

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**

**(GESTIÓN DIRECTA)**

**SECTOR ÚNICO DE SUELO INDUSTRIAL “POLÍGONO PLANS”**

**GATA DE GORGOS (ALICANTE)**



## ÍNDICE

### ANTECEDENTES.

### ALTERNATIVA TÉCNICA

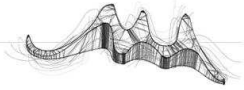
Identificación del documento de planeamiento.  
Ámbito de la Actuación Integrada. Justificación.  
Datos generales.  
Urbanizador.  
Existencia de AIU.  
Plazos para el desarrollo de la Actuación Integrada.  
Objetivos complementarios conforme art. 124.2.

### PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA

Acreditación de la titularidad.  
Datos económicos relevantes.  
Presupuesto de licitación de la Obra.  
Coste de proyectos.  
Gastos de gestión.  
Beneficio del urbanizador.  
Financiación.

### PLANOS

P1. Ámbito de la Actuación Integrada.



## ANTECEDENTES.

Por Acuerdo de 13 de julio de 2001, de Pleno, se dispuso “Acordar al amparo de lo establecido en el art. 47.4 de la LRAU, la programación de los suelos industriales localizados entre la línea límite con el TM de Pedreguer, la carretera CV-732 de Gata a Pedreguer y la línea de FGV Denia-Alicante, mediante **GESTIÓN DIRECTA**. Asimismo, por Acuerdo de 25 de julio de 2006, de Pleno, se dispuso la exposición al público del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada “Polígono Plans”, iniciándose el procedimiento de programación.

El procedimiento en el que se incluye este documento no ha sido el primer intento de programación de este ámbito del planeamiento. Así, desde que en 1996 el Ayuntamiento de Gata de Gorgos, a través de su Alcalde, se puso en contacto con algunos de los propietarios de suelo incluido en el sector de suelo urbano industrial delimitado en las NNSS de Gata de Gorgos, todavía vigentes a día de hoy, para impulsar su desarrollo Sirva como ejemplo la enumeración de las sucesivas iniciativas elevadas a información pública por parte, bien por Resolución de la Alcaldía, o bien por acuerdo del Pleno:

- DOCV 26 de diciembre de 2000: Alternativa Técnica presentada por la Agrupación de Interés Urbanístico (AIU) “Polígono Plans”.
- DOCV 28 de enero de 2003: Alternativa Técnica de iniciativa municipal.
- DOCV 30 de enero de 2003: Proyecto de Reparcelación Forzosa.

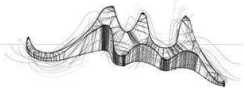
Además, la iniciativa de 2000 no fue la primera presentada en el Ayuntamiento, ya que existe una anterior, también formulada por la AIU y presentada en el Ayuntamiento con fecha 4 de diciembre de 1998.

Constituye un hito importante digno de mención por sus consecuencias, el acuerdo del Pleno de, que en su Dispositivo Cuarto dispone

Las circunstancias que han motivado que a día de hoy todavía se encuentre el desarrollo pendiente han sido de lo más variado; pero dado el resultado obtenido hasta la fecha, no resulta lógico ni acertado redundar en ellas, sino más bien, se trata de retomar con un renovado impulso, que debe ser el definitivo, el desarrollo de una parte importantísima del término municipal de Gata de Gorgos, que se intuye y ha de constituir un elemento estratégico indispensable para la actividad económica del municipio.

A la vista de los informes sectoriales, de las alegaciones obrantes en el expediente y de las actuaciones realizadas por el Ayuntamiento se ha buscado el diálogo y el consenso, por una parte con todas las Administraciones implicadas, y por otra con todos y cada uno de los propietarios de derechos en el ámbito del Programa.

De los contactos mantenidos con las Administraciones se obtuvieron las líneas de desarrollo necesarias sobre la base del Programa ya expuesto para que los futuros informes a emitir por cada una de ellas fueran del todo favorables. A continuación vamos a resumir brevemente cada uno de esos contactos realizados:



- Consellería de Agua, Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda: daba cuenta de la ausencia de cumplimiento de los estándares dotacionales obligatorios para suelo industrial; más concretamente de la inexistencia de suelo destinado a zona verde en un proporción mínima del 10%.

