



FICHAS

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



**FICHAS SUELO URBANO Y URBANIZABLE
ORDENACION ESTRUCTURAL**

ÍNDICE

FICHAS PRI

Artículo Único <u>Condiciones Comunes de Ejecución del Planeamiento</u>		Pág.4
EL CALVARIO	C	Pág.8
REGIMEN TRANSITORIO		Pág.9
LOS SAUCES	D _s	Pág.10
REGIMEN TRANSITORIO		Pág.11

FICHAS PROGRAMAS ACTUACION AISLADA

VARADERO	V	Pág.13
TABARCA	S	Pág.14

FICHAS SUELO URBANIZABLE PLAN VIGENTE OV

BALSARES	(OV₁)	Pág.16
CJ-5 SECTOR 1	(OV₂)	Pág.17
CJ-5 SECTOR 2	(OV₂)	Pág.18
CJ-5 SECTOR 3	(OV₂)	Pág.19
LAS TORRES IN-4	(OV₃)	Pág.20
CUADRO PORMENORIZADO DE SUPERFICIES		Pág.21
ROCAS BLANCAS	(OV₄)	Pág.22

FICHAS SUELO URBANIZABLE PLAN PROPUESTO OP / EP / ER

LA CALERA	(EP₁)	Pág.24
BAHIA I	(EP₂)	Pág.25
BAHÍA II		Pág.26
SALINAS	(EP₃)	Pág.27
PERDICES I	(EP₄)	Pág.28
PERDICES II	(EP₅)	Pág.29
PERDICES III	(EP₆)	Pág.30
PERDICES IV		Pág.31
PERDICES V		Pág.32
PERDICES VI		Pág.33
LA CADENA	(EP₇)	Pág.34
LA ERMITA	(EP₈)	Pág.35
SENDRES I	(EP₉)	Pág.36
SENDRES II	(EP₁₀)	Pág.37
LA BALSA I	(EP₁₁)	Pág.38
LA BALSA II		Pág.39
POLIGONO AMPLIACIÓN	(OP₁)	Pág.40
XIPRERET	(ER₁)	Pág.41

CONVENIOS URBANISTICOS

Artículo Único.- Condiciones Comunes de Ejecución del Planeamiento.

0.-Condiciones generales en cumplimiento de la Disposición Transitoria segunda y tercera de la Ley 9/2006 Reguladora de los Campos de Golf en la Comunidad Valenciana

- a) Antes de la implantación efectiva del campo de golf, deberá justificarse el cumplimiento y, en su caso, adaptarse a las exigencias relativas a la aptitud de los terrenos, capacidad de acogida y vulnerabilidad ambiental de los mismos, integración paisajística, disponibilidad de recursos hídricos y respeto a los corredores ambientales.
- b) Los proyectos de ejecución de las instalaciones, precisos para la obtención de las licencias urbanísticas necesarias, cumplirán las condiciones de diseño, integración, y gestión medioambiental establecidos en los artículos 20 a 42 .
- c) El Ayuntamiento no podrá conceder licencia de ocupación a las viviendas hasta tanto no se hayan ejecutado las obras correspondientes al campo de golf y sus instalaciones anexas.
- d) La no ejecución del campo de golf constituye causa de resolución de la adjudicación de la condición de agente urbanizador.
- e) Una vez en vigor el PGOU, el Ayuntamiento deberá comunicará a los interesados (agente urbanizador), las circunstancias que deban ser objeto de modificación relativas a su expediente, según los plazos previstos por la LRJPAC.
- f) Proyecto de Urbanización será objeto de un procedimiento posterior y deberá ser sometido a una DIA independiente.
- g) La puesta en funcionamiento del campo de golf conllevará un procedimiento independiente para la autorización de la actividad y será en ese procedimiento de autorización donde se dilucidará sobre la disponibilidad de recursos hídricos para su riego, sometido por tanto al informe preceptivo de la CHJ y a la terminación del procedimiento ya iniciado para la concesión de la reutilización de las aguas provenientes de la EDAR.

1.-Previo al inicio de las obras de urbanización de los suelos urbanizables, se presentará en la CTU:

- a) Informe de la Dirección General de Patrimonio, de conformidad con el artículo 11 de la ley 4 /1998
- b) –justificación de la disponibilidad de recursos hídricos
- c) Certificado del concesionario relativo a RSU, con indicación de volumen, tratamiento y destino final
- d) Estudio del Paisaje

2.-Antes de la recepción de la urbanización, el Ayuntamiento de Santa Pola será el encargado de:

- a) Hidrográfica para el vertido de pluviales a cauces públicos
- b) Obtener la autorización administrativa, en su caso, de la Confederación Hidrográfica para la reutilización de aguas depuradas con destino a riegos
- c) Obtener la autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica para actuaciones en barrancos, con proyecto de Obtener la autorización administrativa de la Confederación regeneración de riberas y de recuperación de bosques
- d) Las vías pecuarias deberán ser respetadas en su trazado y anchura legal

3.- las medidas correctoras particulares de cada sector deberán completarse con medidas relativas a la ejecución de las obras de urbanización:

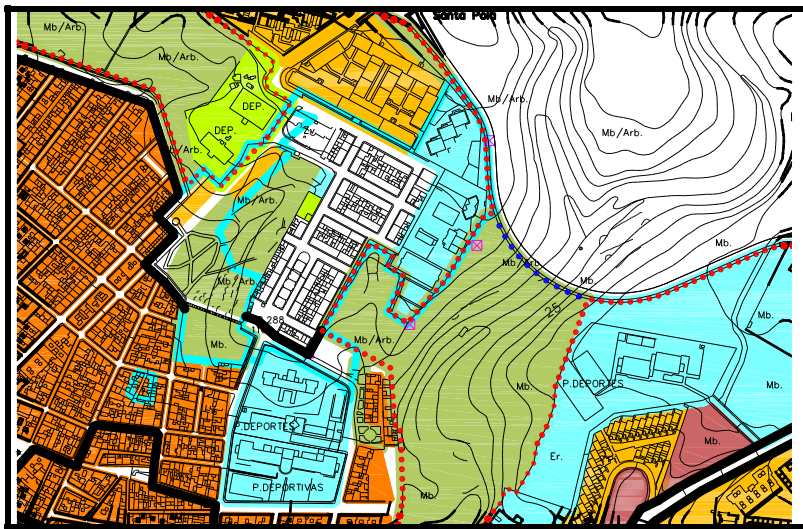
- a) Durante la fase de ejecución se deberá identificar una zona de acopio de materiales a emplear durante la ejecución de la obras de urbanización
- b) Durante la fase de ejecución se deberá definir el área donde quedará aparcada temporalmente la maquinaria
- c) El sistema de riego deberá ser independiente de la red de suministro, y se evitará las zonas verdes que exijan gran cantidad de agua
- d) Cualquier afección a un sistema de riego o canalización deberá garantizar la continuidad mas allá del sector, y cualquier desvío o alteración deberá contar con la autorización de la comunidad de

regantes u órgano competente.

- e) La tierra vegetal extraída en el movimiento de tierras se mantendrá en condiciones adecuadas para el relleno de zonas verdes en la actuación o en otras áreas del municipio, definiendo el lugar y almacenamiento del suelo eliminado
- f) Los residuos vegetales por tala de arbolado y desbroce se gestionarán de la manera adecuada, prohibiendo la incineración.
- g) Las industrias que no puedan conectarse a la red municipal contarán con un sistema de tratamiento de aguas residuales individual y la autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar para el vertido.
- h) El vertido generado por los desarrollos urbanísticos deberá cumplir con los límites de vertido de la Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas
- i) Quedan prohibidos los vertidos a los barrancos sin depuración previa.

FICHAS

PRI



PLAN GENERAL SANTA POLA	SUELO URBANO	EL CALVARIO
-------------------------	--------------	-------------

FICHA DE PLANEAMIENTO

Sector	Superficie 57.547 m ²		Nombre/Clave El Calvario		
Uso	Uso Global Residencial		Usos Incompatibles Industrial		
I.E.B.	Uso Global 0,75 m ² /m ²		Usos Complementarios 0,15 m ² /m ²		
Tipología	Uso Global A G		Usos Complementarios A Planta Baja G Parcela exclusiva		
Densidad	Densidad Bruta 75 viv/ha		Nº Máximo Vivienda 426 viv		
Cesiones	Red Primaria		Red Secundaria		
	Vinculada Existente	Adscrita ---	Z.V. Existente	E.Q. Existente	RV+AV ---
Objetivos	Compensación con aprovechamiento de las cargas de urbanización, reedificación y realojo. Barrio mixto de viviendas protegidas y viviendas libres.				

FICHA DE GESTIÓN

1. Aprovechamiento Tipo AT 0,75 m ² /m ²	1.2 Área de Reparto Ar AR _C
2.1 Unidad de Ejecución 1 única	2.2 Condiciones de Redelimitación ---
3.1 Secuencia de Desarrollo ---	
4. Condiciones de Conexión e Integración Reurbanización y reposición de redes necesarias. Existe un edificio de Telefónica caso precisar su reubicación será por cuenta de la actuación, sin cargo alguno para la citada Empresa	

RÉGIMEN TRANSITORIO

En tanto se redacte el PRI, para la edificación existente se establecen las siguientes condiciones:

Se consideran alineaciones a viario público las fijadas en plano nº 7 de Alineaciones y Rasantes, así como espacios libres los fijados en estos planos.

En tanto se produce el PRI, en las edificaciones existentes se podrán realizar las siguientes actuaciones:

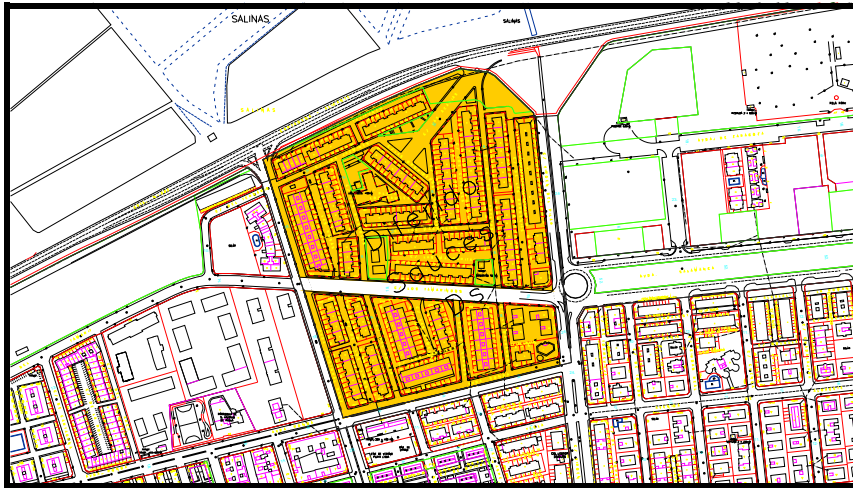
Se permite con carácter general las obras de reforma interior y consolidación, sin ampliación de superficie, así como las obras menores de reparación y mantenimiento.

