



**D. VICENT FERRER MAS**, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa,

**CERTIFICO:** Que Pleno del Ayuntamiento, en sesión Ordinaria celebrada el día 3 de abril de 2003, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

## **PLE APLE-2003/00075**

### **7.- PROPOSADA DE PROGRAMACIÓ DEL SECTOR PP-15**

#### **ANTECEDENTES:**

1º.- 05-03-2003.- Informe del Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos sobre la programación del Sector PP-15.

2º.- 10-03-2003.- Informe de la Asesoría Jurídica de Urbanismo sobre la programación del Sector PP-15.

3º.-18-03-2003.- Propuesta al Pleno del Concejal delegado de Urbanismo sobre la programación del Sector PP-15.

4º.- 27-03-2003.- Dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras, Servicios Técnicos, Polígono Industrial y Medio Ambiente.

Por todo ello, SE ACUERDA POR:

10 votos a favor de **Partido Popular**: (D. José Miguel Llorca Senabre, D. Pedro Llinares Alemañ, D. Amadeo Sánchez Martínez, Dña. Josefa Alemañ Ponsoda, D. Marcos M. Santapau López, D. Pedro Alemañ Pérez, Dña. Dolores Such Nogueroles, D. Juan José Muñoz Coronado, D. Isidro Cantó Cano, D. Marcos E. Zaragoza Mayor), 8 votos en contra de **Partido Socialista Obrero Español**: (D. Salvador Marcet Navio, D. Pedro J. Martínez Zaragoza, Dña. Francisca Pérez Alemany, Dña. Isabel V. Perona Alite, D. Gaspar Lloret Valenzuela, D. Josep Manuel Llorca Llorca), **Esquerra Unida** : (D. José Luis Linares Jiménez), e **Iniciativa Independiente**: (D. Pedro Lloret Llinares), 1 abstención de **Bloc Nacionalista Valencià** : (Dña. Magdalena Soler López).

**UNICO.-** Prestar aprobación a la propuesta del Concejal delegado de Urbanismo sobre la programación del Sector PP-15, "POBLE NOU", del siguiente tenor literal:

*"D. AMADEO SÁNCHEZ MARTÍNEZ, CONCEJAL DELEGADO EN EL ÁREA DE URBANISMO.*

*VISTA la propuesta de programación para el sector PP-15 "Poble Nou", presentada por CASAS DE PEDRALBES, SL, mediante registro de entrada 727/2002 de 22 de enero.*

*CONSIDERANO el informe emitido por el Ingeniero de Caminos, Canales y puertos de 5 de marzo de 2003, que expresa:*

**SECTOR:** **PP-15 "POBLE NOU"**



**ASUNTO:** PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
**URBANIZADOR:** VARIOS  
**INFORME:** PROPUESTA DE PROGRAMACIÓN DEL SECTOR

---

*ALTERNATIVAS TÉCNICAS presentadas:*

- 1 CASAS DE PEDRALBES, S.L.
- 2 INVESTJONIA, S.L.
- 3 HERMANOS ÁVILA URBANA, S.L.
- 4 AIU ANTONETA PP-15

*PROPOSICIONES JURÍDICO-ECONÓMICAS presentadas:*

- 1 PJE de AIU ANTONETA PP-15 sobre su propia AT
- 2 PJE de HERMANOS ÁVILA URBANA, S.L. sobre su propia AT
- 3 PJE de CASAS DE PEDRALBES, S.L. sobre su propia AT
- 4 PJE de CASAS DE PEDRALBES, S.L. sobre la AT de INVESTJONIA, S.L.
- 5 PJE de CASAS DE PEDRALBES, S.L. sobre la AT de HERMANOS ÁVILA URBANA, S.L.
- 6 PJE de CASAS DE PEDRALBES, S.L. sobre la AT de AIU ANTONETA PP-15
- 7 PJE de INVESTJONIA, S.L. sobre su propia AT

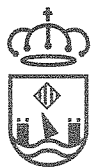
---

Se pretende con las Alternativas Técnicas presentadas el desarrollo del sector **PP-15, "Poble Nou", de suelo urbanizable pormenorizado** calificado como de uso **turístico intensivo**.

**SOBRE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

UNO. El 22 de enero de 2002, D. Jaime Balaguer Nadal, en representación de CASAS DE PEDRALBES, S.L., presenta en este Ayuntamiento un escrito en el que pone de manifiesto la formulación de una propuesta de Programa de Actuación Integrada. Al escrito adjunta una Solicitud de Cédula de Urbanización, una copia simple del Acta de Protocolización de la misma ante notario y una Alternativa Técnica que incluye:

- Propuesta de Programa de Actuación Integrada.



- Plan Parcial de Mejora.
- Anteproyecto de Urbanización.

DOS. La propuesta de programación presentada por CASAS DE PEDRALBES, S.L., se anunció en el diario "El Mundo" y el D.O.G.V. los días 28 y 31 de enero de 2002 respectivamente.

TRES. El 13 de febrero de 2002, mediante Decreto de la Alcaldía de Villajoyosa, se prorrogó a cuarenta días hábiles el plazo de presentación de alternativas técnicas sustancialmente distintas, contado a partir del 31 de enero de 2002.

CUATRO. El 16 de marzo de 2002, D. Vicente Pastor Martínez en nombre de INVESTJONIA, S.L., presenta en este Ayuntamiento un escrito al que adjunta una copia de la Solicitud de la Cédula de Urbanización y una Alternativa Técnica sustancialmente distinta que incluye:

- Plan Parcial de Mejora.
- Anteproyecto de Urbanización.

CINCO. El 20 de marzo de 2002, D. Francisco Ávila Roma en nombre de HERMANOS ÁVILA URBANA, S.L., presenta en este Ayuntamiento un escrito al que adjunta una Alternativa Técnica sustancialmente distinta que incluye:

- Plan Parcial de Mejora.
- Proyecto de Urbanización.

SEIS. El 20 de marzo de 2002, D. Javier Millet Sancho en representación de la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO ANTONIETA PP-15, presenta en este Ayuntamiento un escrito al que adjunta una Alternativa Técnica sustancialmente distinta que incluye:

- Propuesta de Programa de Actuación Integrada (incluye copia de la escritura de constitución de la AIU).
- Plan Parcial de Mejora.
- Proyecto de Urbanización.

SIETE. Ninguna de las alternativas técnicas se encuentra debidamente visada por el Colegio profesional correspondiente, por lo que deberá ser subsanada dicha deficiencia.

## **SOBRE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAS PRESENTADAS**

UNO. Según la memoria justificativa del plan parcial de mejora presentado por **CASAS DE PEDRALBES, S.L.**, se pretende la adecuación de la ordenación pormenorizada del sector introduciendo variaciones en materia de alturas y ocupación. De esta forma la altura prevista por el PGOU de PB+3 para las parcelas 2 y 3 del sector se transformaría en PB+5 y PB+6 para las parcelas 2 (residencial) y 3 (turístico) respectivamente.

Asimismo, dicha alternativa técnica permite que no se de uso terciario a la planta baja de las edificaciones de uso residencial.



La consideración de que las variaciones mencionadas modifican la ordenación estructural del sector es en la que se fundamenta la no expedición de Cédula de Urbanización por parte de la COPUT y, en consecuencia, la emisión de un informe preliminar sustitutivo, registrado de entrada en este Ayuntamiento el 18 de abril de 2002 con número 3725, tal y como prevé el artículo 31.1.b de la LRAU.

A pesar de que esta alternativa técnica menciona que las variaciones previstas no implican el aumento de la edificabilidad del sector, se puede comprobar que el "cuadro resumen de magnitudes" habla de una edificabilidad residencial total de 13.619 m<sup>2</sup>c lo cual supone un INDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL de 0,33 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> superior a los 0,30 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> que aparecen en la ficha del PGOU.

Otro aspecto a resaltar respecto a esta alternativa técnica es la disminución de superficie del PQL-5 que se puede observar en los planos de ordenación, y de la cual no se menciona nada en la memoria. En efecto, puede comprobarse en planos que en la acera anexa al suelo de uso terciario se ha previsto una zona de aparcamientos (SAV) a costa de disminuir la superficie del parque litoral PQL-5.

El ámbito de actuación y el resto de determinaciones del plan parcial de mejora se ciñen a lo establecido por el PGOU.

DOS. La alternativa técnica propuesta por **INVESTJONIA, S.L.** mantiene el número de alturas y aprovechamiento previsto por el PGOU para cada uno de los usos en dicho sector y no altera la ordenación estructural del mismo. Lo que si modifica es la ordenación pormenorizada eliminando los viales en fondo de saco entre las manzanas privadas, suprimiendo la parcela para aparcamientos (SAV) y distribuyendo los mismo por superficies anexas a los viales del sector, reduciendo y cambiando de situación la superficie de equipamiento (SRD), suprimiendo la parcela de uso exclusivo terciario y situando su aprovechamiento en la planta baja del uso residencial y modificando la superficie y ubicación de las parcelas de uso residencial y turístico.

Las modificaciones introducidas por esta alternativa técnica quedarían de esta manera:

Superficies de suelo	Estándares mínimos según el RPCV	Ordenación propuesta por el PGOU	Ordenación propuesta por INVESTJONIA, S.L.
Espacios libres (PQL-5)	1.853 m <sup>2</sup>	16.286 m <sup>2</sup>	16.286 m <sup>2</sup>
Equipamiento (SRD)	2.470 m <sup>2</sup>	4.312 m <sup>2</sup>	<b>2.500 m<sup>2</sup></b>
Viario (RV+AV)	9.469 m <sup>2</sup>	12.552 m <sup>2</sup>	12.734 m <sup>2</sup>
Total dotaciones	15.233 m <sup>2</sup>	33.150 m <sup>2</sup>	31.520 m <sup>2</sup>
Uso terciario		2.280 m <sup>2</sup>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
Uso residencial y terciario en planta baja		3.172 m <sup>2</sup>	<b>7.975 m<sup>2</sup></b>
Uso turístico		2.567 m <sup>2</sup>	<b>1.674 m<sup>2</sup></b>
Total privado		8.019 m <sup>2</sup>	9.649 m <sup>2</sup>
S.C.S.		41.169 m <sup>2</sup>	41.169 m <sup>2</sup>



El ámbito de actuación se ciñe a lo establecido por el PGOU, incluyendo las conexiones con el sector PP-25, TI-3, calle Pelayo y cruce del río Amadorio.