- Ministerio de Fomento: si bien en un principio daba el visto bueno a la solución de accesos planteada con dos lágrimas conectadas mediante carriles de almacenamiento y aceleración para solucionar los giros a izquierdas, al tener en cuenta el sobrevenimiento de la Orden FOM/2873/2007 de 24 de septiembre, la desestimó. Desde ese momento, y ya siempre de la mano del Ayuntamiento de Pedreguer se ha planteado una nueva solución que aúna los requerimientos realizados por parte del Ministerio y las necesidades de ambos Polígonos.

- Diputación de Alicante: existía un proyecto elaborado por la Diputación de conexión a nivel comarcal entre las carreteras CV-732, CV-734 y CV-748 que evita el paso por el casco urbano de Gata y evita recorridos innecesarios para los movimientos entre estas tres vías. Dicho proyecto no coincidía en cuanto a trazado con el contemplado en el Programa ya expuesto al público, por lo era necesario modificarlo. Además, los técnicos de esta Administración no veían razonable ni la conexión directa al interior del Polígono Plans desde la glorieta proyectada, ni el exceso de desmonte a llevar a cabo con el trazado propuesto en el Programa, ni el radio de la propia Glorieta. Por ello, se acordó una solución con un trazado intermedio que satisface ambas pretensiones y la eliminación del acceso directo desde la glorieta.

- Consellería de Industria, Comercio e Innovación: los contactos en este caso se llevaron a cabo por la existencia de un informe, seguramente emitido para el Programa expuesto al público en el 2.003, en el que se hablaba de la necesidad de llegar al 40% de cesión haciendo referencia al Reglamento de Planeamiento aprobado por Decreto 102/1.998, de 15 de diciembre. Efectivamente se pudo constatar esta cuestión y no existen pegas por su parte más que las derivadas de la aplicación del marco legal vigente.

- Ferrocarriles de la Generalidad Valenciana: solicita la aportación de documentación específica pero no pone reparo alguno.

- Ayuntamiento de Pedreguer: se ha mantenido contacto permanente tanto con el propio Ayuntamiento como con el equipo redactor del Programa que desarrolla el Polígono de Oquins, actualmente también en tramitación.

- Iberdrola: los contactos más que fluidos nos llevan a consensuar la ejecución del desdoblamiento de la línea de Media Tensión que proviene de la subestación de Jávea, cuestión que será debidamente tratada en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

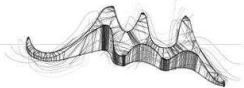
Todo ello hace necesario un nuevo planteamiento de la solución de la ordenación pormenorizada que es la que se define en este documento. Al tratarse de suelo en situación asimilada la de semiconsolidación, es conveniente realizar una nueva exposición, aunque esta pudiera no ser preceptiva, para facilitar el ejercicio de derechos procedimentales a los interesados.

Conforme se iban conociendo estas líneas de desarrollo apuntadas por las administraciones o empresas suministradoras consultadas se iba procediendo a trasladarlas a todos los propietarios con el fin de que estuvieran puntualmente informados y fueran conscientes de la transparencia e



igualdad que se ha pretendido conferir a todas las actuaciones y decisiones abordadas durante todo el proceso.

De estas reuniones con los propietarios se ha obtenido una amplia aceptación y un consenso mayoritario, traducido en el pago adelantado de parte de las cuotas de urbanización necesarias para financiar, tanto los trabajos preliminares de topografía en las zonas puntuales que no se conocían, como la redacción de los documentos y estudios necesarios para finalizar esta primera fase de los trabajos, como quedará clarificado más adelante.



## ALTERNATIVA TÉCNICA

Por tratarse de Gestión Directa y de acuerdo con el art. 125.4 LUV, en cuanto a la Alternativa Técnica se refiere, no es de aplicación lo dispuesto en el art. 126 f) e i), por lo que no es necesario Proyecto de Urbanización ni inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización.

### Identificación del documento de planeamiento.

Procede el desarrollo de este sector de suelo industrial mediante Actuación Integrada, de conformidad con el art. 267.2 ROGTU, en referencia al art. 14 LUV: *“El régimen anterior será de aplicación bien por venir así establecido en el planeamiento, bien porque la realidad de los hechos demuestre que es necesaria una Actuación Integrada en lugar de una Actuación Aislada para garantizar una calidad y homogeneidad óptimas de la urbanización. El correspondiente Programa de Actuación Integrada, así como la resolución por la que se apruebe éste, deberán justificar expresa y razonadamente esta necesidad y describir con precisión los hechos y circunstancias en que se base”*.