Se permite la división en dos alturas para edificios existentes cuyos usos sean dotacionales o de servicio público y su titularidad pública.

Las ampliaciones serán posibles si lo eran y hasta el límite establecido en Plan de 1985.

Si en el desarrollo del Plan se estimase necesaria una mayor aclaración de estos términos, se redactará una ordenanza para la regulación de este régimen transitorio.

Caso de precisar licencia de actividad no se concederá nuevas licencias que fueran incompatibles en colindancia con el uso residencial.



PLAN GENERAL SANTA POLA
SUELO URBANO
LOS SAUCES

FICHA DE PLANEAMIENTO

Sector	Superficie 75.650 m ²	Nombre/Clave Los Sauces			
Uso	Uso Global Residencial	Usos Incompatibles Industrial			
I.E.B.	Uso Global 1,0 m ² /m ²	Usos Complementarios 0,20 m ² /m ²			
Tipología	Uso Global A G	Usos Complementarios A planta baja G parcela exclusiva			
Densidad	Densidad Bruta 90 viv/ha	Nº Máximo Vivienda 681 viv			
Cesiones	Red Primaria		Red Secundaria		
	Vinculada ---	Adscrita ---	Z.V. ---	E.Q. ---	RV+AV ---
Objetivos	Prolongación de la Avd. Salamanca y la reurbanización y reequipamiento del área.				

FICHA DE GESTIÓN

1. Aprovechamiento Tipo AT 1,20 m ² /m ²	1.2 Área de Reparto Ar AU ₃
2.1 Unidad de Ejecución 1 única	2.2 Condiciones de Redelimitación Varios completos o por manzanas
3.1 Secuencia de Desarrollo Se establecerá en el Programa.	
4. Condiciones de Conexión e Integración Reurbanizar y reposición de redes necesarias.	

RÉGIMEN TRANSITORIO

En tanto se redacte el PRI, para la edificación existente se establecen las siguientes condiciones:

Se consideran alineaciones a viario público las fijadas en plano nº 7 de Alineaciones y Rasantes, así como espacios libres los fijados en estos planos.

En tanto se produce el PRI, en las edificaciones existentes se podrán realizar las siguientes actuaciones:

Se permite con carácter general las obras de reforma interior y consolidación, sin ampliación de superficie, así como las obras menores de reparación y mantenimiento.

Se permite la división en dos alturas para edificios existentes cuyos usos sean dotacionales o de servicio público y su titularidad pública.

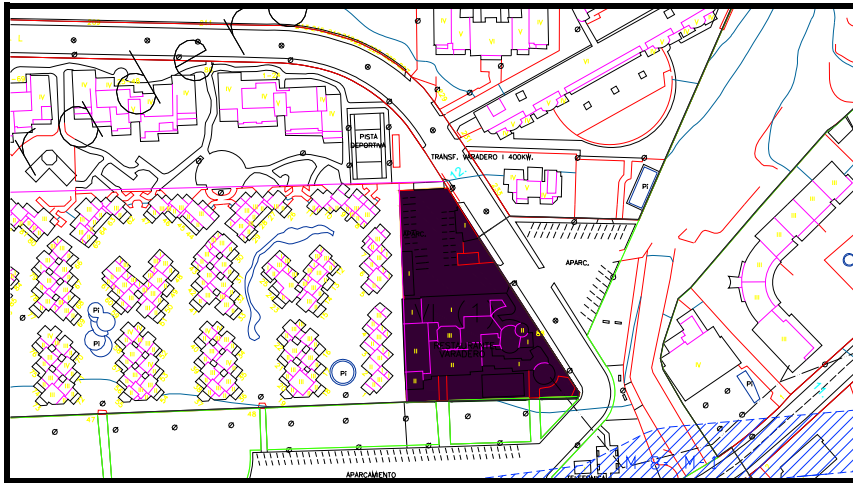
No se admiten otras ampliaciones en altura más que las referidas expresamente en el apartado anterior.

Las ampliaciones en planta solo serían posibles si lo eran y hasta el límite establecido en Plan de 1985.

Si en el desarrollo del Plan se estimase necesaria una mayor aclaración de estos términos, se redactará una ordenanza para la regulación de este régimen transitorio.

Caso de precisar licencia de actividad no se concederá nuevas licencias que fueran incompatibles en colindancia con el uso residencial.

PROGRAMAS
DE
ACTUACIÓN AISLADA



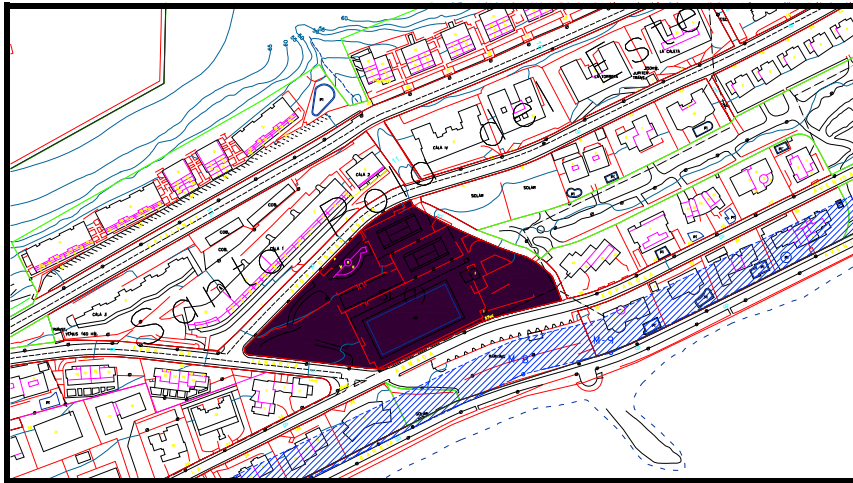
PLAN GENERAL SANTA POLA
SUELO URBANO
VARADERO

FICHA DE PLANEAMIENTO

Sector	Superficie 2.125 m ²		Nombre/Clave Varadero		
Uso	Uso Global Terciario Hotelero		Usos Incompatibles Residencial Industrial		
I.E.B.	Uso Global 2,5 m ² /m ²		Usos Complementarios ---		
Tipología	Uso Global Volumetría Especifica (5 alturas)		Usos Complementarios Terciario Servicios		
Densidad	Densidad Bruta ---		Nº Máximo Vivienda ---		
Cesiones	Red Primaria		Red Secundaria		
	Vinculada ---	Adscrita ---	Z.V. ---	E.Q. ---	RV+AV ---
Objetivos	Hotel y servicios asociados de hostelería con un nivel de al menos Hotel de 4 estrellas.				

FICHA DE GESTIÓN

1. Aprovechamiento Tipo AT ---	1.2 Área de Reparto Ar ---
2.1 Unidad de Ejecución 1 Única	2.2 Condiciones de Redelimitación ---
3.1 Secuencia de Desarrollo ---	
4. Condiciones de Conexión e Integración Conexión con redes exteriores y reurbanización. Deberá guardar retranqueo de 3 m a las restantes parcelas edificables, pidiéndose alinear a los espacios públicos. Con cargo a la actuación se realizará la mejora de los espacios libres y viarios colindantes.	



PLAN GENERAL SANTA POLA
SUELO URBANO
TABARCA

FICHA DE PLANEAMIENTO

Sector	Superficie 9.430 m ²		Nombre/Clave Tabarca		
Uso	Uso Global Terciario Hotelero		Usos Incompatibles Residencial Industrial		
I.E.B.	Uso Global 0,75 m ² /m ²		Usos Complementarios 0,15		
Tipología	Uso Global Volumetría Especifica (4 alturas)		Usos Complementarios Terciario Servicios		
Densidad	Densidad Bruta ---		Nº Máximo Vivienda ---		
Cesiones	Red Primaria		Red Secundaria		
	Vinculada ---	Adscrita ---	Z.V. ---	E.Q. ---	RV+AV ---
Objetivos	Uso hotelero de baja ocupación de suelo, con grandes espacios libres y un nivel de servicios de al menos Hotel de 4 estrellas.				

FICHA DE GESTIÓN

1. Aprovechamiento Tipo AT 0,90	1.2 Área de Reparto Ar
2.1 Unidad de Ejecución 1 Única	2.2 Condiciones de Redelimitación ---
3.1 Secuencia de Desarrollo ---	
4. Condiciones de Conexión e Integración conexión con redes exteriores y reurbanización.	

FICHAS
SUELO URBANIZABLE
PLAN VIGENTE
OV



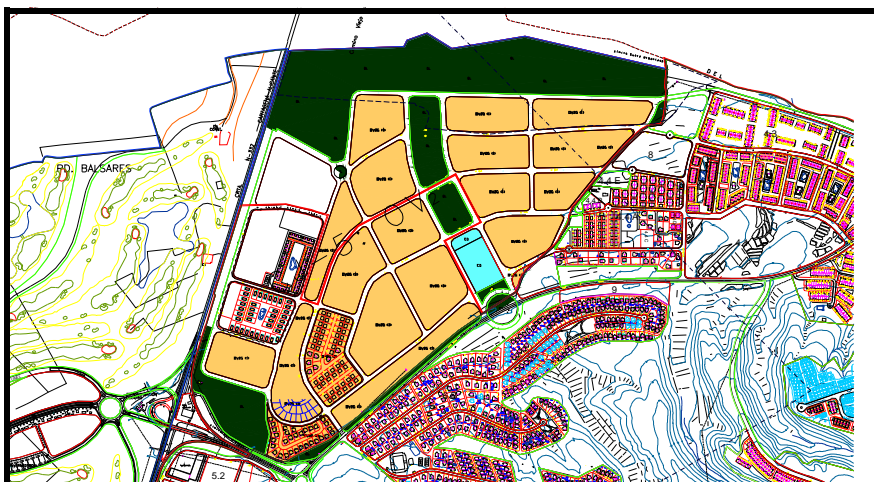
PLAN GENERAL SANTA POLA	SUELO URBANIZABLE	BALSARES OV ₁
-------------------------	-------------------	--------------------------

FICHA DE PLANEAMIENTO

Sector	Superficie 1.677.066,25 m ² 1.322.133,33 m ²		Nombre/Clave Balsares OV ₁		
Uso	Uso Global Residencial Urbanizable no edificable		Usos Incompatibles Industrial		
I.E.B.	Uso Global 0,363 m ² /m ²		Usos Complementarios ----		
Tipología	Uso Global A S		Usos Complementarios Terciario-Deportivo-Dotacional		
Densidad	Densidad Bruta 31,89 viv./ha.		Nº Máximo Vivienda 5.321 +3 existentes		
Cesiones	Red Primaria		Red Secundaria		
	Vinculada computable 60.132,83	Adscrita Nocomputable 249.845,09 protegido 464.586,45	Z.V. 185.953,35	E.Q. 47.405,05	RV+AV 651.488,98
Objetivos	Franja de protección del Clot de Galvany, conexión Gran Alacant-Casco Urbano y oferta complementaria.				