TRES. La alternativa técnica propuesta por **HERMANOS ÁVILA URBANA, S.L.** modifica el número de alturas previsto por el PGOU para cada uno de los usos en dicho sector manteniendo el aprovechamiento total, el residencial y el terciario; elimina los viales en fondo de saco entre las manzanas privadas; modifica la forma y la superficie de la parcela para aparcamientos (SAV); modifica la parcela de equipamiento (SRD) dividiéndola, cambiándola de situación y de forma pero manteniendo su superficie; modifica la parcela de uso terciario, residencial y hotelero variando su superficie, forma y ubicación.

La alternativa técnica propuesta también modifica los retranqueos (los reduce a 3 m), la superficie de parcela mínima (la aumenta a 1000 m<sup>2</sup>) y la ocupación máxima en parcela (Manzana 1 ⇒ 35%, Manzana 2 ⇒ 40% y Manzana 3 ⇒ 40%).

Las modificaciones introducidas por esta alternativa técnica quedarían de esta manera:

Superficies de suelo y número de plantas		Estándares mínimos según el RPCV	Ordenación propuesta por el PGOU	Ordenación propuesta por HERMANOS ÁVILA URBANA, S.L.
Espacios libres (PQL-5)		1.853 m <sup>2</sup>	16.286 m <sup>2</sup>	16.286 m <sup>2</sup>
Equipamiento (SRD)		2.470 m <sup>2</sup>	4.312 m <sup>2</sup>	4.311 m <sup>2</sup>
Viario (RV+AV)		9.469 m <sup>2</sup>	12.552 m <sup>2</sup>	13.098 m <sup>2</sup>
Total dotaciones		15.233 m <sup>2</sup>	33.150 m <sup>2</sup>	33.695 m <sup>2</sup>
<b>Uso terciario (M2)</b>	Suelo		2.280 m <sup>2</sup>	2.636 m <sup>2</sup>
	Plantas		PB+1	PB+3
<b>Uso residencial (M1)</b>	Suelo		0 m <sup>2</sup>	1.711 m <sup>2</sup>
	Plantas			PB+5
<b>Uso residencial más terciario en PB</b>	Suelo		3.172 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	Plantas		PB+3	
<b>Uso turístico</b>	Suelo		2.567 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	Plantas		PB+3	
<b>Uso turístico más terciario en PB (M3)</b>	Suelo		0 m <sup>2</sup>	3.127 m <sup>2</sup>
	Plantas			PB+9
Total privado			8.019 m <sup>2</sup>	7.474 m <sup>2</sup>
S.C.S.			41.169 m <sup>2</sup>	41.169 m <sup>2</sup>

La consideración de que las variaciones en número de plantas mencionadas modifican la ordenación estructural del sector es en la que se fundamenta la no expedición de Cédula de Urbanización por parte de la COPUT y, en consecuencia, la emisión de un informe preliminar



sustitutivo, registrado de entrada en este Ayuntamiento el 18 de diciembre de 2002 con número 12662, tal y como prevé el artículo 31.1.b de la LRAU.

El ámbito de actuación se ciñe a lo establecido por el PGOU para este sector.

**CUATRO.** Las modificaciones introducidas por la alternativa técnica propuesta por la **AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO ANTONETA PP-15** hacen referencia, principalmente, al número máximo de alturas permitidas en los usos residencial y turístico sin variar la superficie de parcelas edificables. Asimismo la ordenación queda alterada en la medida en que se establece la ordenación gráfica de la edificación y su concreción en las respectivas parcelas edificables.

Mientras el PGOU de La Vila Joiosa admite un máximo de 4 plantas en las edificaciones de uso residencial y turístico, el plan parcial de mejora presentado por esta AIU admite en suelo de uso residencial hasta 5 plantas de altura y en el de uso turístico hasta 6. En el suelo de uso terciario mantiene las 2 plantas propuestas por el plan general.

La consideración de que las variaciones en el número de plantas mencionadas modifican la ordenación estructural del sector es en la que se fundamenta la no expedición de Cédula de Urbanización por parte de la COPUT y, en consecuencia, la emisión de un informe preliminar sustitutivo, registrado de entrada en este Ayuntamiento el pasado 18 de diciembre de 2002 con número 12649, tal y como prevé el artículo 31.1.b de la LRAU.

Ni el aprovechamiento total, ni la superficie y ubicación de las dotaciones, ni el resto de determinaciones que sobre este sector figuran en el PGOU se ven alteradas por la alternativa técnica presentada.

Amplía el ámbito de actuación urbanizando totalmente el vial de conexión con la calle Puntos del Moro.

## **SOBRE LA AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE**

Los informes emitidos por la Dirección General del Costas del Ministerio de Medio Ambiente hacen referencia básicamente a tres puntos:

1. La ocupación del dominio público marítimo-terrestre por la rotonda Este del sector, aneja al cruce del río Amadorio.
2. La ocupación de la servidumbre de tránsito por viales rodados (rotondas del sector).
3. Los usos dados a los terrenos situados dentro de la servidumbre de protección y la autorización previa de dichos usos por el órgano competente de la comunidad autónoma (artículos 48.1 y 49 del RD 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas).

A día de hoy las únicas alternativas técnicas que, tras introducir modificaciones conforme a lo descrito en los puntos mencionados, la Dirección General del Costas ha informado FAVORABLEMENTE han sido la de HERMANOS ÁVILA URBANA, S.L. y la de la AIU ANTONIETA PP-15.

Respecto a la alternativa técnica de INVESTJONIA, S.L. la Dirección General del Costas emitió informe (reg. ent. 9747/02 de 10 de octubre) en el que se ponían de manifiesto, principalmente, lo mencionado en los puntos anteriores. Tras remitirle nueva documentación, esta Dirección



General ha vuelto a emitir informe NO FAVORABLE (reg. ent. 1275/03 de 7 de febrero), fundándose en la no corrección de los aspectos ya mencionados.

Respecto a la alternativa técnica de CASAS DE PEDRALBES, S.L., a fecha de hoy no se ha recibido en este Ayuntamiento informe alguno de la Dirección General del Costas del Ministerio de Medio Ambiente.

## **SOBRE LAS CÉDULAS DE URBANIZACIÓN**

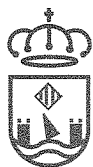
Las alternativas técnicas sobre las cuales la Direcció General d'Urbanisme i Ordenació Territorial de la COPUT ha emitido informe preliminar sustitutivo son las de CASAS DE PEDRALBES, S.L., HERMANOS ÁVILA URBANA, S.L. y la AIU ANTONIETA PP-15. La emisión de dicho informe se fundamenta, principalmente, en el incremento del número de plantas que las mercantiles mencionadas introducen en las alternativas presentadas.

Sobre la alternativa presentada por INVESTJONIA, S.L., hasta la fecha no se ha recibido en este Ayuntamiento informe alguno emitido por la Direcció General d'Urbanisme i Ordenació Territorial que haga referencia a la cédula de urbanización.

## **SOBRE LAS ORDENACIONES PROPUESTAS**

En el cuadro que se encuentra a continuación se resumen las modificaciones más importantes que con respecto a las determinaciones que figuran en el PGOU introduce cada una de las alternativas técnicas presentadas:

Superficies de suelo, número de plantas y edificabilidad		Ordenación propuesta por el PGOU	Ordenación propuesta por CASAS DE PEDRALBES, S.L.	Ordenación propuesta por INVESTJONIA, S.L.	Ordenación propuesta por HH ÁVILA URBANA, S.L.	Ordenación propuesta por la AIU ANTONIETA PP-15
Espacios libres (PQL-5)		16.286 m <sup>2</sup>	¿?	16.286 m <sup>2</sup>	16.286 m <sup>2</sup>	16.286 m <sup>2</sup>
Equipamiento (SRD)		4.312 m <sup>2</sup>	¿?	<b>2.500 m<sup>2</sup></b>	4.311 m <sup>2</sup>	4.312 m <sup>2</sup>
Viario (RV+AV)		12.552 m <sup>2</sup>	¿?	12.734 m <sup>2</sup>	13.098 m <sup>2</sup>	12.552 m <sup>2</sup>
Total dotaciones		33.150 m <sup>2</sup>	¿?	31.520 m <sup>2</sup>	33.695 m <sup>2</sup>	33.150 m <sup>2</sup>
<b>Uso terciario sólo</b>	Suelo	2.280 m <sup>2</sup>	2.280 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.636 m <sup>2</sup>	2.280 m <sup>2</sup>
	Plantas	2	¿?	-	<b>4</b>	2
	Edificabilidad	-	¿?	-	3.087 m <sup>2</sup>	3.006 m <sup>2</sup>
<b>Uso residencial sólo</b>	Suelo	0 m <sup>2</sup>	2.567 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.711 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	Plantas	-	<b>6</b>	-	<b>6</b>	-
	Edificabilidad	-	4.569 m <sup>2</sup>	-	3.080 m <sup>2</sup>	-
<b>Uso residencial más terciario en PB</b>	Suelo	2.567 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	7.975 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.567 m <sup>2</sup>
	Plantas	4	-	4	-	<b>4/5</b>



Uso turístico sólo	Edificabilidad residencial	-	-	9.351 m <sup>2</sup>	-	2.835 m <sup>2</sup>
	Edificabilidad terciaria	-	-	4.117 m <sup>2</sup>	-	1.111 m <sup>2</sup>
	Suelo	3.172 m <sup>2</sup>	3.172 m <sup>2</sup>	1.674 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3.172 m <sup>2</sup>
	Plantas	4	7	4	-	6
Uso turístico más terciario en PB	Edificabilidad	-	9.023 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>	-	9.516 m <sup>2</sup>
	Suelo	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3.127 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	Plantas	-	-	-	10	-
	Edificabilidad residencial	-	-	-	9.271 m <sup>2</sup>	-
	Edificabilidad terciaria	-	-	-	1.030 m <sup>2</sup>	-
Total suelo privado		8.019 m <sup>2</sup>	8.019 m <sup>2</sup>	9.649 m <sup>2</sup>	7.474 m <sup>2</sup>	8.019 m <sup>2</sup>
Total edificabilidad uso terciario		4.117 m <sup>2</sup>	¿?	4.117 m <sup>2</sup>	4.117 m <sup>2</sup>	4.117 m <sup>2</sup>
Total edificabilidad uso residencial		12.351 m <sup>2</sup>	13.592 m <sup>2</sup>	12.351 m <sup>2</sup>	12.351 m <sup>2</sup>	12.351 m <sup>2</sup>
Total edificabilidad		16.468 m <sup>2</sup>	¿?	16.468 m <sup>2</sup>	16.468 m <sup>2</sup>	16.468 m <sup>2</sup>
S.C.S.		41.169 m <sup>2</sup>	41.169 m <sup>2</sup>	41.169 m <sup>2</sup>	41.169 m <sup>2</sup>	41.169 m <sup>2</sup>