Se aporta, como parte integrante de esta Alternativa Técnica, Plan de Reforma Interior (PRI) del Sector denominado “Polígono Plans” como instrumento que desarrolla la ordenación pormenorizada para dar cumplimiento al art. 271.2 ROGTU: *“siempre que no exista ordenación pormenorizada o se pretenda modificar la ordenación existente, la Administración actuante deberá incluir en su iniciativa el correspondiente instrumento de ordenación espacial.”*

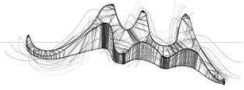
Dicho Plan de Reforma Interior, por tratarse de un instrumento que desarrolla determinaciones no contempladas en las Normas Subsidiarias vigentes para el término municipal de Gata de Gorgos tales como la definición de los elementos pertenecientes a la ordenación estructural, así como la redelimitación del sector de suelo industrial en ellas previsto, deberá contener la documentación adicional regulada en el art. 171 del ROGTU.

Además del PRI, se inicia la tramitación del correspondiente Estudio de Integración Paisajística con la apertura del periodo de información del Plan de Participación Pública de conformidad con el art. 11.3 LOT y 48.4 del Reglamento del Paisaje.

### Ámbito de la Actuación Integrada. Justificación.

Se trata de desarrollar un único sector de suelo industrial con una superficie de 250.514’79 m<sup>2</sup>, denominado “Polígono Plans”, en una única Unidad de Ejecución situada a ambos lados de la CN-332 en el entorno del punto kilométrico 191 de la misma.

Queda limitada al norte por la línea ferroviaria perteneciente a Ferrocarriles de la Generalidad Valenciana (FGV); al sur por la CV-732 de Gata a Pedreguer, incluyendo su nueva variante de enlace hacia la CV-748 de Gata a Llíber; al este por la línea de FGV, los enlaces de la CN-332 y la CV-734 de Gata a Jávea y suelo urbano que queda exterior al polígono; y al oeste por el término municipal de Pedreguer.



Dicho sector viene coincide prácticamente con el delimitado como tal en las Normas Subsidiarias de Gata de Gorgos, exceptuando la zona que se añade en el extremo sureste para homogenizar el uso hasta el nuevo trazado de la CV-732; y la zona que se suprime al este para dejarla como ciudad jardín.

Dada la complejidad del caso que nos ocupa, se debe proceder de acuerdo con el régimen de Actuaciones Integradas a pesar de tratarse de de suelo urbano, ya que carece de urbanización consolidada en su totalidad y dicha urbanización pública abarca dos o más parcelas y debe tener lugar conforme a una única programación al no poder alcanzarse una solución integral mediante el desarrollo de varias Actuaciones Aisladas.

Efectivamente, resulta imposible dotar de un resultado homogéneo y mucho menos una óptima calidad de la urbanización a una porción de territorio de las dimensiones del que nos ocupa tratándose además de un área fragmentada y en la que actualmente conviven usos difícilmente compatibles como es el residencial y el industrial, teniendo en cuenta, además, que las actividades industriales se han ido implantando de manera individual y de forma autónoma, sin guardar relación unas con otras en cuanto a abastecimiento de servicios y accesos rodados.

Solamente teniendo en cuenta la imposición por parte de la normativa de carreteras del Ministerio de Fomento, titular de la CN-332, de adoptar como solución un único punto acceso al polígono justifica sobradamente la actuación Integrada.

A ello hay que añadir la necesidad de dar solución conjunta al resto de los servicios urbanísticos, que en la actualidad no están resueltos, especialmente la implantación de una red de saneamiento que actualmente no existe o la racionalización de la evacuación de pluviales a día de hoy pendiente de resolver a tenor de los problemas que presenta el barranco existente en épocas de lluvias torrenciales.

Así mismo, la solución actual de tendidos aéreos para abastecimiento de energía eléctrica y telefonía, así como la saturación de líneas, implican un desdoblamiento de la línea de media tensión procedente de la subestación de Jávea, al igual que ocurre con el abastecimiento de agua.