FICHA DE GESTIÓN

1. Aprovechamiento Tipo AT 0,16393 m ² t/m ²	1.2 Área de Reparto Ar AR ₁₅
2.1 Unidad de Ejecución 1 única / posible subdivisión	2.2 Condiciones de Redelimitación Varios completos o por manzanas
3.1 Secuencia de Desarrollo No se podrá subdividir con unidades menores a un Campo de Golf reglamentario completo, cuya ejecución será previa a la puesta en uso de las viviendas.	
4. Condiciones de Conexión e Integración Varios de conexión con G. Alacant, eje Elx-Sta. Pola y parte principal del sector Balsares-Casco Urbano. La financiación y construcción de los accesos a los sectores urbanizables serán con cargo a los mismos. Los elementos de red primaria vinculada colindante o incluida a la unidad computan como red secundaria a todos los efectos.	



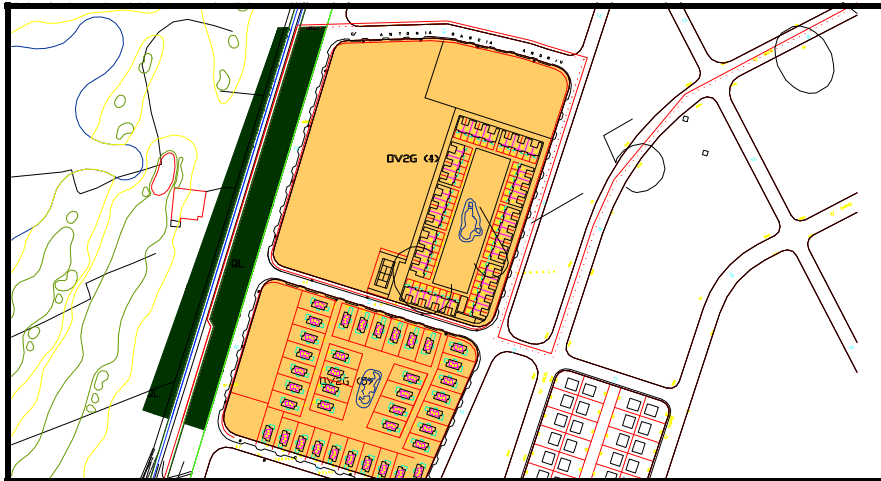
PLAN GENERAL SANTA POLA
SUELO URBANIZABLE EN
EJECUCIÓN Y SUELO URBANO
CJ-5 SECTOR 1 /OV₂

FICHA DE PLANEAMIENTO

Sector	Superficie 825.192 m ²		Nombre/Clave CJ-5 Sector 1		
Uso	Uso Global Residencial		Usos Incompatibles Industrial		
I.E.B.	Uso Global 0,33 m ² /m ²		Usos Complementarios ----		
Tipología	Uso Global G		Usos Complementarios Terciario-Hotlero-Comercial- Dotacional Privado-Deportivo		
Densidad	Densidad Bruta 27 viv/ha		Nº Máximo Vivienda 2.228 viv		
Cesiones	Red Primaria		Red Secundaria		
	Vinculada ---	Adscrita ---	Z.V. 174.484	E.Q. 15.200	RV+AV 136.924

FICHA DE GESTIÓN

1. Aprovechamiento Tipo AT 0,33	1.2 Área de Reparto Ar 1.002.300
2.1 Unidad de Ejecución 4 Unidades	2.2 Condiciones de Redelimitación viarios completos o por manzanas
3.1 Secuencia de Desarrollo Según UE delimitadas. La UE1 se considera urbana por grado de consolidación.	
4. Condiciones de Conexión e Integración Deberá ejecutar las redes exteriores hasta conectar con todos los servicios generales. La financiación y construcción de los accesos a los sectores urbanizables serán con cargo a los mismos	



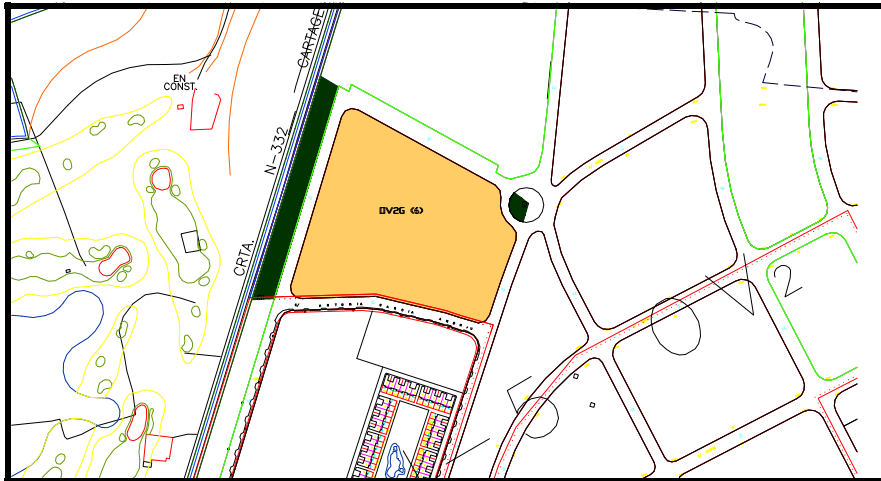
PLAN GENERAL SANTA POLA
SUELO URBANO
CJ-5 SECTOR 2

FICHA DE PLANEAMIENTO

Sector	Superficie 112.364 m ²	Nombre/Clave CJ-5 Sector 2 /OV ₂		
Uso	Uso Global Residencial	Usos Incompatibles Industrial		
I.E.B.	Uso Global 0,33 m ² /m ²	Usos Complementarios ----		
Tipología	Uso Global G A	Usos Complementarios Terciario		
Densidad	Densidad Bruta 11,6 viv/ha	Nº Máximo Vivienda 130 viv		
Cesiones	Red Primaria		Red Secundaria	
	Vinculada 10.000	Adscrita ---	Z.V. 13.003	E.Q. --- RV+AV 27.149

FICHA DE GESTIÓN

1. Aprovechamiento Tipo AT 0,33m ² /m ² s	1.2 Área de Reparto Ar AR ₁₁
2.1 Unidad de Ejecución 1 única	2.2 Condiciones de Redelimitación viviarios completos o por manzanas.
3.1 Secuencia de Desarrollo Según PAI	
4. Condiciones de Conexión e Integración Según PAI. Posible incremento de densidad hasta 27 viv/ha. mediante Convenio o por aplicación de incremento de estándares propuestos en el Plan. La financiación y construcción de los accesos a los sectores urbanizables serán con cargo a los mismos	



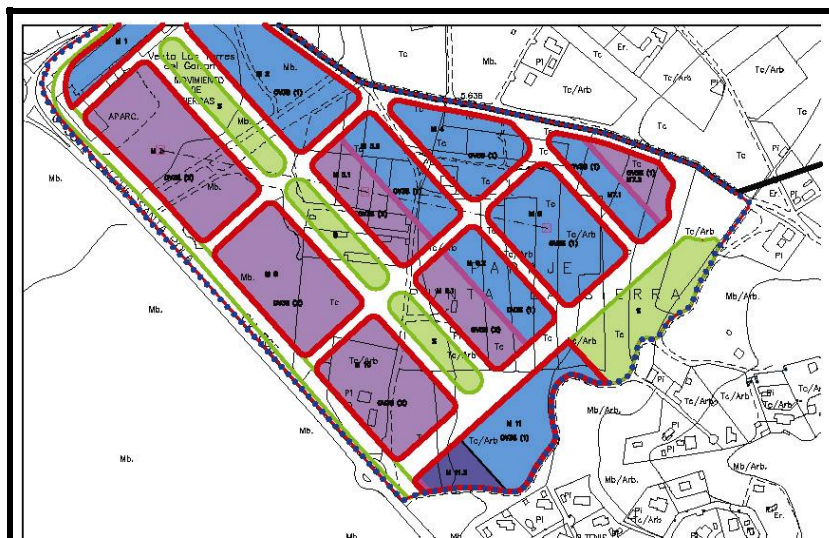
PLAN GENERAL SANTA POLA
SUELO URBANIZABLE
CJ-5 SECTOR 3

FICHA DE PLANEAMIENTO

Sector	Superficie 64.744 m ²	Nombre/Clave CJ-5 Sector 3		
Uso	Uso Global residencial	Usos Incompatibles Industrial		
I.E.B.	Uso Global 0,33 m ² /m ²	Usos Complementarios ----		
Tipología	Uso Global G	Usos Complementarios Terciario		
Densidad	Densidad Bruta 27 viv/ha	Nº Máximo Vivienda 175 viv		
Cesiones	Red Primaria		Red Secundaria	
	Vinculada 13.422	Adscrita 42.830	Z.V. 8.988	E.Q. ---
			RV+AV 20.079	

FICHA DE GESTIÓN

1. Aprovechamiento Tipo AT 0,33	1.2 Área de Reparto Ar AR11
2.1 Unidad de Ejecución 1 única	2.2 Condiciones de Redelimitación
3.1 Secuencia de Desarrollo	
4. Condiciones de Conexión e Integración La financiación y construcción de los accesos a los sectores urbanizables serán con cargo a los mismos	