UNO. Sobre la alternativa técnica presentada por CASAS DE PEDRALBES, S.L.:

1. En el texto de la documentación presentada no se especifica las superficies de suelo destinadas a dotaciones públicas.
2. En el plano 0.4 que se incluye en el plan parcial de mejora puede comprobarse que las superficies de viario y aparcamiento (RV+AV) y la de equipamiento son sensiblemente similares a la propuesta por el PGOU. Esto último no puede afirmarse de la superficie de espacios libres (PQL-5), ya que en el plano mencionado se comprueba que en la acera anexa al suelo de uso terciario se ha previsto una zona de aparcamientos (SAV) a costa de disminuir la superficie del parque litoral PQL-5.
3. Las superficies de suelo destinadas uso residencial con terciario en planta baja y uso turístico coinciden con las que figuran en la ordenación del PGOU. Esto último no se puede afirmar respecto al suelo de uso terciario ya que no se menciona en el texto, si bien su representación gráfica en planos coincide sensiblemente con la del PGOU.
4. En el suelo de uso residencial aumenta el número máximo de plantas de 4 a 6, y además da permiso para que no se destine la planta baja a uso terciario.
5. En el suelo de uso hotelero aumenta el número máximo de plantas de 4 a 7.
6. En caso de que la planta baja de las edificaciones de uso residencial no se destinara a uso terciario (tal y como se menciona en el punto 4) el aprovechamiento total de uso residencial ascendería a **13.592 m<sup>2</sup>** lo cual supone un INDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL de 0,33 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> superior a los 0,30 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> que figuran en el PGOU.





7. Por todo lo mencionado en los puntos anteriores se concluye que, en principio, esta alternativa no es la más ventajosa urbanísticamente hablando.

DOS. Sobre la alternativa técnica presentada por INVESTJONIA, S.L.:

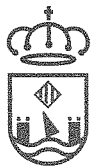
1. Respecto a las superficies de dotaciones públicas que figuran en el PGOU se mantiene la de espacios libres (PQL-5), se aumenta ligeramente la de viario (RV+SV) y se disminuye un 42% la de equipamientos (en este caso SRD) aunque sigue cumpliendo con el estándar mínimo fijado por el RPCV.
2. Mantiene el mismo número de alturas que figuran en el PGOU para cada uno de los usos (4 para el uso residencial más terciario en planta baja y el turístico).
3. Suprime la parcela de uso exclusivo terciario y materializa su aprovechamiento en la planta baja de las edificaciones de uso residencial.
4. No se modifica ni el aprovechamiento total ni los índices de edificabilidad.
5. A pesar de que la ordenación propuesta en esta alternativa, en principio podría considerarse válida, si se aceptase como la más adecuada se perderían 1.812 m<sup>2</sup> de equipamiento recreativo-deportivo que se cederían para uso lucrativo principalmente, por lo que esta propuesta tampoco puede considerarse la más ventajosa.

TRES. Sobre la alternativa técnica presentada por HERMANOS ÁVILA URBANA, S.L.:

1. Esta alternativa técnica aumenta ligeramente la superficie destinada a viario (RV+AV) manteniendo las que fija el PGOU para espacios libres (PQL-5) y equipamientos (SRD), aunque ésta última la reparte en dos superficies con el 63% y el 37% del total cada una.
2. En el suelo de uso terciario aumenta el número máximo de plantas de 2 a 4.
3. Suprime el suelo de uso residencial con terciario en planta baja y lo sustituye por suelo de uso exclusivo residencial aumentando el número máximo de plantas de 4 a 6.
4. Suprime el suelo de uso exclusivo turístico sustituyéndolo por suelo de uso turístico con terciario en planta baja y aumenta el número máximo de alturas de 4 a 10.
5. No se modifica ni el aprovechamiento total ni los índices de edificabilidad.
6. Con los incrementos de plantas propuestos en esta alternativa, sobre todo en el suelo de uso turístico, no se cuida la integración tipológica de la edificación en el entorno histórico creándose al mismo tiempo una barrera arquitectónica no deseable en la fachada marítima de la ciudad. Por estas razones es por lo que esta propuesta tampoco puede considerarse la más ventajosa.

CUATRO. Sobre la alternativa técnica presentada por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO ANTONIETA PP-15:

1. Mantiene las superficies de suelo dotacional previstas por el plan general.
2. Mantiene el aprovechamiento total y los índices de edificabilidad previstos por el plan general.



3. *Mantiene la superficie de parcelas edificables previstas por el plan general.*
4. *Mantiene el número de plantas previstas por el plan general para el suelo de uso terciario.*
5. *La modificación más significativa que introduce esta alternativa consiste en aumentar el número de plantas previstas por el plan general para el suelo de uso residencial más terciario en planta baja y el de uso turístico de 4 en ambos a 4/5 y 6 respectivamente.*
6. *Asimismo la ordenación queda alterada en la medida en que se establece la ordenación gráfica de la edificación y su concreción en las respectivas parcelas edificables.*
7. *Desde un punto de vista técnico, en principio, parece que esta alternativa es la que mejor se adapta a las determinaciones y objetivos fijados por el plan general.*

## **SOBRE LA DEFINICION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

*En este expediente no puede realizarse un estudio comparativo exacto entre las obras de urbanización propuestas dado que CASAS DE PEDRALBES, S.L. e INVESTJONIA, S.L. han incluido en su alternativa un anteproyecto de urbanización, y en cambio HERMANOS ÁVILA URBANA, S.L. y la AIU ANTONIETA PP-15 han presentado un proyecto de urbanización. No obstante, a continuación se exponen algunas valoraciones respecto a los anteproyectos y proyectos presentados:*

*UNO. Observaciones generales válidas para todas las alternativas:*

1. *Se deben utilizar como referencia las recomendaciones establecidas en la “**disposición adicional quinta de la documentación normativa del plan general**”. Y todos los diseños y soluciones que se adopten deben quedar justificados (cálculos, etc.) en la memoria del proyecto.*
2. *Se deben incluir **contenedores subterráneos** para la recogida de residuos sólidos, a razón de 1 grupo de 4 contenedores cada 70 viviendas y a un precio aproximado de 18.000 euros de ejecución por contrata por cada grupo de 4 contenedores (para las aproximadamente 124 viviendas del sector que nos ocupa supone 2 grupos de 4 contenedores uniformemente repartidos por el mismo y un presupuesto aproximado de ejecución por contrata de 36.000 euros).*
3. *Las **rotondas** del sector se diseñarán con carriles de 4 m de ancho y con arcenes interior y exterior de 0,50 m. La inclinación de las mismas tendrá una sola pendiente que nunca será superior al 2%, (rotondas semihorizontales), y los viales que confluyan en ellas deben hacerlo con pendientes suaves (1% ~ 2%) y siempre con transiciones verticales tangentes al borde de la calzada, no al eje.*
4. *Los viales que confluyan en otros (intersecciones) deben hacerlo con pendientes suaves (1% ~ 2%) y siempre con transiciones verticales tangentes al borde de la calzada, no al eje.*
5. *Los aspirantes a urbanizador que hayan introducido modificaciones en su alternativa técnica para dar cumplimiento a las objeciones realizadas por la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, deben desarrollar claramente éstas en el proyecto de urbanización que redacten.*
6. *Todas las obras de urbanización previstas deben quedar perfectamente conectadas con las existentes de forma que el sector pueda poner en funcionamiento los servicios básicos*



(viario, electricidad, saneamiento, agua potable, iluminación, telecomunicaciones, etc.) independientemente del grado de desarrollo urbanístico de los sectores colindantes.

7. Se debe diseñar la **urbanización de los espacios libres** adecuadamente a su función. Además los proyectos deben incluir un **catálogo de árboles** existentes y un estudio de su posible **replantación** en las zonas verdes del sector.
8. Se debe dejar claro si se urbaniza completamente el vial de conexión con la calle Puntos del Moro.

DOS. Sobre el anteproyecto presentado por CASAS DE PEDRALBES, S.L.:

1. Incluye los servicios básicos aunque escasamente justificados y descritos.

TRES. Sobre el anteproyecto presentado por INVESTJONIA, S.L.:

1. Incluye los servicios básicos suficientemente descritos y justificados a nivel de anteproyecto.

CUATRO. Sobre el proyecto presentado por HERMANOS ÁVILA URBANA, S.L.:

1. Respecto a la memoria:

- 1.1. Las tuberías de saneamiento deben ser de hormigón armado o PVC no de hormigón en masa como prevé este proyecto.
- 1.2. Respecto a la urbanización de las zonas verdes me remito a lo indicado en el punto 7 de las observaciones generales.
- 1.3. Se deben describir las demoliciones y reposiciones que sean necesarias.
- 1.4. Se debe hacer mención expresa de las medidas de accesibilidad arquitectónica previstas y detallarlas en planos.
- 1.5. Se debe añadir un punto en el que figure la **declaración de obra completa** conforme a lo establecido en el RD 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Posibilitando así la ejecución de las obras mediante concurso público.
- 1.6. Se debe incluir en la memoria un apartado en el que se haga referencia al cumplimiento del R.D. 1627/1997, de 24 de octubre por el que se establecen **DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN**.

2. Respecto a los planos:

- 2.1. No figura urbanizado el vial de conexión con la calle Puntos del Moro.
- 2.2. El adoquín previsto en pavimentaciones debe recibirse con mortero y rejuntarse con lechada de cemento.
- 2.3. Falta un plano en planta en el que figure la línea de intersección de los desmontes y terraplenes con el terreno natural.