Resumiendo, resulta absolutamente necesario el planteamiento de una solución conjunta para todos los servicios con el fin de lograr la actualización de todos los existentes ampliando la posibilidad de llegada de nuevas tecnologías para dar servicio tanto a las actividades existentes como a las de nueva creación una vez desarrollado por completo el polígono.

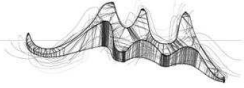
#### **Datos generales de la Actuación.**

Superficie Bruta del Sector (SBS): **250.514'79 m<sup>2</sup>**.

Superficie Computable del Sector (SCS): **215.134'43 m<sup>2</sup>**.

Superficie Área de Reparto (AR): **243.440'49 m<sup>2</sup>**.

Superficie vinculada a edificaciones consolidadas: **28.306'06 m<sup>2</sup>**.



Superficie de Red Primaria Adscrita (PRV): **15.177'99 m<sup>2</sup>**. Corresponde a viario.

Superficie Red Primaria No Adscrita (Vía Pecuaria): **7.074'30 m<sup>2</sup>**.

Superficie cesión Red Secundaria: **74.998'79 m<sup>2</sup>**. Desglosada como sigue:

Superficie Equipamientos (SEQ): **4.070.32 m<sup>2</sup>**.

Superficie Zonas Verdes (SJL): **21.513'24 m<sup>2</sup>**.

Superficie Viario: (SRV+AV): **49.415'23 m<sup>2</sup>**.

Índice de Edificabilidad Bruta (IEB): **0'65 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>**. Toda ella industrial.

Índice de Edificabilidad Neta (IEN): **1'06 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>**.

Aprovechamiento tipo (AT): **0'6689 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>**; si embargo, de acuerdo con art. 117.3 ROGTU en referencia a art. 56 LUV, *“el cálculo del aprovechamiento tipo tendrá carácter provisional debiéndose llevar a cabo su definitivo cálculo en la Reparcelación”*.

### **Urbanizador.**

A tenor de lo expuesto en el apartado de “antecedentes”, mediante acuerdo del Pleno de 13 de julio de 2001 se asume por parte del Ayuntamiento la **GESTIÓN DIRECTA** del Programa desechando la alternativa presentada por la AIU “Polígono Plans”.

De conformidad con el art. 268.4 LUV, el Ayuntamiento encomienda la formulación y el desarrollo del Programa a la Sociedad Municipal **Sol de Gata, S.A.U. (SOLGATA)** constituida en escritura pública otorgada ante el Notario de Gata de Gorgos con fecha 14/12/2004 con CIF A-53952180 y domicilio fiscal en la calle Duquesa de Almodóvar, 3 del municipio de Gata de Gorgos, CP 03740.

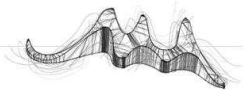
### **Existencia de Agrupación de Interés Urbanístico.**

Existe una Agrupación de Interés Urbanístico (AIU) denominada **AIU “Polígono Plans”**, con CIF G-53194050, constituida por escritura otorgada ante el Notario de Gata de Gorgos, D. Ricardo Monllor González el 6 de mayo de 1997, domiciliada según el artículo 3 de su escritura constitutiva, en Gata de Gorgos, carretera nacional 332, km 191, representada por D. Francisco José Salvador Pons, con NIF 21252014Z en su calidad de presidente de la mencionada agrupación.

Queda pendiente su inscripción en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Consellería competente en Urbanismo para dar cumplimiento al Art. 144 LUV en cuanto a la dotación de la personalidad jurídico-pública.

Resulta obvio que, al tratarse de un Programa de Gestión Directa, la AIU no va a competir por la adjudicación del mismo, pero si se espera por parte del Urbanizador, y así se ha asumido por





ambas partes en las reuniones mantenidas al efecto, la plena colaboración entre ellas para llevar a buen término los objetivos del Programa.

### **Plazos para el desarrollo de la Actuación Integrada.**

De las reuniones mantenidas con todos los propietarios, ha quedado de manifiesto el grado de afectación de la actual crisis económica. Por ello, el Ayuntamiento y por ende SOLGATA no pretende la imposición de plazos cerrados para la ejecución de la Obra Urbanizadora, que es la generadora del mayor montante económico a repercutir en las cuotas de urbanización.