PLAN GENERAL SANTA POLA
SUELO URBANIZABLE
LAS TORRES OV₃

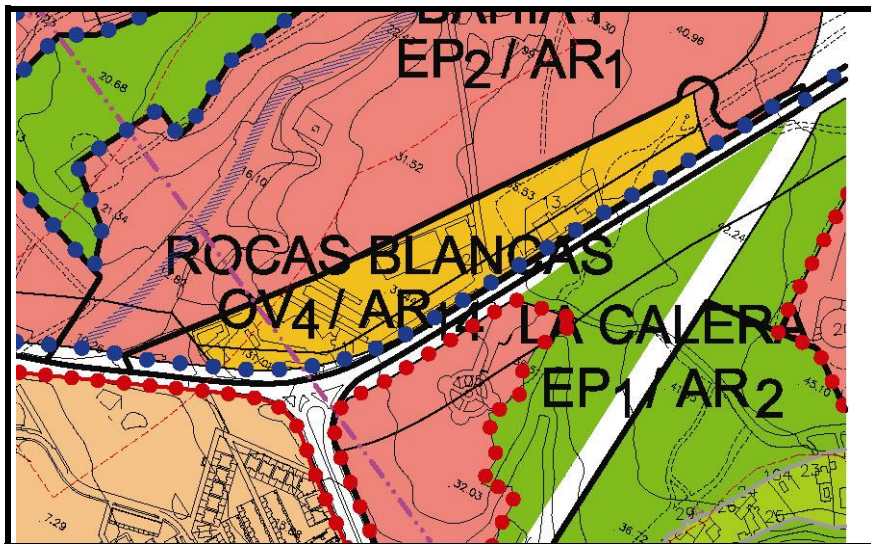
FICHA DE PLANEAMIENTO

Sector	Superficie 286.806,37 m ² UE 3.013,65 m ² rotonda	Nombre/Clave Las Torres OV ₃			
Uso	Uso Global Industrial Terciario	Usos Incompatibles Residencial			
I.E.B.	Uso Global 0,828 m ² /m ²	Usos Complementarios ----			
Tipología	Uso Global S	Usos Complementarios Terciario			
Densidad	Densidad Bruta ---	Nº Máximo Vivienda ---			
Cesiones	Red Primaria		Red Secundaria		
	Vinculada 22.234,00 3.013,65	Adscrita ---	Z.V. 28.380,38	E.Q. 99,30	RV+AV 96.862,25
Objetivos	Usos Terciarios, de ocio e industrial no contaminante.				

FICHA DE GESTIÓN

1.Aprovechamiento Tipo AT 0,828	1.2 Área de Reparto Ar AR ₁₃
2.1 Unidad de Ejecución 1 Única	2.2 Condiciones de Redelimitación Varios completos o por manzanas
3.1 Secuencia de Desarrollo La primera UE deberá contener la totalidad del viario perimetral al menos hasta el bordillo de la acera opuesta	
4. Condiciones de Conexión e Integración Deberá ejecutar las redes exteriores hasta conectar con todos los servicios generales. La financiación y construcción de los accesos a los sectores urbanizables serán con cargo a los mismos. La rotonda y sus condiciones de urbanización en su caso, quedan incluidos dentro de la superficie del sector (3.013,65m ²). Los elementos de red primaria vinculada colindante o incluida a la unidad computan como red secundaria a todos los efectos.	

MANZANA	USO	SUPERFICIE m ²	I.E.N.	EDIFICABILIDAD m ² t	C.A.	APROV. LUCRATIVO U.A.
M1	PRIVADO INDUSTRIAL	10.634,32	1,44	15.250,53	1	15.250,53
M2	PRIVADO INDUSTRIAL	17.555,68	1,44	25.367,87	1	25.367,87
M4	PRIVADO INDUSTRIAL	10.835,04	1,44	15.656,57	1	15.656,57
M5.1	PRIVADO INDUSTRIAL	8.458,20	1,44	12.222,05	1	12.222,05
M7.1	PRIVADO INDUSTRIAL	5.822,22	1,44	8.413,07	1	8.413,07
M8	PRIVADO INDUSTRIAL	15.318,19	1,44	22.134,69	1	22.134,69
M9.1	PRIVADO INDUSTRIAL	7.647,79	1,44	11.051,01	1	11.051,01
M11.1	PRIVADO INDUSTRIAL	11.630,86	1,44	16.806,52	1	16.806,52
M3	PRIVADO COMERCIAL	18.587,54	1,44	30.395,34	1,1	33.434,88
M5.2	PRIVADO COMERCIAL	8.458,20	1,44	12.222,05	1,1	13.444,26
M6	PRIVADO COMERCIAL	14.739,92	1,44	24.124,49	1,1	26.536,94
M7.2	PRIVADO COMERCIAL	4.274,29	1,44	6.176,32	1,1	6.793,95
M9.2	PRIVADO COMERCIAL	7.643,61	1,44	11.044,97	1,1	12.149,47
M10	PRIVADO COMERCIAL	13.508,24	1,44	22.015,23	1,1	24.216,75
M11.2	PRIVADO INDUSTRIAL USO ESPECIFICO	3.532,15	0,6	2.119,29	2,8	5.934,01
SID	PUBLICO INFRAESTRUCTURA	99,30	--	---	--	---
SJL	PUBLICO JARDIN	28.380,38	--	---	--	---
SRV	PUBLICO VIARIO	68.382,57	--	---	--	---
PRV+ ELRV	PUBLICO, ESPACIO LIBRE DE RESERVA VIARIA	22.234,20				
TOTAL		283.792,37 m²		235.000,00 m²t		249.412,57 U.A.



PLAN GENERAL SANTA POLA
SUELO URBANIZABLE
ROCAS BLANCAS OV ₄

FICHA DE PLANEAMIENTO

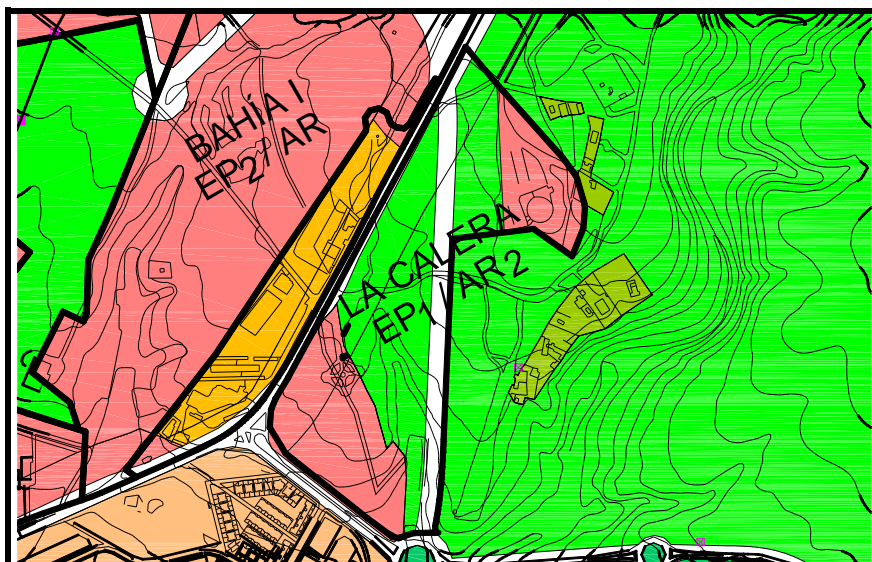
Sector	Superficie 40.954 m ²		Nombre/Clave Rocas Blancas OV ₄		
Uso	Uso Global Terciario		Usos Incompatibles Industrial		
I.E.B.	Uso Global 0,388 m ² /m ²		Usos Complementarios Según Normas Urbanísticas		
Tipología	Uso Global S		Usos Complementarios Según Normas Urbanísticas		
Densidad	Densidad Bruta ---		Nº Máximo Vivienda ---		
Cesiones	Red Primaria		Red Secundaria		
	Vinculada 13.823	Adscrita ---	Z.V. ¹ 4.596	E.Q. ---	RV+AV 9.227
Objetivos	Ampliación del Hotel y usos terciarios.				

FICHA DE GESTIÓN

1. Aprovechamiento Tipo AT 0,388	1.2 Área de Reparto Ar AR ₁₄
2.1 Unidad de Ejecución 1 Única	2.2 Condiciones de Redelimitación ---
3.1 Secuencia de Desarrollo Una única etapa.	
4. Condiciones de Conexión e Integración Deberá ejecutar las redes exteriores hasta conectar con todos los servicios generales. ¹ Incluidos en Red Primaria Vinculada, computa como Red Secundaria. La financiación y construcción de los accesos a los sectores urbanizables serán con cargo a los mismos. los elementos de red primaria vinculada colindante o incluida a la unidad computan como red secundaria a todos los efectos. Se excluirá en el PA la parte de suelo consolidado, aunque deberá colaborar con los gastos de urbanización que le afecten. Las parcelas privadas podrán mantener la parte de afección viaria que no deba pasar necesariamente al dominio público, pero serán de edificabilidad nula, no contabilizando en el índice de techo neto, y siendo equiparables a efectos expropiatorios al suelo no urbanizable de reserva viaria.	

FICHAS
SUELO URBANIZABLE
Y
ÁREA DE BORDE URBANO

PLAN PROPUESTO
OP / EP / ER



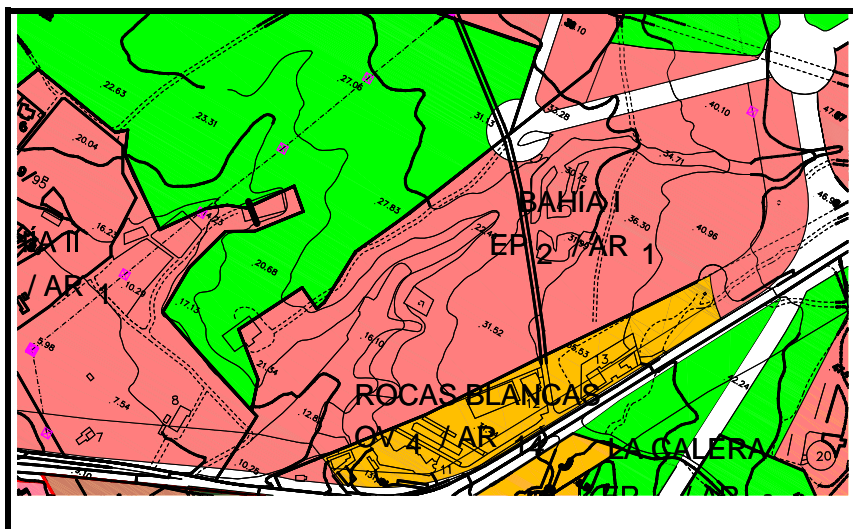
PLAN GENERAL SANTA POLA
UNIDAD DE BORDE URBANO
LA CALERA EP ₁

FICHA DE PLANEAMIENTO

Unidad de Ejecución	Superficie 45.687,37m ²		Nombre/Clave La Calera EP ₁		
Uso	Uso Global Residencial		Usos Incompatibles Industrial		
I.E.B.	Uso Global 1,14 m ² /m ²		Usos Complementarios ---		
Tipología	Uso Global A		Usos Complementarios ---		
Densidad	Densidad Bruta --- viv/ha		Nº Máximo Vivienda 533 viv		
Cesiones	Red Primaria		Red Secundaria		
	Vinculada 79.163,63	Adscrita	Z.V. 31%	E.Q. --	RV+AV
Objetivos	Promoción de viviendas sometidas a protección pública en la totalidad de la unidad, situadas en el área más próxima al casco urbano.				