- 2.4. *Debe cambiarse la tubería de saneamiento de hormigón en masa por otra de hormigón armado o PVC.*
- 2.5. *Debe suprimirse del plano de detalles de las obras de saneamiento la cámara de descarga que luego no aparece en los planos de planta ni valorada en presupuestos.*
- 2.6. *Se debe estudiar con más detalle el desvío de unos ramales de la red de alcantarillado y de la red de media tensión existentes por terrenos privados externos al sector.*
- 2.7. *Incluir acometidas en los planos de detalle de la red de agua potable.*
- 2.8. *La urbanización de las zonas verdes se debe explicar y detallar mejor (arbolado, arbustos, pavimentación, mobiliario, etc.).*
3. *Respecto al presupuesto:*
  - 3.1. *Incluir demoliciones y reposiciones, en su caso.*
  - 3.2. *Faltan las acometidas en la red de agua potable.*
  - 3.3. *Se deben separar en precios independientes los hidrantes y las bocas de riego.*
  - 3.4. *Falta el relleno de tierras en la canalización de telefonía.*
  - 3.5. *La electricidad y el alumbrado se deben separar en capítulos independientes.*
  - 3.6. *Faltan todo tipo de arquetas en la red eléctrica y de alumbrado.*
  - 3.7. *Falta canalización eléctrica en cruce de calzada.*
4. *Como conclusión final mencionar:*
  - 4.1. *Se puede considerar, en principio, que este documento incluye los servicios básicos suficientemente descritos aunque escasamente justificados para tratarse de un proyecto de urbanización*
  - 4.2. *Se debería dar un diseño más cuidado al paseo marítimo y su zonas verdes anexas dada su importancia urbanística.*

**CINCO. Sobre el proyecto presentado por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO ANTONIETA PP-15, S.L.:**

1. *Respecto a la memoria:*
  - 1.1. *Tuberías de la red de agua potable cuyo diámetro sea superior e 80 mm serán de fundición dúctil.*
  - 1.2. *Hacer mención, en su caso, de los servicios afectados y reposiciones necesarias (vallas, muros, acequias, ...). Reflejar estas afecciones y reposiciones en los planos y en los presupuestos.*
  - 1.3. *Se debe describir el tratamiento y urbanización de las zonas verdes (PQL-5).*



- 1.4. *Incluir un apartado en el que figuren los **presupuestos** de forma que quede claro a cuanto asciende el PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL, el PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA SIN IVA y el PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA CON IVA para el total de la obra y otro en el que se haga referencia al **plazo de ejecución** de las obras y a su **plazo de garantía**.*
- 1.5. *En la memoria deben añadirse dos nuevos puntos en los que figuren por un lado la **clasificación** que debe poseer el **contratista** y por otro la **declaración de obra completa** conforme a lo establecido en el RD 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Posibilitando así la ejecución de las obras mediante concurso público.*
- 1.6. *Incluir en la memoria un apartado en el que se haga referencia al cumplimiento del R.D. 1627/1997, de 24 de octubre por el que se establecen DISPOSICIONES MÍNIMAS DE **SEGURIDAD Y SALUD** EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.*
2. *Respecto a los planos:*
  - 2.1. *Se debe incluir un plano en el que figuren simultáneamente la ordenación propuesta (red de viario) y las curvas de nivel acotadas. Asimismo, se deben incluir en otro las líneas de intersección de los terraplenes y desmontes con el terreno natural o con los muros en su caso.*
  - 2.2. *Incluir acuerdos verticales en los cambios de rasante de los viales.*
  - 2.3. *Representar en planos independientes los perfiles longitudinales de los viales y de las conducciones de alcantarillado, indicando cotas y pendientes para cada uno de ellos.*
  - 2.4. *Los perfiles transversales se tienen que ajustar lo máximo posible a la realidad, tanto en sus taludes de desmonte y terraplén como en la representación del terreno natural en el que se asientan.*
  - 2.5. *La urbanización propuesta para el equipamiento recreativo-deportivo (SRD) es conveniente consensuarla con los servicios urbanísticos del Ayuntamiento, no siendo válida la diseñada en este proyecto.*
  - 2.6. *Se deben representar las redes de agua potable y de riego en planos independientes para mejorar su claridad.*
  - 2.7. *Por encima de Ø 80 mm las tuberías de abastecimiento serán de fundición dúctil.*
  - 2.8. *Incluir planos en los que figuren detalles de la accesibilidad arquitectónica propuesta (rampas, rejillas en alcorques, etc ...) y detalles del adoquinado en aceras (dibujos en curvas, en rampas de pasos peatonales, ...).*
  - 2.9. *Incluir planos en los que se representen gráficamente la ubicación actual de los árboles que figuran en el "CATÁLOGO DE ÁRBOLES" incluido en la memoria y la situación en la que van a quedar replantados, en su caso, tras las obras de urbanización.*
  - 2.10. *Incluir un plano de demoliciones y reposiciones, en su caso.*



- 2.11. *Incluir un plano o planos en los que se represente el tratamiento que se le va a dar a las zonas verdes (PQL-5).*
- 2.12. *No se representa la solución que se da a los servicios existentes en el sector (desvío, mantenimiento, etc.).*
3. *Respecto a los presupuestos:*
  - 3.1. *Se debe valorar la red de agua potable y la de riego en capítulos independientes.*
  - 3.2. *Sería conveniente incluir en los muros algún tratamiento superficial que mejore su aspecto estético.*
  - 3.3. *Se debe medir y valorar la urbanización de las zonas verdes (PQL-5).*
4. *Como conclusión final mencionar:*
  - 4.1. *Se puede considerar, en principio, que este documento incluye los servicios básicos suficientemente descritos aunque escasamente justificados para tratarse de un proyecto de urbanización.*
  - 4.2. *Se debería dar un diseño más cuidado al paseo marítimo y su zonas verdes anexas dada su importancia urbanística.*
  - 4.3. *Este proyecto prevé la urbanización completa del vial que conecta el sector con la calle Puntos del Moro.*
5. *Si finalmente resulta seleccionada la alternativa técnica de esta agrupación, el proyecto de urbanización presentado debe ser considerado como anteproyecto, a efectos de adoptar acuerdo de programación, y posponer su aprobación a una vez subsanadas las matizaciones descritas en los puntos anteriores.*

## **PROPUESTA DE ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA**

*A la vista del contenido de este informe se propone la elección de la alternativa técnica propuesta por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO ANTONIETA PP-15, S.L., con las siguientes matizaciones:*

1. *Debido a que del total de superficie destinada a uso turístico, 3.172 m<sup>2</sup>, el 88,6% (2.809,85 m<sup>2</sup>) se encuentra fuera de la servidumbre de protección de costas, no se encuentra impedimento alguno para materializar el aprovechamiento y ocupación que en dicho suelo prevé el plan general (cuadro 8 de suelo urbanizable pormenorizado por sectores TI de la memoria justificativa). Para las edificaciones en dicho suelo, con un máximo de 5 plantas, y no 6 como plantea esta alternativa, es suficiente para materializar el aprovechamiento previsto.*
2. *Además de conectar este sector con el suelo urbano por medio de la calle Pelayo, también se debe conectar prolongando el vial que parte de la rotonda más meridional hacia el noroeste hasta la calle Puntos del Moro, lo cual supone un incremento aproximado de 520 m<sup>2</sup> en la superficie computable del sector.*



## **SOBRE LAS PROPOSICIONES JURÍDICO-ECONÓMICAS**

Cada uno de los aspirantes a agente urbanizador ha presentado una proposición jurídico-económica sobre su propia alternativa técnica; y sólo CASAS DE PEDRALBES, S.L. ha presentado también proposiciones jurídico-económicas a las alternativas técnicas presentadas por los otros aspirantes.

Dado que en este informe se propone la elección de la alternativa técnica presentada por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO ANTONETA PP-15, sólo consideraremos las proposiciones jurídico-económicas realizadas sobre esta alternativa.

En caso de que el acuerdo de programación que se adopte no seleccione dicha alternativa, habría que realizar un nuevo informe técnico sobre las proposiciones jurídico-económicas presentadas a la alternativa que resulte finalmente seleccionada.

En las tablas que se exponen a continuación se resumen las proposiciones jurídico-económicas realizadas sobre la alternativa técnica de la A.I.U.:

<b>CARGAS DE URBANIZACIÓN (en euros)</b>	<b>PJE DE CASAS DE PEDRALBES, S.L. (sin iva)</b>	<b>PJE DE LA AIU ANTONETA PP-15 (sin iva)</b>
Presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización (PEM)	979.122 47,31 €/m <sup>2</sup>	1.151.247 55,63 €/m <sup>2</sup>
Gastos generales y beneficio industrial (13% de GG y 6% de BI sobre PEM)	186.033	218.737
Honorarios técnicos (incluye redacción del PAI, del proyecto de urbanización y del de reparcelación y dirección de las obras)	88.120	69.830
Notaría, registro y tasas	11.651 (incluye ecológico)	canon 24.300
Gastos de gestión del urbanizador	50.597	
Gastos financieros	52.621	
Beneficio del urbanizador (ambos el 10%)	131.552	146.411
<b>TOTAL CARGAS REPERCUTIBLES</b>	1.499.696 91,07 €/m <sup>2</sup> c	1.610.525 97,80 €/m <sup>2</sup> c

<b>PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA</b>	<b>PJE DE CASAS DE PEDRALBES, S.L.</b>	<b>PJE DE LA AIU ANTONETA PP-15</b>
Inicio de ejecución del programa	UN AÑO desde su designación como urbanizador	
Ejecución del programa	ONCE MESES	



Proyecto de urbanización	Dentro de los TRES MESES siguientes a la firma del CONVENIO	Incluida en la alternativa técnica se ha presentado PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Proyecto de reparcelación	Dentro de los TRES MESES siguientes a la aprobación del PROYECTO DE URBANIZACIÓN	Dentro de los CUATRO MESES siguientes a la firma del CONVENIO
Inicio de las obras de urbanización	UN MES desde la disponibilidad de los terrenos	SEIS MESES desde la aprobación del PROYECTO DE REPARCELACIÓN
Obras de urbanización	ONCE MESES desde el inicio	VEINTICUATRO MESES desde el inicio

RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS		PJE DE CASAS DE PEDRALBES, S.L.	PJE DE LA AIU ANTONETA PP-15
Retribución urbanizador suelo	SIN adhesión a la propuesta	43,3%	Esta AIU opta porque le sean retribuidas las cargas y costes de urbanización mediante pago en metálico (art. 71.1 LRAU)
	CON adhesión a la propuesta	40,3%	
Retribución urbanizador metálico	SIN adhesión a la propuesta	Según acuerdo de aprobación municipal	97,80 €/m <sup>2</sup> c
	CON adhesión a la propuesta	Tres puntos de descuento (3%) sobre acuerdo de aprobación municipal	

GARANTÍAS	PJE DE CASAS DE PEDRALBES, S.L.	PJE DE LA AIU ANTONETA PP-15
Aval	100% del PEC (1.165.155 €)	7% del PEM (80.588 €)

MEJORAS Y OTROS ASPECTOS	
CASAS DE PEDRALBES, S.L.	Adquisición de 10% del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento en obras de urbanización a elección municipal
	Introducción, a elección municipal, de un sistema de control de calidad en la ejecución de las obras de urbanización
	Presentación de garantía en forma de aval por valor del 100% del PEC de las obras de urbanización (1.165.155 €)
	Articular a favor del urbanizador la materialización de dos concesiones administrativas, la primera para la construcción y explotación de un aparcamiento subterráneo en la zona del parque haciéndose cargo de toda la documentación técnica y administrativa necesaria y la segunda para realizar sobre la zona deportiva el proyecto que decidiese la Corporación como más adecuado.
	Redacción y tramitación de modificaciones del plan parcial, introducidas por el Ayuntamiento, sin coste adicional
AIU ANTONETA PP-15	Esta AIU está integrada por propietarios que representan más del 80% del sector





<i>Propone la adquisición del excedente de aprovechamiento que se cede al Ayuntamiento por parte de los propietarios integrantes de la AIU</i>
--

*La propuesta de la AIU no menciona la inclusión del "canon ecológico" en ninguno de los apartados de su capítulo de costes.*

*Sólo la propuesta de la AIU habla de "consecuencias por incumplimientos".*

*Tras estudiar las propuestas descritas, en principio parece que la formulada por CASAS DE PEDRALBES, S.L. es ligeramente más ventajosa en cuanto a las cargas de urbanización, plazos de ejecución y garantías prestadas, no obstante se pone en duda el plazo total de ejecución del programa propuesto por este aspirante en vista de los plazos parciales.*

## **SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS**

*Las alegaciones presentadas son las siguientes:*

- 1. D. Einar Saeland, D<sup>a</sup>. Nanna Stoltenberg Saeland y D. Einar Sem Stoltenberg Saeland (reg.ent.: 1965/02, de 21 de febrero) presentan alegaciones sobre la afección del PAI a su parcela y sobre la posibilidad de urbanizar el sector sólo hasta la rotonda sur del mismo dejando fuera su "esquina sur" y sugieren restringir el acceso de vehículos al paseo marítimo y protegerlo de los temporales mediante algún dispositivo de defensa.*
- 2. D. Jaime Balaguer Nadal en representación de CASAS DE PEDRALBES, S.L. (reg.ent.: 3702/02, de 17 de abril) presenta alegaciones sobre las proposiciones jurídico-económicas presentadas solicitando su designación como agente urbanizador del sector que nos ocupa.*
- 3. D. Javier Millet Sancho en representación de la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO ANTONETA PP-15,(reg.ent.: 3853/2002, de 22 de abril) presenta alegaciones sobre las alternativas técnicas y sobre las proposiciones jurídico-económicas presentadas solicitando su designación como agente urbanizador del sector.*
- 4. D. José Ávila Romá en representación de HERMANOS AVILA URBANA, S.L. (reg.ent.: 3845/02, de 22 de abril) presenta alegaciones sobre las proposiciones jurídico-económicas presentadas solicitando su designación como agente urbanizador del sector.*
- 5. D. Vicente Pastor Martínez en representación de INVESTJONIA, S.L. (reg.ent.: 3960/02, de 25 de abril) presenta alegaciones sobre las proposiciones jurídico-económicas presentadas solicitando su designación como agente urbanizador del sector.*
- 6. D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>. ASUNCIÓN LLINARES DAVO solicita que se le tenga por personada en el expediente (reg. ent.: 4368/02, de 8 de mayo).*

*A continuación pasamos a contestar las alegaciones presentadas:*

*Respecto a las alegaciones y sugerencias presentadas por D. Einar Saeland, D<sup>a</sup>. Nanna Stoltenberg Saeland y D. Einar Sem Stoltenberg Saeland, cabe contestar:*

- ☐ *El ámbito que se pretende urbanizar mediante este programa fue delimitado así en el Plan General de la Vila Joiosa aprobado por la COPUT el 7 de abril de 1999, por lo que en*



*principio no tiene sentido dejar fuera de ordenación la "esquina sur" del sector, lo cual, por otra parte, impediría su conexión peatonal con el sector PP-25.*

- ☐ *El ancho del paseo marítimo proyectado en esta zona se reduce a los 6 metros de "servidumbre de tránsito" fijados por la Ley de Costas ( Ley 22/1988, de 28 de julio).*
- ☐ *Todos los bienes afectados en este proceso de programación urbanística y que, en su caso, sean objeto de indemnización, quedarán valorados en el proyecto de reparcelación.*
- ☐ *Al paseo peatonal que se pretende construir en la fachada marítima del sector sólo tendrán acceso vehículos autorizados durante la prestación de algún servicio público.*
- ☐ *La alternativa técnica seleccionada prevé un pequeño muro entre el paseo marítimo y la zona de dominio público marítimo-terrestre el cual alguna defensa frente a los temporales proveerá, no obstante cualquier obra de defensa costera que sea necesario llevar a cabo en el litoral es competencia de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente.*

*Respecto a las alegaciones presentadas por D. Jaime Balaguer Nadal en representación de CASAS DE PEDRALBES, S.L., cabe contestar:*

- ☐ *La mayoría de los comentarios realizados en este escrito no se pueden considerar alegaciones propiamente dichas, ya que el autor se limita a comentar y comparar su proposición jurídico-económica con las presentadas por el resto de los concurrentes.*
- ☐ *Los aspectos de este escrito que si que pueden llegar a considerarse alegaciones como tal, han quedado suficientemente contestadas a lo largo del desarrollo de este informe.*

*Respecto a las alegaciones presentadas por D. Javier Millet Sancho en representación de la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO ANTONETA PP-15, cabe contestar:*

- ☐ *Los dos primeros puntos del documento presentado por esta agrupación se limitan a describir aspectos generales de la alternativa técnica por ellos presentada.*
- ☐ *En el punto tres se limita a hacer algunos comentarios sobre las alternativas técnicas presentadas por el resto de los aspirantes a urbanizador sin que se puedan considerar alegaciones propiamente dichas.*
- ☐ *En el punto cuatro se describen las determinaciones que cumple la alternativa por ellos presentada.*
- ☐ *En el resto del documento el autor se limita a comparar la proposición jurídico-económica por ellos presentada y las de los demás aspirantes.*
- ☐ *Todos aquellos aspectos de este escrito que puedan llegar a considerarse alegaciones como tal, han quedado suficientemente contestadas a lo largo del desarrollo de este informe.*

*Respecto a las alegaciones presentadas por D. José Ávila Romá en representación de HERMANOS AVILA URBANA, S.L., cabe contestar:*

- ☐ *Debe ser el informe emitido por la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente el que dictamine si una determinada propuesta de ordenación urbanística vulnera la Ley de Costas.*



- ❑ Según el artículo 47 de la LRAU a la hora de evaluar las proposiciones jurídico-económicas presentadas por los aspirantes a urbanizador de un determinado sector no sólo se deben tener en cuenta sus condiciones económicas.

Respecto a las alegaciones presentadas por D. Vicente Pastor Martínez en representación de INVESTJONIA, S.L., cabe contestar:

- ❑ Las alegaciones que figuran en los puntos 1 y 2 de este escrito quedan contestadas en informe jurídico independiente,
- ❑ y los puntos 4, 5, 6, 7, 8 y 9 no se pueden considerar alegaciones propiamente dichas ya que se limitan a comentar diversos aspectos de las alternativas técnicas y PJE presentadas, no obstante mucho de estos aspectos quedan resueltos a lo largo del desarrollo de este informe.

## **SOBRE LA ELECCIÓN DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONOMICA Y DESIGNACIÓN DE AGENTE URBANIZADOR**

Tras analizar las proposiciones jurídico-económicas presentadas sobre la alternativa técnica seleccionada, resulta procedente elegir la presentada por CASAS DE PEDRALBES, S.L. y proponer su designación como AGENTE URBANIZADOR.

El presupuesto de ejecución material de la PJE seleccionada debe incrementarse por las obras de ejecución de los contenedores subterráneos pero no por los 520 m<sup>2</sup> de vial de conexión con la calle Puntos del Moro, ya que esta PJE se ha realizado sobre una alternativa técnica que ya contempla en su proyecto adjunto la urbanización completa de dicho vial.

De la partida de gastos de notaría, registro y tasas se debe desglosar el canon ecológico que según la "ordenanza general reguladora de la compensación económica del canon ecológico" asciende a 0,30 euros por cada metro cuadrado de techo edificable.

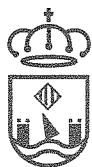
Entre las cargas repercutibles debe incluirse la parte del "canon de urbanización para mejora del litoral" correspondiente a la superficie de sistemas estructurales externos asignados al sector incrementando las mismas, ya que la PJE seleccionada fue presentada en este Ayuntamiento antes de la entrada en vigor de la ordenanza que regula dicho canon.

La situación del sistema estructural adscrito al sector (PQL-5), entre el paseo marítimo y el suelo de uso residencial, aconseja proceder a su completa urbanización como si de un parque urbano se tratase, por lo tanto se propone eximir al urbanizador de este sector, si es criterio compartido por la Corporación, del pago del "canon de urbanización para mejora del litoral" por la superficie de parque litoral adscrito, obligándolo a cambio a la completa urbanización del mismo.