Sin embargo, y aquí el acuerdo es, sino unánime, prácticamente mayoritario, es necesario aprovechar el momento de consenso para dejar todos los trámites administrativos completamente terminados para, llegado el momento oportuno, poder acometer sin dilaciones la ejecución de las obras de urbanización. Esta aceptación mayoritaria queda de manifiesto en el pago de un pequeño adelanto por un gran número de propietarios para poder acometer los trabajos de índole técnica para la redacción del presente Programa.

Con ello, en esta primera etapa, se pretende aprobar el Programa con su planeamiento espacial, para inmediatamente continuar con la redacción de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, de acuerdo con el art. 274 ROGTU: *“En el plazo de dos meses desde la aprobación de la iniciativa de gestión directa si esta no contenía planeamiento espacial, o desde la publicación del instrumento de planeamiento espacial aprobado definitivamente, se deberá resolver acerca del procedimiento para contratar las actuaciones subsiguientes de acuerdo con los preceptos que resulten de aplicación de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.*

Tras la redacción y posterior aprobación de dichos proyectos siempre según la legislación aplicable, estaremos en el punto de partida definitivo para poder comenzar la ejecución de las obras. Teniendo en cuenta los tiempos necesarios para la consecución de estas dos tareas, es previsible que, en ese momento, la situación económica permita abordar dicha ejecución de una manera menos agobiante que en el momento que vivimos.

En cualquier caso y como ha ocurrido hasta la fecha, siempre se contará con la opinión de los propietarios para la toma cualquier decisión que afecte a su economía particular.

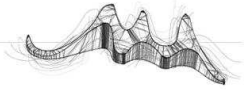
Una vez de comienzo la ejecución de la obra, ésta debe quedar finalizada en el plazo máximo de dieciocho meses y deberá llevarse a cabo en una sola fase.

### **Proyecto de Urbanización.**

De conformidad con el art. 128.2 LUV, por tratarse de gestión directa no es preceptivo.

### **Objetivos imprescindibles y complementarios conforme art. 124 LUV.**

Se consideran objetivos mínimos e imprescindibles los siguientes:



a) La gestión para la transformación jurídica de las fincas afectadas por el Programa mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación, a redactar según los plazos expuestos en el anterior apartado. Conviene destacar en este punto el Convenio pactado con la con la Diputación de Alicante para llevar a cabo la gestión del suelo que permita acreditar la disponibilidad del suelo afectado por su proyecto modificación del trazado de la CV-732 para acceder a la Glorieta de conexión entre esta misma carretera, CV-734 y CV-748. Dicha disponibilidad se obtiene incluyendo los terrenos en el Área de Reparto del Proyecto de Reparcelación, de manera que tengan derecho a asignación de aprovechamiento dentro del Polígono. Como contraprestación, la Diputación de Alicante se hace cargo del coste de las obras de la Glorieta y la modificación del trazado en la zona próxima a ella que será CV-732.

b) Urbanizar completamente la unidad de ejecución que constituye objeto del presente Programa de acuerdo con el correspondiente Proyecto de Urbanización a redactar, y realizar las obras públicas adicionales que se precisen para cumplir lo dispuesto en los apartados siguientes, todo ello con sujeción a las previsiones temporales y económicas del Programa recogidas en el anterior apartado.

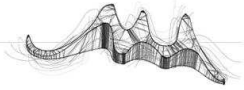
c) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes; a saber:

- Conexión y acceso desde la CN-332 y compatibilidad con la glorieta de Diputación.
- Conexión y continuidad con el Polígono Oquins de Pedreguer, actualmente en desarrollo.
- Conexión con la red de energía eléctrica procedente de la subestación de Jávea con las ampliaciones que resulten necesarias.
- Conexión a la red de telefonía existente.
- Recogida y canalización del “Barranco de Romputetes” para la evacuación de las aguas pluviales.
- Conexión de la red de alcantarillado de nueva creación a la red del Polígono Oquins de Pedreguer para su evacuación a la EDAR de Denia.
- Conexión a la red de abastecimiento de agua potable procedente del caso urbano de Gata de Gorgos.
- Integrar el trazado de de las canalizaciones de AMJASA dentro de la urbanización para asegurar la continuidad en el suministro de agua potable al municipio de Jávea.

d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles reglamentariamente, en referencia al art. 210 ROGTU.

e) Obtener dichos suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma, a favor de la Administración gratuitamente de conformidad con las exigencias reglamentarias en cuanto a estándares se refiere. El art. 210 ROGTU antes aludido establece la exigencia de que un 10% de la superficie computable del sector se destina a zona verde.