FICHA DE GESTIÓN

1.Aprovechamiento Tipo AT 0,429	1.2 Área de Reparto Ar AR ₂
2.1 Unidad de Ejecución 1 Única Unidad de Borde Urbano	2.2 Condiciones de Redelimitación Varios completos o por manzanas
<p>4. Condiciones de Conexión e Integración</p> <p>Los elementos de red primaria vinculada colindante o incluida a la unidad computan como red secundaria a todos los efectos, excepto el viario de interés general y su zona de afección. Estos quedan como monte público, que mantiene su consideración de suelo no urbanizable protegido.</p> <p>Se vincula a la unidad de ejecución una superficie de monte de 79.163,63 m² con un coeficiente de gestión K=0,5.</p> <p>La edificación se materializará exclusivamente en la parcela inmediata al casco quedando el restante suelo urbanizable como zona verde de la red secundaria en prolongación con el suelo protegido.</p> <p>La financiación y construcción de los accesos a la parcela edificable será con cargo al sector. Se reservará una franja de 25 m más un camino perimetral de 5 m. alrededor de los terrenos del MUP nº 51, que los separe de la zona edificable.</p>	



PLAN GENERAL SANTA POLA
SUELO URBANIZABLE
BAHIA I EP ₂

FICHA DE PLANEAMIENTO

Sector	Superficie 188.264,87	Nombre/Clave Bahia EP ₂	
Uso	Uso Global Residencial	Usos Incompatibles Industrial	
I.E.B.	Uso Global 0,72m ² /m ²	Usos Complementarios 0,12 m ² /m ²	
Tipología	Uso Global A G	Usos Complementarios Plantas Bajas del A S Parcela Exclusiva	
Densidad	Densidad Bruta 60 viv/ha	Nº Máximo Vivienda 1.130 viv	
Cesiones	Red Primaria	Red Secundaria	
	Adscrita Homogeneizada 69.776,50 m ²	Z.V. La mayor de: 10% 15m ² s/100m ² tp	E.Q. 9.500m ² +15.000m ² ó 10m ² s/100m ² tp 5m ² s/100mtc
Objetivos	<p>Tipologías ordenadas según ancho de viarios. En el 1er nivel A y en las vías secundarias G. Viviendas Protegidas (25%).</p> <p>Se fija expresamente las parcelas escolares requeridas por la Conselleria de Educación; no obstante habiendo dividido el sector en dos, se fijará éstas en el sector que primero se desarrolle, quedando el otro sector afecto al estándar general de la Ley, en cuanto a la dotación de equipamientos y exento de realizar nuevamente centros escolares.</p>		

FICHA DE GESTIÓN

1.Aprovechamiento Tipo AT 0,429	1.2 Área de Reparto Ar AR ₁
2.1 Unidad de Ejecución Posible Subdivisión	2.2 Condiciones de Redelimitación Varios Completos o por Manzanas
3.1 Secuencia de Desarrollo La primera UE deberá contener la totalidad del viario perimetral al menos hasta el bordillo de la acera opuesta.	

4. Condiciones de Conexión e Integración

Deberá ejecutar las redes exteriores hasta conectar con todos los servicios generales. El desarrollo del sector quedará supeditado a la ejecución de los viales interiores que lo unen a la red general, y a la definición de los accesos a CN-332, que se ajustarán a lo dispuesto en la O.M. 16/diciembre /1997 .La financiación y construcción de los mismos serán con cargo al sector.

Los elementos de red primaria vinculada colindante o incluida a la unidad computan como red secundaria a todos los efectos.



FICHA DE PLANEAMIENTO

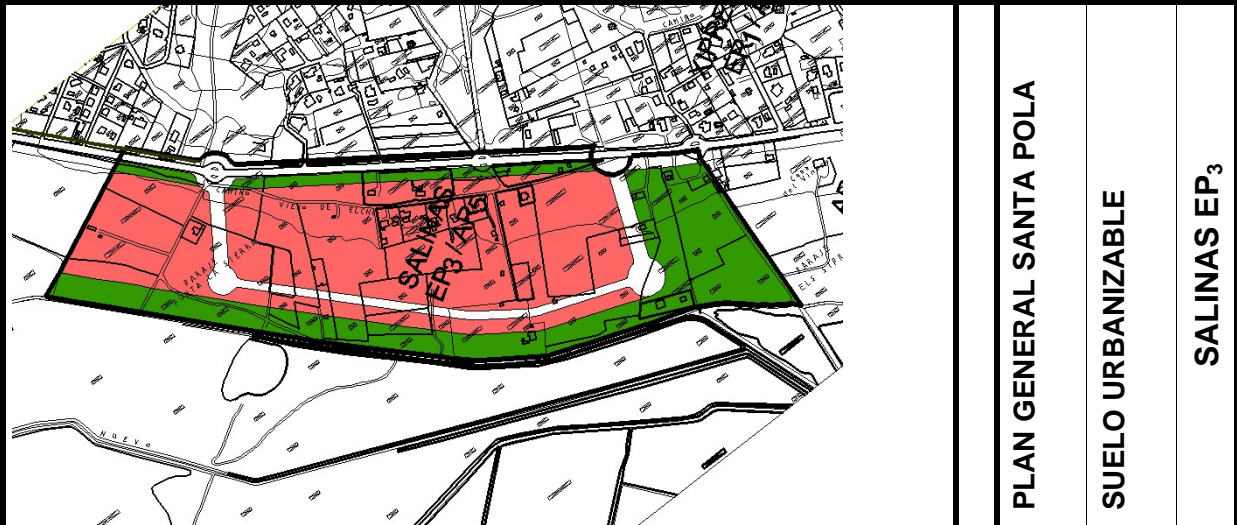
Sector	Superficie 151.386,26m ²	Nombre/Clave Bahia EP ₂	
Uso	Uso Global Residencial	Usos Incompatibles Industrial	
I.E.B.	Uso Global 0,72 m ² /m ²	Usos Complementarios 0,12 m ² /m ²	
Tipología	Uso Global A G	Usos Complementarios Plantas Bajas del A S Parcela Exclusiva	
Densidad	Densidad Bruta 60 viv/ha	Nº Máximo Vivienda 908 viv	
Cesiones	Red Primaria	Red Secundaria	
	Adscrita Homogeneizada 56.108,20 m ²	Z.V. La mayor de: 10% 15m ² s/100m ² tp	E.Q. 9.500m ² +15.000m ² ó 10m ² s/100m ² tp 5m ² s/100mtc
Objetivos	Tipologías ordenadas según ancho de viarios. En el 1er nivel A y en las vías secundarias G. Viviendas Protegidas (25%). Se fija expresamente las parcelas escolares requeridas por la Conselleria de Educación ; no obstante habiendo dividido el sector en dos, se fijará éstas en el sector que primero se desarrolle, quedando el otro sector afecto al estándar general de la Ley, en cuanto a la dotación de equipamientos y exento de realizar nuevamente centros escolares.		

FICHA DE GESTIÓN

1.Aprovechamiento Tipo AT 0,429	1.2 Área de Reparto Ar AR ₁
2.1 Unidad de Ejecución Posible Subdivisión	2.2 Condiciones de Redelimitación Viaros Completos o por Manzanas
3.1 Secuencia de Desarrollo La primera UE deberá contener la totalidad del viario perimetral al menos hasta el bordillo de la acera opuesta.	

4. Condiciones de Conexión e Integración

Deberá ejecutar las redes exteriores hasta conectar con todos los servicios generales. El desarrollo del sector quedará supeditado a la ejecución de los viales interiores que lo unen a la red general. Caso de producirse los accesos directamente por la CN-332 se ajustarán a lo dispuesto en la O.M. 16/diciembre /1997. Los accesos estarán sujetos a una evaluación ambiental. La financiación y construcción de los mismos serán con cargo al sector. Se dará cumplimiento a los criterios del artículo 25 bis del ROGTU. Los elementos de red primaria vinculada colindante o incluida a la unidad computan como red secundaria a todos los efectos.



PLAN GENERAL SANTA POLA

SUELO URBANIZABLE

SALINAS EP₃

FICHA DE PLANEAMIENTO

Sector	Superficie 426.914 m ²	Nombre/Clave Salinas EP ₃	
Uso	Uso Global Residencial	Usos Incompatibles Industrial	
I.E.B.	Uso Global 0,30 m ² /m ²	Usos Complementarios 0,03 m ² /m ²	
Tipología	Uso Global G	Usos Complementarios S	
Densidad	Densidad Bruta 20 viv/ha	Nº Máximo Vivienda 854 viv	
Cesiones	Red Primaria	Red Secundaria	
	Adscrita ---	Z.V. La mayor de: 10% 15m ² s/100m ² tp	E.Q. *5.500m ² ó 10m ² s/100m ² tp 5m ² s/100mtc
Objetivos	Ordenación de menor impacto visual y mayor protección perimetral al Parque de las Salinas. Se fija expresamente las parcelas escolares requeridas por la Conselleria de Educación. *Dicho equipamiento computará dentro de los metros cuadrados requeridos por el estándar.		