## **CONCLUSIONES Y PROPUESTA**

A la vista del contenido de este informe, se propone que de ser criterio compartido por la Corporación se adopte acuerdo de programación, de conformidad a los siguientes puntos:

UNO. Acordar la programación por GESTIÓN INDIRECTA del SECTOR PP-15, "POBLE NOU", para desarrollar la ALTERNATIVA TÉCNICA redactada por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO ANTONETA PP-15, con las modificaciones propuestas, si bien no se estima



procedente la aprobación del PROYECTO DE URBANIZACIÓN que, a efectos del presente acuerdo, se considera como anteproyecto.

DOS. Aprobar el PLAN PARCIAL DE MEJORA propuesto por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO, ANTONETA PP-15, con las modificaciones descritas en la "propuesta de elección de la alternativa técnica".

TRES. A la vista de las PROPOSICIONES JURÍDICO-ECONÓMICAS realizadas sobre la mencionada alternativa, designar como agente urbanizador a la mercantil CASAS DE PEDRALBES, S.L.

CUATRO. El Servicio Territorial de Urbanismo de la COPUT ha reclamado para él la aprobación definitiva del expediente.

CINCO. La unidad de ejecución comprenderá una superficie de 41.689 m<sup>2</sup> de suelo abarcando el ámbito inicialmente propuesto en el plan general para el sector PP-15 (41.169 m<sup>2</sup>) más el tramo de vial que sirve para conectarlo con la calle Puntos del Moro (520 m<sup>2</sup>). Para gestionar este incremento de superficie junto con este sector, se considerará incluido en los 6.454 m<sup>2</sup> de sistemas estructurales externos que el plan general contempla.

SEIS. Las cargas de urbanización, en euros y a falta de IVA, del programa serán las descritas a continuación:

<b>CARGAS DE URBANIZACIÓN (en euros y sin iva)</b>	
Presupuesto de ejecución material (PEM) de las obras de urbanización (incluye contenedores subterráneos)	1.009.374
Gastos generales y beneficio industrial (13% de GG y 6% de BI sobre PEM)	191.781
Honorarios técnicos (incluye redacción del PAI, del proyecto de urbanización y del de reparcelación y dirección de las obras)	88.120
Notaría, registro y tasas	6.711
Canon ecológico	4.940
Canon para mejora del litoral (por sistemas estructurales externos asignados al sector)	11.295
Gastos de gestión del urbanizador	50.597
Gastos financieros	52.621
Beneficio del urbanizador	131.552
<b>TOTAL CARGAS REPERCUTIBLES</b>	<b>1.546.991</b>

El presupuesto de ejecución material se ve incrementado por las obras de ejecución de los contenedores subterráneos pero no por los 520 m<sup>2</sup> de vial de conexión con la calle Puntos del Moro, ya que la proposición jurídico-económica de CASAS DE PEDRALBES, S.L. se ha realizado sobre una alternativa técnica que ya contempla en su proyecto adjunto la urbanización completa de dicho vial.



*De la partida de gastos de notaría, registro y tasas se ha desglosado el canon ecológico que según la "ordenanza general reguladora de la compensación económica del canon ecológico" asciende a 0,30 euros por cada metro cuadrado de techo edificable.*

*Entre las cargas repercutibles se incluye la parte del "canon de urbanización para mejora del litoral" correspondiente a la superficie de sistemas estructurales externos asignados al sector; ya que la PJE seleccionada fue presentada en este Ayuntamiento antes de la entrada en vigor de la ordenanza que regula dicho canon.*

*Se exime al urbanizador de este sector del pago del "canon de urbanización para mejora del litoral" por la superficie de parque litoral adscrito a este sector, obligándolo a cambio a la completa urbanización del mismo como si de un parque urbano se tratase.*

*De la cantidad prevista para honorarios técnicos se destinarán 6.500 euros, que el agente urbanizador entregará al Ayuntamiento, para seguimiento de las obras de urbanización (esta cantidad está calculada como la cuarta parte de los honorarios por dirección de obra, sin IVA).*

*El importe de las indemnizaciones se concretará en el Proyecto de Reparcelación.*

*No se considerarán retasaciones de cargas que no resulten encajables en los supuestos previstos en el artículo 67.3 de la LRAU.*

*SIETE. Se fija el modo de retribución al urbanizador en suelo, a razón de un porcentaje de intercambio del 43,30% en el caso general, que se reducirá al 40,30% para aquellos propietarios que se adhieran a la propuesta formulada por CASAS DE PEDRALBES, S.L.. Caso de optarse por el abono en metálico de las cargas de urbanización, la repercusión será de 100,51 euros/m<sup>2</sup>c, cantidad que no incluye el IVA pero sí el incremento del 7% previsto en el artículo 71.3 de la LRAU para el caso de sustitución de la modalidad de pago y que, al igual que en el caso de retribución en suelo, se reducirá a 97,50 euros/m<sup>2</sup>c (decremento del 3%) para aquellos propietarios que se adhieran a la propuesta formulada por CASAS DE PEDRALBES, S.L.*

*OCHO. El proyecto de urbanización, rectificado y ajustado a la PJE presentada y directrices contenidas en el acuerdo de programación, deberá aportarse en el plazo de tres meses desde la firma del Convenio. Además el proyecto de urbanización contendrá la subsanación de las deficiencias técnicas a las que se alude en este informe.*

*NUEVE. El calendario de la actuación será el siguiente:*

- Presentación de la documentación actual visada: UN MES desde el acuerdo de programación, y siempre antes de la firma del convenio urbanístico.*
- Depósito de garantía de promoción y firma del convenio urbanístico: DOS MESES desde el acuerdo de programación.*
- Presentación del proyecto de urbanización adaptado a directrices municipales: TRES MESES desde firma del convenio.*
- Presentación del proyecto de reparcelación: TRES MESES desde la aprobación del proyecto de urbanización.*
- Inicio de obras de urbanización: UN MES desde la disponibilidad de los terrenos.*
- Duración de las obras de urbanización: ONCE MESES desde el inicio de las mismas.*



*DIEZ. El Ayuntamiento abonará en metálico las cuotas correspondientes a todas las parcelas de las que resulte adjudicatario por cualquier concepto. La Administración será adjudicataria de los derechos que correspondan a propietarios registrales que no alcanzan la magnitud suficiente para resultar beneficiarios de parcela (bien propia o en proindiviso).*

*ONCE. Facultar al Alcalde-Presidente para realizar cuantas gestiones y actos de trámite sean necesarios en desarrollo del presente Programa de Actuación Integrada.*

*DOCE. Toda la documentación requerida se presentará adecuada a la "ordenanza reguladora sobre presentación de proyectos de obras de edificación y expedientes de urbanismo ... " aprobada por este Ayuntamiento.*

*La Corporación, con su superior criterio, decidirá....".*

**CONSIDERANDO** el informe jurídico emitido por el Técnico Urbanista Municipal de 10.03.2003, que expresa:"...

*El presente informe se emite al objeto de analizar las cuestiones jurídico procedimentales producidas en el expediente relativo al Sector PP- 15 del P.G.O.U de Villajoyosa, se suelo urbanizable pormenorizado calificado como de uso turístico intensivo.*

PRIMERO.- En fecha 22 de enero de 2002, Registro de Entrada 727, se presenta ante esta Corporación por D. Jaime Balaguer Nadal, en representación de la mercantil CASAS DE PEDRALBES S.L., copia del Programa de desarrollo de Actuación Integrada del Sector PP-15 del P.G.O.U de Villajoyosa, tramitado a través de procedimiento simplificado del art. 48 de la LRAU en la notaría de D. Juan Giménez Giménez, integrado por Plan Parcial de Mejora, Anteproyecto de Urbanización del Sector, y Solicitud de Cédula de Urbanización.

*Esta presentación dio lugar a la tramitación del expediente de programación, en el cual se somete a información pública la documentación referida, de acuerdo con lo establecido en el art. 45.2 B y 46 de la LRAU, a través de anuncios publicados en el diario "El Mundo" de fecha 28 de enero de 2002, y en el Diario oficial de la Generalitat Valenciana nº 4180 de fecha 31 de enero de 2002, remitiéndose los correspondientes avisos a los titulares catastrales afectados, de acuerdo con el art. 46.3 de la LRAU.*

*Con fecha 5 de febrero de 2002, Registro de Entrada 1194, se presentó por parte de D. Javier Millet Sancho, en representación de la AIU ANTONETA PP-15 solicitud de prórroga del periodo de información pública, con subsanación de error el día 12 de febrero de 2002, Registro de entrada 1497 así como en fecha 8 de febrero de 2002, Registro de entrada 1333 por parte de D. Vicente Pastor Martínez, en representación de INVESTJONIA S.L., siendo concedida la misma mediante Decreto 0326 de fecha 13 de febrero de 2002.*



Por D. Vicente Pastor Martínez, en representación de INVESTJONIA S.L, se presentó el 16 de marzo de 2002, Programa de desarrollo de Actuación Integrada del Sector PP-15 del P.G.O.U de Villajoyosa, integrado por Plan Parcial de Mejora, Alternativa Técnica, anteproyecto de Urbanización del Sector, y Solicitud de Cédula de Urbanización.

Por D. Francisco Ávila Roma, en representación de HERMANOS AVILA URBANA S.L, se presentó el 20 de marzo de 2002, Registro de entrada 2806 Programa de desarrollo de Actuación Integrada del Sector PP-15 del P.G.O.U de Villajoyosa, integrado por Plan Parcial de Mejora, Alternativa Técnica, proyecto de Urbanización del Sector.

Por parte de D. Javier Millet Sancho, en representación de la AIU ANTONETA se presentó el 20 de marzo de 2002, Registro de entrada 2821 Programa de desarrollo de Actuación Integrada del Sector PP-15 del P.G.O.U de Villajoyosa, integrado por Plan Parcial de Mejora, Alternativa Técnica, Proyecto de Urbanización del Sector, y solicitud de cédula de urbanización, solicitando la adjudicación preferente del sector.

SEGUNDO.- Las proposiciones jurídico económicas fueron presentadas por los comparecientes dentro de los plazos fijados por el art. 46.4 de la LRAU, así si el último día de la información Pública fue el 20 de marzo de 2002, el plazo de presentación concluía el 26 de marzo de 2002, siendo presentada por todos los concursantes el último día de plazo.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 48.2 de la LRAU, fue presentada por D. Jaime Balaguer Nadal, en representación de la mercantil CASAS DE PEDRALBES S.L. con fecha 10 de abril de 2002 y RE 3475 acta de protocolización, realizándose la apertura de las plicas el 11 de abril de 2002.