Además de este porcentaje obligatorio de zona verde, se obtienen los suelos dotacionales correspondientes a los viales y, como cesión no obligatoria, se mantiene la solicitada por el Ayuntamiento y recogida en el Programa expuesto al público con anterioridad, de 4.070'32 m<sup>2</sup>, para destinarla a dotaciones municipales que el propio Ayuntamiento considere necesarias.



f) Dada la clasificación y calificación del sector que se desarrolla, no se obtiene aprovechamiento con destino al patrimonio público de suelo a favor de la administración actuante como ya estaba previsto en el Programa expuesto al público con anterioridad y del cual se recogen sus previsiones.

g) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación entre los afectados en el correspondiente Proyecto de Reparcelación a redactar en los plazos anteriormente fijados.

h) Como ya ha quedado de manifiesto en el apartado correspondiente a la fijación de plazos, y debido a la actual situación de crisis económica, de momento no se establecen plazos para edificar los solares resultantes de la actuación urbanizadora; si bien, es previsible que una vez finalizada la tramitación de todos los documentos necesarios para el desarrollo del sector nos encontremos en un escenario más propicio para el movimiento favorable del mercado inmobiliario industrial.

Por último, dado el tipo de gestión escogido, no existen otros objetivos complementarios cuyo coste sea asumido por el urbanizador sin repercutirlo a los propietarios de terrenos afectados, o la ejecución de programas de restauración paisajística o de imagen urbana ni de ningún otro tipo dentro del ámbito del programa, conforme a las directrices establecidas en la Ley 4/2004, de 30 de junio, de ordenación del territorio y protección del paisaje.

#### **Control de Calidad y Calidad Ambiental.**

No procede la adopción en este momento de medidas de este tipo en nuestro caso por tratarse de un polígono aislado separado del casco urbano de Gata y apto para la implantación de cualquier actividad industrial o comercial con las limitaciones impuestas por la legislación específica.

Sin embargo, cabe mencionar en este punto la existencia del pequeño núcleo residencial situado en la zona este del subsector norte y que queda fuera del ámbito de este Programa por deseo expreso de los propietarios. Por ello, y para amortiguar el impacto del Polígono sobre este pequeño núcleo, se interpone una franja de zona verde.

#### **Construcciones, plantaciones e instalaciones a erradicar.**

Por tratarse de Gestión Directa, de acuerdo con el art. 128.2 LUV, no es preceptiva la inclusión en este momento del inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización.

#### **Estimación de gastos variables.**

La estimación de los gastos de urbanización variables repercutibles a los propietarios se realizará una vez inventariados y valorados los elementos mencionados en el anterior apartado, con el fin de fijar las indemnizaciones correspondientes.



### **Documentos adicionales por modificación de la ordenación estructural.**

En nuestro caso, el Plan de Reforma Interior que se acompaña como parte de la Alternativa Técnica modifica la ordenación estructural por cuanto:

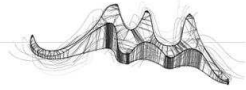
- Modifica la delimitación del sector que fijan las Normas Subsidiarias (NNSS) de Gata de Gorgos al excluir el pequeño núcleo residencial existente en la zona este del subsector norte, variando por tanto el uso, para pasar de industrial a residencial.

- También modifica el límite del sector al incluir la glorieta proyectada por la Diputación al este del subsector sur con la variación del uso, pasando del uso residencial ciudad jardín previsto en las NNSS a industrial, aunque se corresponda con una de las zonas verdes previstas en el PRI.

Por ello, se aporta Documento de Justificación de la Integración Territorial previsto en los art. 72 a 74 LUV.

En Gata de Gorgos, enero de 2.011.

Jesús Manzanares Secades.  
Por Jesús Manzanares Arquitectos, S.L.P.



## PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA

### **Regulación de las relaciones entre Urbanizador y propietarios.**

De conformidad con el art. 125.4 LUV, al tratarse de Gestión Directa no resulta preceptiva la fijación de estas relaciones en este momento, dejando para el Proyecto de Reparcelación la fijación del modo de retribución al Urbanizador.