FICHA DE GESTIÓN

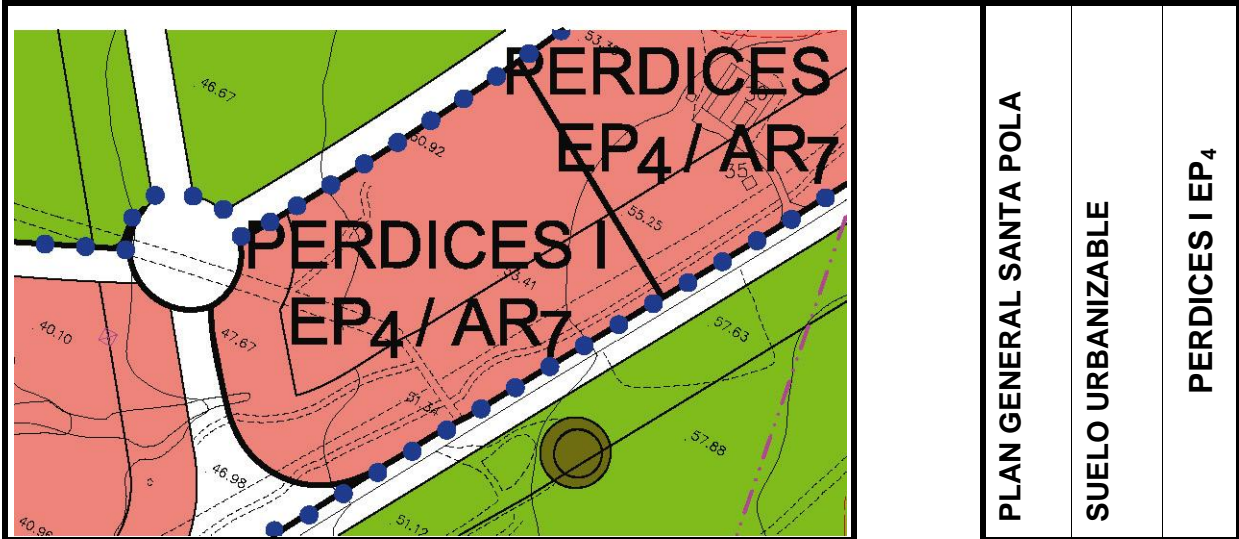
1.Aprovechamiento Tipo AT 0,33	1.2 Área de Reparto Ar AR ₅
2.1 Unidad de Ejecución Posible Subdivisión	2.2 Condiciones de Redelimitación Varios completos o por manzanas

3.1 Secuencia de Desarrollo

La primera UE deberá contener la totalidad del viario perimetral al menos hasta el bordillo de la acera opuesta.

4. Condiciones de Conexión e Integración

Deberá ejecutar las redes exteriores hasta conectar con todos los servicios generales. Se solicitará informe dentro del Estudio Ambiental acerca de la tipología constructiva y espacios libres para minimizar el impacto de la edificabilidad residencial y general un perímetro de protección efectivo al Parque Natural de las Salinas. La financiación y construcción de los accesos a los sectores urbanizables serán con cargo a los mismos.



FICHA DE PLANEAMIENTO

Sector	Superficie 62.566,82 m ²	Nombre/Clave Perdices I EP ₄	
Uso	Uso Global Terciario	Usos Incompatibles Residencial Industrial	
I.E.B.	Uso Global 0,40 m ² /m ²	Usos Complementarios ---	
Tipología	Uso Global Volumetría Especifica	Usos Complementarios	
Densidad	Densidad Bruta ---	Nº Máximo Vivienda ---	
Cesiones	Red Primaria	Red Secundaria	
	Adscrita 7.438 m ²	Z.V. 10%	E.Q. ---
Objetivos	Usos terciarios de ocio y servicios, consumidores de suelo y baja edificabilidad que potencien la conexión casco urbano – Gran Alacant.		

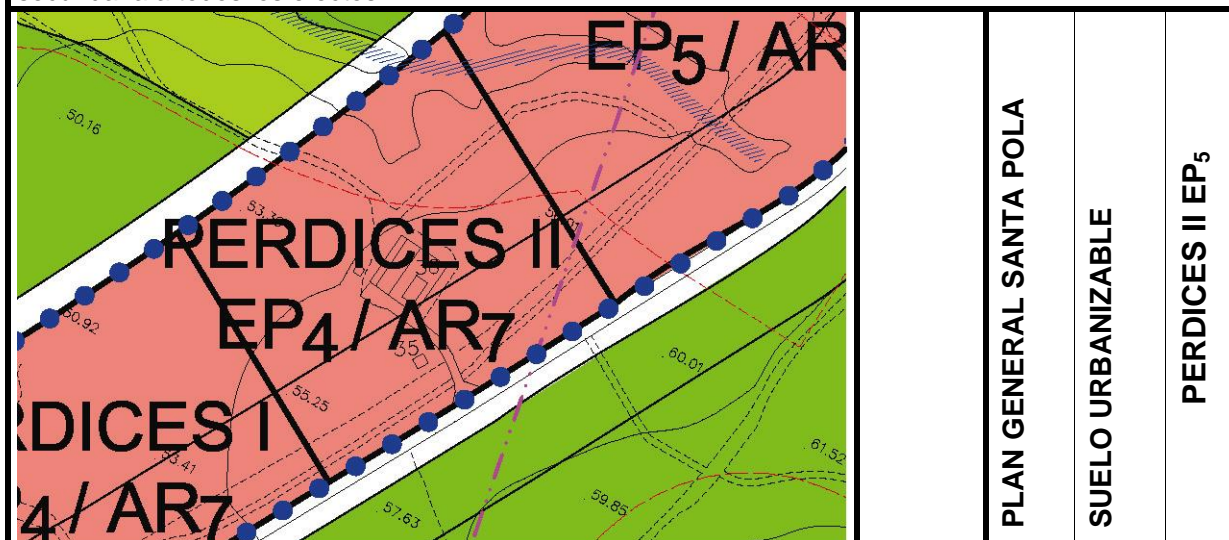
FICHA DE GESTIÓN

1.Aprovechamiento Tipo AT 0,429	1.2 Área de Reparto Ar AR ₇
2.1 Unidad de Ejecución Posible Subdivisión.	2.2 Condiciones de Redelimitación Varios completos o por manzanas.
3.1 Secuencia de Desarrollo La primera UE deberá contener la totalidad del viario perimetral al menos hasta el bordillo de la acera opuesta.	

4. Condiciones de Conexión e Integración

Deberá ejecutar las redes exteriores hasta conectar con todos los servicios generales. El desarrollo del sector quedará supeditado a la ejecución de los viales interiores que lo unen a la red general, y a la definición de los accesos a CN-332, que se ajustarán a lo dispuesto en la O.M. 16/diciembre /1997 .La financiación y construcción de los mismos serán con cargo al sector. Existen 7.887m² de suelo protegido Monte nº 68 dentro del sector, por lo que deberá constar expresamente esta superficie como parte de la red adscrita al sector.

Los elementos de red primaria vinculada colindante o incluida a la unidad computan como red secundaria a todos los efectos.



FICHA DE PLANEAMIENTO

Sector	Superficie 52.835,73 m ²	Nombre/Clave Perdices II EP ₅	
Uso	Uso Global Terciario	Usos Incompatibles Residencial Industrial	
I.E.B.	Uso Global 0,40 m ² /m ²	Usos Complementarios ----	
Tipología	Uso Global Volumetría Especifica	Usos Complementarios	
Densidad	Densidad Bruta ---	Nº Máximo Vivienda ---	
Cesiones	Red Primaria	Red Secundaria	
	Adscrita 6.281,20 m ²	Z.V. 10%	E.Q. ---
Objetivos	Usos terciarios de ocio y servicios, consumidores de suelo y baja edificabilidad que potencien la conexión casco urbano – Gran Alacant.		

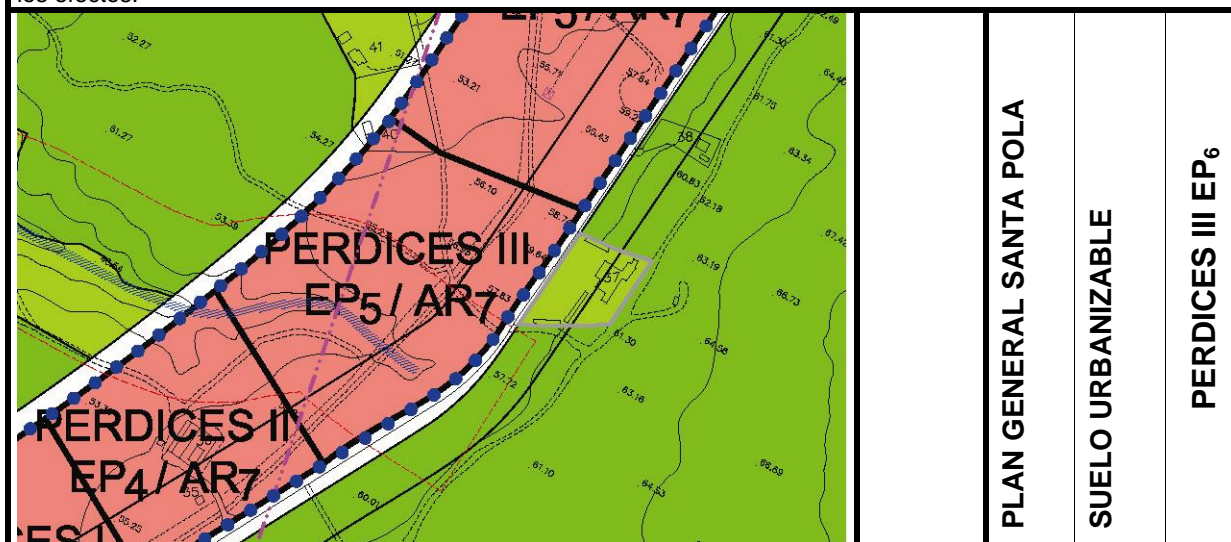
FICHA DE GESTIÓN

1.Aprovechamiento Tipo AT 0,429	1.2 Área de Reparto Ar AR ₇
2.1 Unidad de Ejecución Posible Subdivisión.	2.2 Condiciones de Redelimitación Varios completos o por manzanas.
3.1 Secuencia de Desarrollo La primera UE deberá contener la totalidad del viario perimetral al menos hasta el bordillo de la acera opuesta.	

4. Condiciones de Conexión e Integración

Deberá ejecutar las redes exteriores hasta conectar con todos los servicios generales. El desarrollo del sector quedará supeditado a la ejecución de los viales interiores que lo unen a la red general, y a la definición de los accesos a CN-332, que se ajustarán a lo dispuesto en la O.M. 16/diciembre /1997 .La financiación y construcción de los mismos serán con cargo al sector. Existen 4.211,67 m² de suelo protegido Monte nº 68 dentro del sector, por lo que deberá constar expresamente esta superficie como parte de la red adscrita al sector.

Los elementos de red primaria vinculada colindante o incluida a la unidad computan como red secundaria a todos los efectos.



FICHA DE PLANEAMIENTO

Sector	Superficie 82.996,62 m ²	Nombre/Clave Perdices III EP ₆	
Uso	Uso Global Terciario	Usos Incompatibles Residencial Industrial	
I.E.B.	Uso Global 0,40 m ² /m ²	Usos Complementarios ----	
Tipología	Uso Global Volumetría Específica	Usos Complementarios	
Densidad	Densidad Bruta ---	Nº Máximo Vivienda ---	
Cesiones	Red Primaria	Red Secundaria	
	Adscrita 9.867 m ²	Z.V. 10%	E.Q. ---
Objetivos	Usos terciarios de ocio y servicios, consumidores de suelo y baja edificabilidad que potencien la conexión casco urbano – Gran Alacant.		

