.

Alicante, a 7 de mayo de mil novecientos noventa y seis.

POR RESIDENCIAL HAYGON, 2, S.L.,

RESIDENCIAL HAYGON 2, S.L.
P.P.



Fdo.: Juan García Cervera.
Administrador Unico.