Por otra parte, ya se ha mencionado con anterioridad que la mayoría de los propietarios han adelantado una pequeña parte de dicha cantidad para poder continuar la tramitación del Programa.

### **Acreditación de la titularidad.**

Existe un gran número de propietarios que carecen de títulos de propiedad, pero vecinos y Ayuntamiento son perfectos conocedores de la situación en cuanto a dicha titularidad. Desde el inicio del proceso de desarrollo se han mantenido innumerables reuniones con todos los propietarios, convocados muchas veces por el propio Ayuntamiento, y nunca han existido problemas en cuanto a propiedades. Nos encontramos, por tanto, en el momento oportuno para llevar a cabo la regularización registral con un documento bastante como es el Proyecto de Reparcelación.

Se ofrece como ANEXO a esta Proposición el listado de propietarios actualizado con las variaciones producidas en los últimos años.

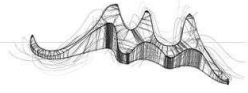
### **Datos económicos relevantes.**

Se ofrece a continuación una referencia de los gastos relevantes que resultan conocidos en esta fase de desarrollo, ya que cabe recordar de nuevo en este punto que el tipo de gestión asumida por el acuerdo del Ayuntamiento exime de la obligatoriedad de su fijación de conformidad con el art. 128.4 párrafo 3 LUV: *“no rige para la gestión directa la limitación en la liquidación definitiva por el precio máximo al que se refiere el art. 127.2.e) de esta Ley”*.

### **Presupuesto de licitación de la Obra.**

Se fijará en el Proyecto de Urbanización a desarrollar de conformidad con los plazos establecidos en la Alternativa Técnica. Sin embargo, dada la existencia de Proyectos de Urbanización de similares características en zonas muy próximas, como puede ser el colindante Polígono Oquins de Pedreguer, se puede establecer una estimación bastante aproximada para el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que podemos fijar en 2.850.000 €.

Por tanto, teniendo en cuenta los gastos generales (13%) y el beneficio industrial (6%) de la empresa contratista y tras la aplicación del IVA correspondiente (18%), obtenemos un Presupuesto Base de Licitación aproximado en el entorno de 4.000.000 € (cuatro millones de euros).



### **Coste de proyectos.**

Los costos generados por la redacción de los documentos necesarios para la exposición al público que se pretende ahora, ascienden a un total de 30.000 € mas el IVA correspondiente. El resto de los trabajos se deberán contratar de acuerdo con la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público tal como establece el art. 128.2 LUV aunque se puede adelantar una estimación aproximada en torno a 125.000 € mas el IVA que corresponda.

### **Gastos de gestión.**

Se fijan como gastos generales de gestión un total del 13% de las cantidades resultantes de los dos apartados anteriores, que se conocerán en los tiempos previstos.

### **Beneficio del urbanizador.**

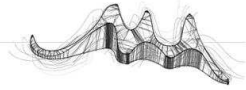
Según establece el art. 268.5 ROGTU, “*el Urbanizador en gestión directa no podrá percibir beneficio empresarial, salvo cuando actúe mediante empresas públicas, municipales o autonómicas que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana*”; sin embargo, es intención del Urbanizador no percibir Beneficio Industrial alguno.

### **Cargas de Urbanización, Coeficiente de Canje y Precio de suelo a efectos de canje.**

No es exigible la fijación de estas cantidades en esta Proposición de acuerdo con el art. 128.2 LUV por tratarse de Gestión Directa.

### **Financiación.**

Nos remitimos al acuerdo en el que se adopta la decisión de acometer el Programa por Gestión Directa ya referido con anterioridad de acuerdo con art. 270.2 ROGTU. La previsión de disponibilidad se relaciona con los plazos descritos en la Alternativa Técnica.