FICHA DE GESTIÓN

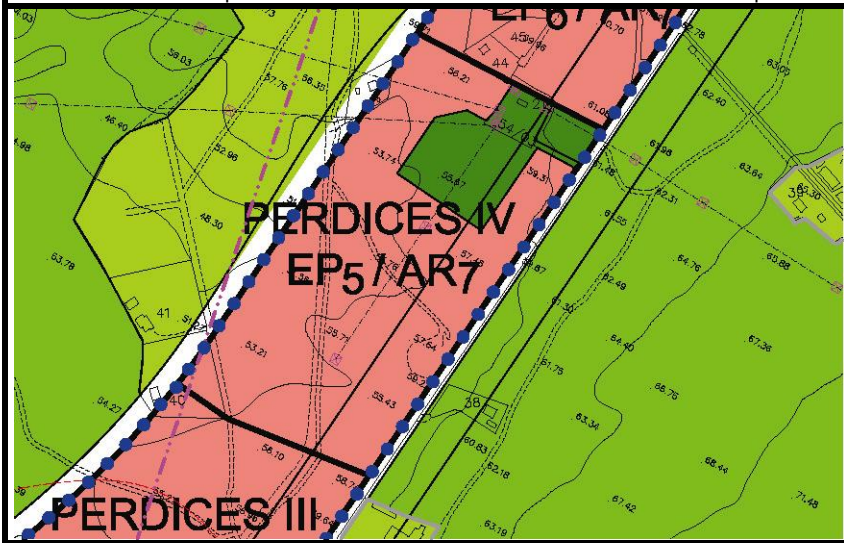
1.Aprovechamiento Tipo AT 0,429	1.2 Área de Reparto Ar AR ₇
2.1 Unidad de Ejecución Posible Subdivisión	2.2 Condiciones de Redelimitación Varios completos o por manzanas

3.1 Secuencia de Desarrollo

La primera UE deberá contener la totalidad del viario perimetral al menos hasta el bordillo de la acera opuesta.

4. Condiciones de Conexión e Integración

Deberá ejecutar las redes exteriores hasta conectar con todos los servicios generales. El desarrollo del sector quedará supeditado a la ejecución de los viales interiores que lo unen a la red general, y a la definición de los accesos a CN-332, que se ajustarán a lo dispuesto en la O.M. 16/diciembre /1997 .La financiación y construcción de los mismos serán con cargo al sector. Los elementos de red primaria vinculada colindante o incluida a la unidad computan como red secundaria a todos los efectos



PLAN GENERAL SANTA POLA

SUELO URBANIZABLE

PERDICES IV EP₆

FICHA DE PLANEAMIENTO

Sector	Superficie 113.135,31 m ²	Nombre/Clave Perdices IV EP ₆	
Uso	Uso Global Terciario	Usos Incompatibles Residencial Industrial	
I.E.B.	Uso Global 0,40m ² /m ²	Usos Complementarios ----	
Tipología	Uso Global Volumetría Específica	Usos Complementarios	
Densidad	Densidad Bruta ---	Nº Máximo Vivienda ---	
Cesiones	Red Primaria	Red Secundaria	
	Adscrita 13.449,70 m ²	Z.V. 10%	E.Q. ---
Objetivos	Usos terciarios de ocio y servicios, consumidores de suelo y baja edificabilidad que potencien la conexión casco urbano – Gran Alacant.		

FICHA DE GESTIÓN

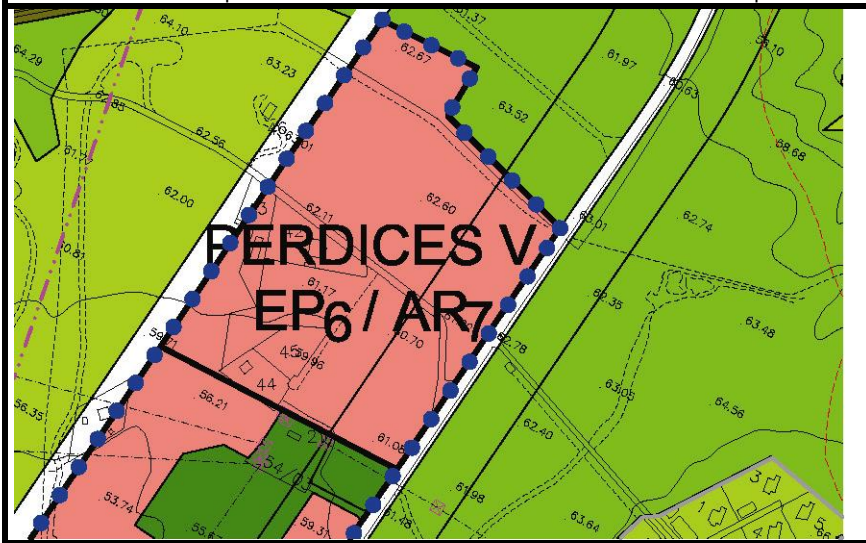
1.Aprovechamiento Tipo AT 0,429	1.2 Área de Reparto Ar AR ₇
2.1 Unidad de Ejecución Posible Subdivisión	2.2 Condiciones de Redelimitación Viaros completos o por manzanas

3.1 Secuencia de Desarrollo

La primera UE deberá contener la totalidad del viario perimetral al menos hasta el bordillo de la acera opuesta.

4. Condiciones de Conexión e Integración

Deberá ejecutar las redes exteriores hasta conectar con todos los servicios generales. El desarrollo del sector quedará supeditado a la ejecución de los viales interiores que lo unen a la red general, y a la definición de los accesos a CN-332, que se ajustarán a lo dispuesto en la O.M. 16/diciembre /1997 .La financiación y construcción de los mismos serán con cargo al sector. Los elementos de red primaria vinculada colindante o incluida a la unidad computan como red secundaria a todos los efectos



PLAN GENERAL SANTA POLA

SUELO URBANIZABLE

PERDICES V EP₆

FICHA DE PLANEAMIENTO

Sector	Superficie 72.548,22 m ²	Nombre/Clave Perdices V EP ₆	
Uso	Uso Global Terciario	Usos Incompatibles Residencial Industrial	
I.E.B.	Uso Global 0,40 m ² /m ²	Usos Complementarios ----	
Tipología	Uso Global Volumetría Específica	Usos Complementarios	
Densidad	Densidad Bruta ---	Nº Máximo Vivienda ---	
Cesiones	Red Primaria		Red Secundaria
	Adscrita 8.625 m ²	Z.V. 10%	E.Q. ---
Objetivos	Usos terciarios de ocio y servicios, consumidores de suelo y baja edificabilidad que potencien la conexión casco urbano – Gran Alacant.		

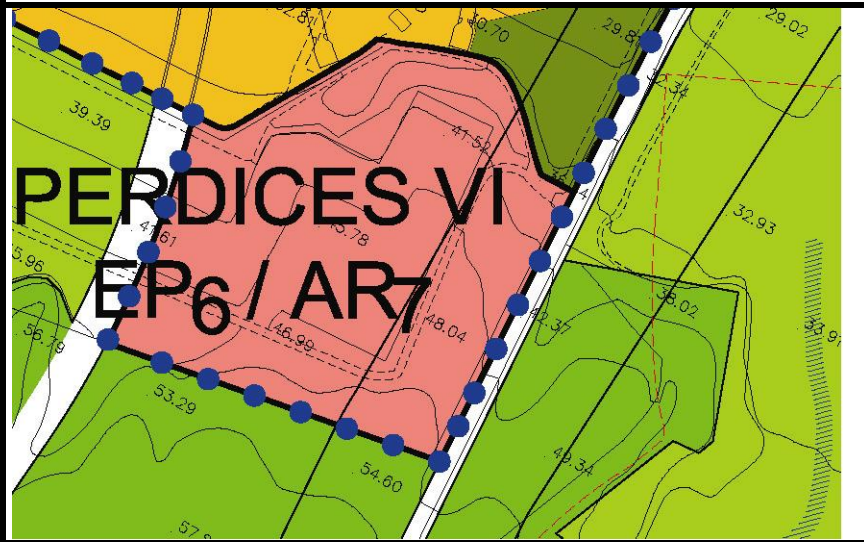
FICHA DE GESTIÓN

1.Aprovechamiento Tipo AT 0,429	1.2 Área de Reparto Ar AR ₇
2.1 Unidad de Ejecución Posible Subdivisión	2.2 Condiciones de Redelimitación Varios completos o por manzanas
3.1 Secuencia de Desarrollo La primera UE deberá contener la totalidad del viario perimetral al menos hasta el bordillo de la acera opuesta.	

4. Condiciones de Conexión e Integración

Deberá ejecutar las redes exteriores hasta conectar con todos los servicios generales. El desarrollo del sector quedará supeditado a la ejecución de los viales interiores que lo unen a la red general, y a la definición de los accesos a CN-332, que se ajustarán a lo dispuesto en la O.M. 16/diciembre /1997 .La financiación y construcción de los mismos serán con cargo al sector.

Los elementos de red primaria vinculada colindante o incluida a la unidad computan como red secundaria a todos los efectos



PLAN GENERAL SANTA POLA

SUELO URBANIZABLE

PERDICES VI EP₆

FICHA DE PLANEAMIENTO

Sector	Superficie 47.633,76 m ²	Nombre/Clave Perdices VI EP ₆	
Uso	Uso Global Terciario	Usos Incompatibles Residencial Industrial	
I.E.B.	Uso Global 0,40 m ² /m ²	Usos Complementarios ----	
Tipología	Uso Global Volumetría Específica	Usos Complementarios	
Densidad	Densidad Bruta ---	Nº Máximo Vivienda ---	
Cesiones	Red Primaria	Red Secundaria	
	Adscrita 5.663 m ²	Z.V. 10%	E.Q. ---
Objetivos	Usos terciarios de ocio y servicios, consumidores de suelo y baja edificabilidad que potencien la conexión casco urbano – Gran Alacant.		