Las proposiciones jurídico económicas presentadas fueron las siguientes:

1. PJE de AIU ANTONETA PP-15 sobre su propia AT
2. PJE de HERMANOS ÁVILA URBANA, S.L. sobre su propia AT
3. PJE de CASAS DE PEDRALBES, S.L. sobre su propia AT
4. PJE de CASAS DE PEDRALBES, S.L. sobre la AT de INVESTJONIA, S.L.
5. PJE de CASAS DE PEDRALBES, S.L. sobre la AT de HERMANOS ÁVILA URBANA, S.L.
6. PJE de CASAS DE PEDRALBES, S.L. sobre la AT de AIU ANTONETA PP-15
7. PJE de INVESTJONIA, S.L. sobre su propia AT

Es necesario hacer constar la circunstancia de haber sido remitida por la CTU resolución de fecha 6 de noviembre de 2002, emitida por el Jefe Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial, relativa a la inscripción en el Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Generalidad Valenciana, de acuerdo con el art. 49 de la LRAU.

TERCERO.- Dentro del periodo de 10 días fijado por el art. 47.5 fueron presentadas alegaciones a las Alternativas Técnicas y Proposiciones Jurídico Económicas presentadas por





*D. Jaime Balaguer Nadal, en representación de la mercantil CASAS DE PEDRALBES S.L, por D. José Ávila Roma, en representación de HERMANOS AVILA URBANA S.L, por D. Javier Millet Sancho, en representación de la AIU ANTONIETA, y por D. Vicente Pastor Martínez, en representación de INVESTJONIA S.L*

*En dicho trámite, la AIU solicita de acuerdo con lo dispuesto en el art. 50.2 B de la LRAU la adjudicación preferente, no obstante, y de acuerdo con el informe emitido al efecto de fecha 5 de Marzo de 2002 por el Ingeniero de Caminos municipal, no cabe la aprobación del Proyecto de Urbanización que acompaña la Alternativa Técnica de la misma, por tanto no sería posible dicha adjudicación preferente.*

#### CUARTO.- ALTERNATIVAS TÉCNICAS

*Entrando en el análisis legal y procedimental de las Alternativas Técnicas presentadas para el desarrollo del sector PP-15 previsto en el P.G.O.U de Villajoyosa, fueron cuatro las Alternativas Técnicas presentadas, la seleccionada de acuerdo con el informe emitido por el Ingeniero de Caminos municipal en su informe de fecha 5 de marzo de 2003, es la de AIU ANTONIETA, la cual incluye Plan Parcial de mejora, no habiendo concedido por la CTU Cédula de urbanización sino, y de acuerdo con lo establecido en el art. 31.1 B de la LRAU informe preliminar sustitutivo, al entender modificada la ordenación estructural; no obstante, por parte de quien suscribe se entiende que la única modificación existente en el Plan Parcial de mejora presentado por la misma es el incremento de alturas, que pasa de 5 a 6, lo que de acuerdo con lo dispuesto en el art. 26.2 E del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, la altura es un parámetro y un elemento integrante de la Ordenación Pormenorizada, por tanto y de acuerdo con el art. 54.2 B de la LRAU sería modificable mediante un Plan Parcial de aprobación municipal, con Cédula de Urbanización, las determinaciones a las que se refiere el art. 18 de la LRAU, relativo a la Ordenación Pormenorizada.*

*Respecto de los criterios para la elección de la Alternativa Técnica, cabe remitirse al informe técnico emitido al efecto por el Ingeniero de Caminos municipal en su informe de fecha 5 de marzo de 2003, optando por la presentada por la AIU ANTONIETA PP-15*

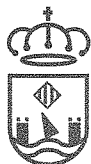
#### QUINTO.- PROPOSICIONES JURÍDICO ECONOMICAS

*En este apartado se entrará en el análisis de las plicas presentadas a la Alternativa Técnica elegida, es decir a la de la AIU ANTONIETA PP-15.*

*En caso de que el acuerdo de programación que se adopte no seleccione dicha alternativa, habría que realizar un nuevo informe técnico sobre las proposiciones jurídico-económicas presentadas a la*

*En las tablas que se exponen a continuación se resumen las proposiciones jurídico-económicas realizadas sobre la alternativa técnica de la A.I.U, siendo las mismas dos, la*





presentada por la propia A.I.U y la de la mercantil CASAS DE PEDRALBES S.L., procediéndose a continuación a efectuar una comparativa entre las mismas.

<b>CARGAS DE URBANIZACIÓN (en euros)</b>	<b>PJE DE CASAS DE PEDRALBES, S.L. (sin IVA)</b>	<b>PJE DE LA AIU ANTONETA PP-15 (sin IVA)</b>
Presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización (PEM)	979.122 47,31 €/m <sup>2</sup>	1.151.247 55,63 €/m <sup>2</sup>
Gastos generales y beneficio industrial (13% de GG y 6% de BI sobre PEM)	186.033	218.737
Honorarios técnicos (incluye redacción del PAI, del proyecto de urbanización y del de reparcelación y dirección de las obras)	88.120	69.830
Notaría, registro y tasas	11.651 (incluye canon ecológico)	24.300
Gastos de gestión del urbanizador	50.597	
Gastos financieros	52.621	
Beneficio del urbanizador (ambos el 10%)	131.552	146.411
<b>TOTAL CARGAS REPERCUTIBLES</b>	1.499.696 91,07 €/m <sup>2</sup> c	1.610.525 97,80 €/m <sup>2</sup> c

<b>PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA</b>	<b>PJE DE CASAS DE PEDRALBES, S.L.</b>	<b>PJE DE LA AIU ANTONETA PP-15</b>
Inicio de ejecución del programa	UN AÑO desde su designación como urbanizador	
Ejecución del programa	ONCE MESES	
Proyecto de urbanización	Dentro de los TRES MESES siguientes a la firma del CONVENIO	Incluida en la alternativa técnica se ha presentado PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Proyecto de reparcelación	Dentro de los TRES MESES siguientes a la aprobación del PROYECTO DE URBANIZACIÓN	Dentro de los CUATRO MESES siguientes a la firma del CONVENIO
Inicio de las obras de urbanización	UN MES desde la disponibilidad de los terrenos	SEIS MESES desde la aprobación del PROYECTO DE REPARCELACIÓN
Obras de urbanización	ONCE MESES desde el inicio	VEINTICUATRO MESES desde el inicio

<b>RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS</b>	<b>PJE DE CASAS DE PEDRALBES, S.L.</b>	<b>PJE DE LA AIU ANTONETA PP-15</b>
Retribución al urbanizador en suelo SIN adhesión a la propuesta	43,3%	Esta AIU opta porque le sean retribuidas las cargas y costes de urbanización mediante pago en metálico (art. 71.1 LRAU)



Retribución urbanizador metálico	al en	CON adhesión a la propuesta	40,3%	97,80 €/m <sup>2</sup> c
		SIN adhesión a la propuesta	Según acuerdo de aprobación municipal	
		CON adhesión a la propuesta	Tres puntos de descuento (3%) sobre acuerdo de aprobación municipal	

GARANTÍAS	PJE DE CASAS DE PEDRALBES, S.L.	PJE DE LA AIU ANTONETA PP-15
Aval	100% del PEC (1.165.155 €)	7% del PEM (80.588 €)

MEJORAS Y OTROS ASPECTOS	
CASAS DE PEDRALBES, S.L.	Adquisición de 10% del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento en obras de urbanización a elección municipal
	Introducción, a elección municipal, de un sistema de control de calidad en la ejecución de las obras de urbanización
	Presentación de garantía en forma de aval por valor del 100% del PEC de las obras de urbanización (1.165.155 €)
	Articular a favor del urbanizador la materialización de dos concesiones administrativas, la primera para la construcción y explotación de un aparcamiento subterráneo en la zona del parque haciéndose cargo de toda la documentación técnica y administrativa necesaria y la segunda para realizar sobre la zona deportiva el proyecto que decidiese la Corporación como más adecuado.
	Redacción y tramitación de modificaciones del plan parcial, introducidas por el Ayuntamiento, sin coste adicional
AIU ANTONETA PP-15	Esta AIU está integrada por propietarios que representan más del 80% del sector
	Propone la adquisición del excedente de aprovechamiento que se cede al Ayuntamiento por parte de los propietarios integrantes de la AIU

Del análisis de las plicas presentadas a la alternativa técnica elegida se observa, como se demuestra en el cuadro comparativo adjunto, como más beneficiaria la formulada por CASAS DE PEDRALBES, S.L., es más ventajosa en cuanto a las cargas de urbanización, plazos de ejecución y garantías prestadas, entre otros aspectos.

A pesar de que la Alternativa técnica presentada por la AIU ANTONIETA PP-15 tiene el apoyo de más del 80 % de los propietarios del sector, es necesario tener en cuenta que el hecho de la posible elección como Agente Urbanizador de la mercantil CASAS DE PEDRALBES S.L no impedirá el posible ejercicio del derecho de subrogación previsto en el art. 47.5 de la LRAU, siendo en definitiva los plazos y costes más beneficiosos para los propietarios del sector.

Por otra parte, y en cuanto a las mejoras previstas en la proposición jurídico-económica realizada por la mercantil CASAS DE PEDRALBES S.L, entiendo que las mismas no cabe



conceptuarlas como mejoras, debiendo pronunciarse la corporación cuando proceda respecto de lo previsto a las concesiones administrativas anunciadas en la plica.

Por otra parte se entiende necesario por quien suscribe establecer en el convenio que se deberá firmar al respecto, las penalizaciones correspondientes en el supuesto de que exista retraso en la presentación de los correspondientes instrumentos de gestión y ordenación necesarios para el desarrollo del sector.

## SÉXTO.- ALEGACIONES.

Respecto a las alegaciones presentadas cabe remitirse a la resolución establecida en el informe emitido por el Ingeniero de Caminos municipal en su informe de fecha 5 de marzo de 2003, no obstante respecto de los puntos 1º y 2º de la alegación formulada por D. Vicente Pastor Martínez, en nombre de la mercantil INVESTJONIA S.L. señalar respecto de la primera de ellas que la prórroga del periodo de información pública para la presentación de Alternativas Técnicas sustancialmente distinta, se acuerda de oficio y con carácter general, no limitada a la persona física y jurídica solicitante de la misma

En cuanto a la 2ª de las alegaciones, señalar que de acuerdo con el informe emitido por el Ingeniero de Caminos municipal cabe entender la Alternativa Técnica de la AIU como sustancialmente distinta, si bien la proposición jurídico económica presentada por la misma no sería aplicable a la

Alternativa Técnica de la mercantil CASAS DE PEDRALBES S.L, por cuanto no ha formulado proposición jurídico económica independiente a la misma.