## ANEXO I: RELACIÓN DE PROPIETARIOS

AUTOGATA S.L.  
Ctra. Nacional 332 Km.191  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

AMJASA  
Camí Cabanes, 88  
03730 Xabia (Alacant)

Alberto Fornés Monfort  
C/ José,14,2º,pta.3  
03700 Denia(Alacant)

Josefa Vives Torres  
Avda. Marina Alta,3  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Antonia Signes Boronat  
C/Bassa,58  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Antonio Simó Mulet  
C/Teulada,75  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

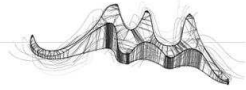
Antonio Signes Grimalt y Francisco Signes Grimalt  
C/ Tossal-Apdo. correos 20-20  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Casa Vigar S.L.  
Partida Plans, parcelas 331 a 334  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Distribuciones Trossets S.L.  
Ctra. Ondara,52  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Pascuala Signes Mulet  
Passeig Alacant,47,1º  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Emilio Signes Mulet  
Partida Cuadros,18  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)



Ernesto Coloma Arabí  
C/Nou,18  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Eugenio Gonzalez Oliver  
C/Bassa,4  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Felipe Signes Signes  
C/Duquesa Almodovar,35  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Francisco Costa Signes  
C/Grupo Escolar,17  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Francisco Mengual Monfort  
Avda. Marina Alta,33,3º  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Francisco Pons Fillol  
C/Paet,3  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Francisco Salvador Pons  
C/Signes,13  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Francisco Soler Mulet  
C/Gómez Ferrer,38  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

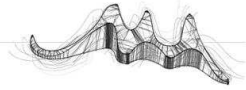
Salvador Server Perez  
C/Patronato,4  
03750 Pedreguer(Alacant)

Hormigones Caleta S.A.  
Ctra.Nacional 332,km.191  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Jaime Pedro Signes  
C/Duquesa Almodovar,4  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Jose Mulet Costa  
C/Luna,3  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)





Jose Simó Mulet  
C/Lepanto,18  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Josep Ginestar i Salvà  
C/Signes,34  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Josep, Pascuala i Maria Mulet Signes  
Passeig Alacant, 47,1º,2º,3º  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Rosa Maria Caselles Català  
C/Portelles,23,3ºA  
03730 Xabia (Alacant)

Juan Ferrandiz  
C/Teulada,63  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Julian Signes Querol  
C/Bassa,57  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

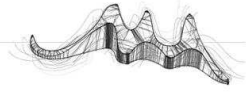
Luis Signes Ferrer  
C/Reyes Católicos,21  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Maria Boronat Boronat  
Avda. Marina Alta,53  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Matias Salva S.L.  
Pl. Espanya,21-23  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)  
Miguel Pedrós Costa  
C/Estación,23  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Ramón Chao Campo  
Ctra. Nacional 332, km.195.5  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Antonia Fornés Vives  
C/La Paz,4,3º  
03730 Xabia (Alacant)



Salvador Mulet Soler  
Pza. Nova,2,4º Aptdo.64  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Salvador Tomás Monfort  
San Vicente Martir,238,7º,pta33  
46017 Valencia

Teresa Pedrós Pedro  
C/Bassa,19  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Valeriano Riera i Martí  
Plaça Doctor Calatayud,25,5º,pta10  
03750 Pedreguer (Alacant)

Vicente Mulet Caselles  
C/Grup Escolar,7,4º  
03740 Gata de Gorgos(Alacant)

Vicente Signes Monfort  
C/Signes,55  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Vicente R. Diego Mulet  
C/Moreres,25  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Hermanos Soler  
Ctra. Ondara,32  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Hermanos Pons García  
Ctra. Ondara,7  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Francisco Mestre Reig  
Ptda. Miralbons,97  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

José Mulet Arabí  
C/La Pau,22  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Primitivo i Maria Cirujeda Boronat  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)



Sirerol Arabí, C.B.  
C/Trossets, 22  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Jose A. Caselles Miralles  
C/ La Bassa,66  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Jaime Pedro Vives  
Avid. Marina Alta, 16  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

José Carrió Pizarro  
C/ Barco,  
03750 Pedreguer (Alacant)

Joaquin Grimalt Font  
C/Teulada,83  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Herederos de Francisco Borrell  
C/ Signes,45  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Rafael García Soler  
C/Serrillás,19  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Antonio Vives Andrés  
C/ Signes, 3  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

Luis Martí Giner  
C/Plaça Nova,27  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

200  
Parcela 869 Tossal  
03740 Gata de Gorgos (Alacant)

María Canet Crespo  
C/Major,54  
03749 Jesús Pobre (Alacant)