A la vista de lo expuesto en el presente informe, se propone al PLENO la adopción del siguiente ACUERDO

**PRIMERO.-** Acordar la programación por GESTIÓN INDIRECTA del SECTOR PP-15, "POBLE NOU", para desarrollar la ALTERNATIVA TÉCNICA redactada por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO ANTONETA PP-15, con las modificaciones propuestas, si bien no se estima procedente la aprobación del PROYECTO DE URBANIZACIÓN que, a efectos del presente acuerdo, se considera como anteproyecto.

**SEGUNDO.-** Aprobar el PLAN PARCIAL DE MEJORA propuesto por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO, ANTONETA PP-15, con las modificaciones propuestas en el informe técnico.

**TERCERO.-** Designar como Agente Urbanizador a la mercantil CASAS DE PEDRALBES S.L, por ser elegida la proposición jurídico económica formulada por dicha mercantil a la ALTERNATIVA TÉCNICA redactada por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO ANTONETA PP-15

**CUARTO.-** Se fija el modo de retribución al urbanizador en suelo, a razón de un porcentaje de intercambio del 43,30% en el caso general, que se reducirá al 40,30% para aquellos



propietarios que se adhieran a la propuesta formulada por CASAS DE PEDRALBES, S.L.. Caso de optarse por el abono en metálico de las cargas de urbanización, la repercusión será de 100,51 euros/m<sup>2</sup>c, cantidad que no incluye el IVA pero sí el incremento del 7% previsto en el artículo 71.3 de la LRAU para el caso de sustitución de la modalidad de pago y que, al igual que en el caso de retribución en suelo, se reducirá a 97,50 euros/m<sup>2</sup>c (decremento del 3%) para aquellos propietarios que se adhieran a la propuesta formulada por CASAS DE PEDRALBES, S.L

**QUINTO.-** El calendario de actuaciones será el siguiente:

- Presentación de la documentación actual visada: UN MES desde el acuerdo de programación, y siempre antes de la firma del convenio urbanístico.
- Depósito de garantía de promoción y firma del convenio urbanístico: DOS MESES desde el acuerdo de programación.
- Presentación del proyecto de urbanización adaptado a directrices municipales: TRES MESES desde firma del convenio.
- Presentación del proyecto de reparcelación: TRES MESES desde la aprobación del proyecto de urbanización.
- Inicio de obras de urbanización: UN MES desde la disponibilidad de los terrenos.
- Duración de las obras de urbanización: ONCE MESES desde el inicio de las mismas.

**SEXTO.-** El Ayuntamiento abonará en metálico las cuotas correspondientes a todas las parcelas de las que resulte adjudicatario por cualquier concepto. La Administración será adjudicataria de los derechos que correspondan a propietarios registrales que no alcanzan la magnitud suficiente para resultar beneficiarios de parcela (bien propia o en pro indiviso.)

**SEPTIMO.-** Facultar al Alcalde-Presidente para cuantos realizar cuantas gestiones y actos de trámite sean necesarios en desarrollo del presente Programa de Actuación Integrada.

La corporación con su superior criterio decidirá

Es cuanto cabe informar, ...".

**POR LO QUE PROONGO AL PLENO DE LA CORPORACIÓN:**

UNO. Acordar la programación por GESTIÓN INDIRECTA del SECTOR PP-15, "POBLE NOU", para desarrollar la ALTERNATIVA TÉCNICA redactada por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO ANTONETA PP-15, con las modificaciones propuestas, si bien no se estima procedente la aprobación del PROYECTO DE URBANIZACIÓN que, a efectos del presente acuerdo, se considera como anteproyecto.

DOS. Aprobar el PLAN PARCIAL DE MEJORA propuesto por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO, ANTONETA PP-15, con las modificaciones descritas en la "propuesta de elección de la alternativa técnica".



TRES. A la vista de las PROPOSICIONES JURÍDICO-ECONÓMICAS realizadas sobre la mencionada alternativa, designar como agente urbanizador a la mercantil CASAS DE PEDRALBES, S.L.

CUATRO. El Servicio Territorial de Urbanismo de la COPUT ha reclamado para él la aprobación definitiva del expediente.

CINCO. La unidad de ejecución comprenderá una superficie de 41.689 m<sup>2</sup> de suelo abarcando el ámbito inicialmente propuesto en el plan general para el sector PP-15 (41.169 m<sup>2</sup>) más el tramo de vial que sirve para conectarlo con la calle Puntos del Moro (520 m<sup>2</sup>). Para gestionar este incremento de superficie junto con este sector, se considerará incluido en los 6.454 m<sup>2</sup> de sistemas estructurales externos que el plan general contempla.

SEIS. Las cargas de urbanización, en euros y a falta de IVA, del programa serán las descritas a continuación:

<b>CARGAS DE URBANIZACIÓN (en euros y sin iva)</b>	
Presupuesto de ejecución material (PEM) de las obras de urbanización (incluye contenedores subterráneos)	1.009.374
Gastos generales y beneficio industrial (13% de GG y 6% de BI sobre PEM)	191.781
Honorarios técnicos (incluye redacción del PAI, del proyecto de urbanización y del de reparcelación y dirección de las obras)	88.120
Notaría, registro y tasas	6.711
Canon ecológico	4.940
Canon para mejora del litoral (por sistemas estructurales externos asignados al sector)	11.295
Gastos de gestión del urbanizador	50.597
Gastos financieros	52.621
Beneficio del urbanizador	131.552
<b>TOTAL CARGAS REPERCUTIBLES</b>	<b>1.546.991</b>

El presupuesto de ejecución material se ve incrementado por las obras de ejecución de los contenedores subterráneos pero no por los 520 m<sup>2</sup> de vial de conexión con la calle Puntos del Moro, ya que la proposición jurídico-económica de CASAS DE PEDRALBES, S.L. se ha realizado sobre una alternativa técnica que ya contempla en su proyecto adjunto la urbanización completa de dicho vial.

De la partida de gastos de notaría, registro y tasas se ha desglosado el canon ecológico que según la "ordenanza general reguladora de la compensación económica del canon ecológico" asciende a 0,30 euros por cada metro cuadrado de techo edificable.

Entre las cargas repercutibles se incluye la parte del "canon de urbanización para mejora del litoral" correspondiente a la superficie de sistemas estructurales externos asignados al sector; ya que la PJE seleccionada fue presentada en este Ayuntamiento antes de la entrada en vigor de la ordenanza que regula dicho canon.



*Se exime al urbanizador de este sector del pago del "canon de urbanización para mejora del litoral" por la superficie de parque litoral adscrito a este sector, obligándolo a cambio a la completa urbanización del mismo como si de un parque urbano se tratase.*

*De la cantidad prevista para honorarios técnicos se destinarán 6.500 euros, que el agente urbanizador entregará al Ayuntamiento, para seguimiento de las obras de urbanización (esta cantidad está calculada como la cuarta parte de los honorarios por dirección de obra, sin IVA).*

*El importe de las indemnizaciones se concretará en el Proyecto de Reparcelación.*

*No se considerarán retasaciones de cargas que no resulten encajables en los supuestos previstos en el artículo 67.3 de la LRAU.*

*SIETE. Se fija el modo de retribución al urbanizador en suelo, a razón de un porcentaje de intercambio del 43,30% en el caso general, que se reducirá al 40,30% para aquellos propietarios que se adhieran a la propuesta formulada por CASAS DE PEDRALBES, S.L.. Caso de optarse por el abono en metálico de las cargas de urbanización, la repercusión será de 100,51 euros/m<sup>2</sup>c, cantidad que no incluye el IVA pero sí el incremento del 7% previsto en el artículo 71.3 de la LRAU para el caso de sustitución de la modalidad de pago y que, al igual que en el caso de retribución en suelo, se reducirá a 97,50 euros/m<sup>2</sup>c (decremento del 3%) para aquellos propietarios que se adhieran a la propuesta formulada por CASAS DE PEDRALBES, S.L.*

*OCHO. El proyecto de urbanización, rectificado y ajustado a la PJE presentada y directrices contenidas en el acuerdo de programación, deberá aportarse en el plazo de tres meses desde la firma del Convenio. Además el proyecto de urbanización contendrá la subsanación de las deficiencias técnicas a las que se alude en este informe.*

*NUEVE. El calendario de la actuación será el siguiente:*

- Presentación de la documentación actual visada: UN MES desde el acuerdo de programación, y siempre antes de la firma del convenio urbanístico.*
- Depósito de garantía de promoción y firma del convenio urbanístico: DOS MESES desde el acuerdo de programación.*
- Presentación del proyecto de urbanización adaptado a directrices municipales: TRES MESES desde firma del convenio.*
- Presentación del proyecto de reparcelación: TRES MESES desde la aprobación del proyecto de urbanización.*
- Inicio de obras de urbanización: UN MES desde la disponibilidad de los terrenos.*
- Duración de las obras de urbanización: ONCE MESES desde el inicio de las mismas.*

*DIEZ. El Ayuntamiento abonará en metálico las cuotas correspondientes a todas las parcelas de las que resulte adjudicatario por cualquier concepto. La Administración será adjudicataria de los derechos que correspondan a propietarios registrales que no alcanzan la magnitud suficiente para resultar beneficiarios de parcela (bien propia o en proindiviso).*

*ONCE. Facultar al Alcalde-Presidente para realizar cuantas gestiones y actos de trámite sean necesarios en desarrollo del presente Programa de Actuación Integrada.*



*DOCE. Toda la documentación requerida se presentará adecuada a la "ordenanza reguladora sobre presentación de proyectos de obras de edificación y expedientes de urbanismo ... " aprobada por este Ayuntamiento."*

Y para que conste expido la presente de orden del Sr. Alcalde y con su Vº Bº, en Villajoyosa a 20 de febrero de 2006.

Vº Bº  
El Alcalde,

Fdo.: José Miguel Llorca Senabre