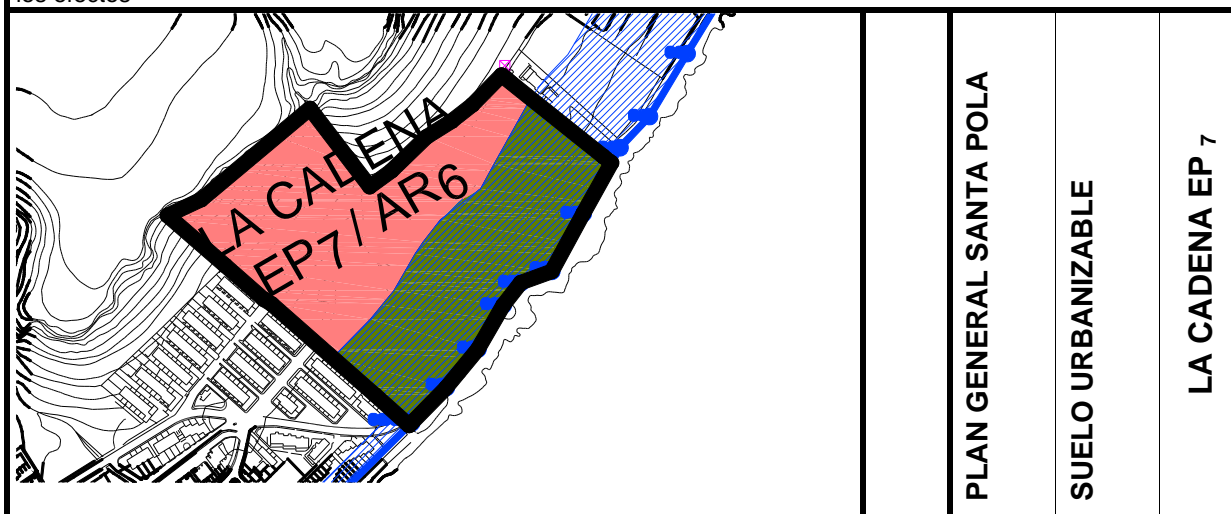
FICHA DE GESTIÓN

1.Aprovechamiento Tipo AT 0,429	1.2 Área de Reparto Ar AR ₇
2.1 Unidad de Ejecución Posible Subdivisión	2.2 Condiciones de Redelimitación Varios completos o por manzanas
3.1 Secuencia de Desarrollo La primera UE deberá contener la totalidad del viario perimetral al menos hasta el bordillo de la acera opuesta.	

4. Condiciones de Conexión e Integración

Deberá ejecutar las redes exteriores hasta conectar con todos los servicios generales. El desarrollo del sector quedará supeditado a la ejecución de los viales interiores que lo unen a la red general, y a la definición de los accesos a CN-332, que se ajustarán a lo dispuesto en la O.M. 16/diciembre /1997 .La financiación y construcción de los mismos serán con cargo al sector.

Los elementos de red primaria vinculada colindante o incluida a la unidad computan como red secundaria a todos los efectos



FICHA DE PLANEAMIENTO

Sector	Superficie 40.170m ² 22.109 m ²	Nombre/Clave La Cadena EP ₇
Uso	Uso Global Terciario Hotelero Espacios libres y deportivos	Usos Incompatibles Residencial Industrial
I.E.B.	Uso Global 0,55 m ² /m ² 0,0 m ² /m ²	Usos Complementarios Según Normas Urbanísticas.
Tipología	Uso Global Volumetría Especifica Suelo urbanizable no edificable usos deportivos y espacios libres	Usos Complementarios Según Normas Urbanísticas.
Densidad	Densidad Bruta ---	Nº Máximo Vivienda ---
Cesiones	Red Primaria	
	Adscrita ---	Z.V 10%
Objetivos	Red Secundaria	
	E.Q. ---	
Objetivos	Uso terciario hotelero de baja ocupación de suelo, con grandes espacios libres y un nivel de servicios de al menos Hotel de 4 estrellas Espacios libres y deportivos: Pretende concentrar las actividades deportivas al aire libre y las zonas verdes, conforme a los usos y condiciones establecidos por la Ley de Costas y su Reglamento, manteniendo libre la servidumbre de tránsito..	

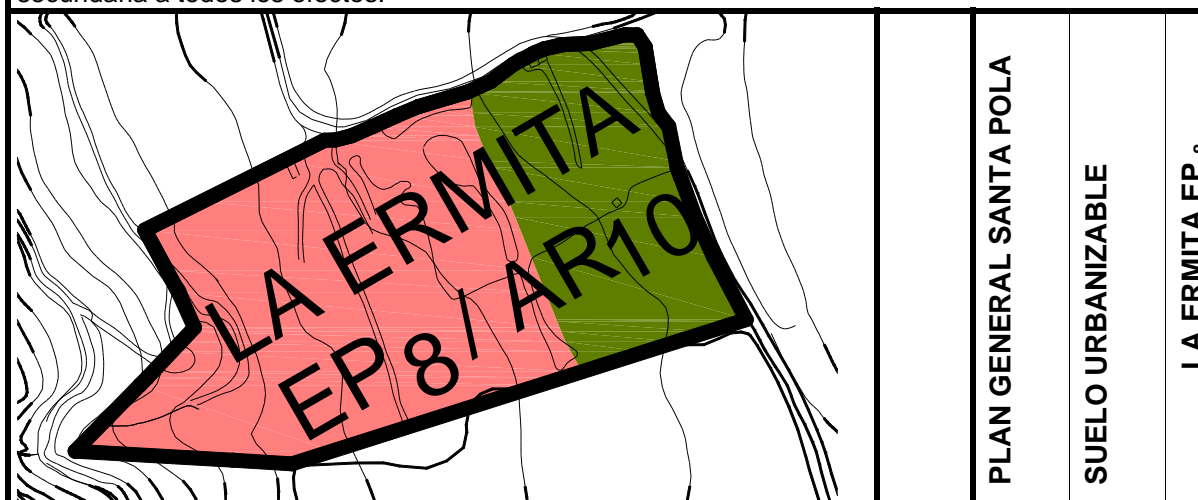
FICHA DE GESTIÓN

1.Aprovechamiento Tipo AT 0,429	1.2 Área de Reparto Ar AR6
2.1 Unidad de Ejecución Posible Subdivisión.	2.2 Condiciones de Redelimitación Varios completos o por manzanas.
3.1 Secuencia de Desarrollo La primera UE deberá contener la totalidad del viario perimetral al menos hasta el bordillo de la acera opuesta.	

4. Condiciones de Conexión e Integración

Deberá ejecutar las redes exteriores hasta conectar con todos los servicios generales. La financiación y construcción de los accesos a los sectores urbanizables serán con cargo a los mismos.

Los elementos de red primaria vinculada colindante o incluida a la unidad computan como red secundaria a todos los efectos.



FICHA DE PLANEAMIENTO

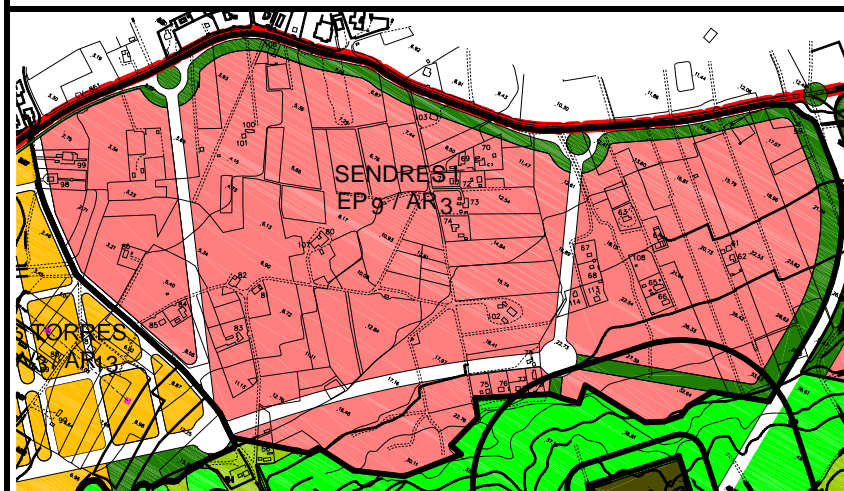
Sector	Superficie 32.544 m ² 16.022 m ²	Nombre/Clave La Ermita EP ₈	
Uso	Uso Global SIPS Terciario restauración alojamiento Espacios libres y deportivos	Usos Incompatibles Residencial Industrial	
I.E.B.	Uso Global 0,23 m ² /m ² 0,0 m ² /m ²	Usos Complementarios 0,20 m ² /m ²	
Tipología	Uso Global Volumetría Especifica	Usos Complementarios Deportivos-Educativos- Culturales	
Densidad	Densidad Bruta	Nº Máximo Vivienda	
Cesiones	Red Primaria	Red Secundaria	
	Adscrita ---	Z.V. 10%	E.Q. ---
Objetivos	<p>SIPS: Mejora del entorno de la Ermita permitiendo albergues, espacios multiaventura, acampada, merenderos...así como lugares de esparcimiento y deportivos, pudiendo incluir actividades de vela, submarinismo, equitación, tirolinas, áreas deportivas, senderos temáticos... y todo tipo de actividades dentro del grupo terciario, deportivo educativo cultura y de esparcimiento compatibles en uso y tipología con el medio en que se encuentran.</p> <p>Espacios libres y deportivos: Pretende concentrar las actividades deportivas al aire libre, que precise el parque natural para su disfrute conforme a los usos y condiciones establecidos por la Ley de Costas y su Reglamento, manteniendo libre la servidumbre de tránsito. .</p>		

FICHA DE GESTIÓN

1.Aprovechamiento Tipo AT 0,38	1.2 Área de Reparto Ar AR ₁₀
2.1 Unidad de Ejecución Posible Subdivisión	2.2 Condiciones de Redelimitación Varios completos o por manzanas
3.1 Secuencia de Desarrollo La primera UE deberá contener la totalidad del viario perimetral al menos hasta el bordillo de la acera opuesta.	

4. Condiciones de Conexión e Integración

Deberá ejecutar las redes exteriores hasta conectar con todos los servicios generales. Los usos complementarios serán cultural-educativo, de esparcimiento y restauración para acampadas en cabañas rurales campamentos de turismo, escuela de deportes y actividades relacionadas con el entorno natural La financiación y construcción de los accesos a los sectores urbanizables serán con cargo a los mismos. Los elementos de red primaria vinculada colindante o incluida a la unidad computan como red secundaria a todos los efectos.



PLAN GENERAL SANTA POLA

SUELO URBANIZABLE

SENDRES I EP₉

FICHA DE PLANEAMIENTO

Sector	Superficie 1.075.892,44 m ²	Nombre/Clave Sendres I EP ₉	
Uso	Uso Global Residencial	Usos Incompatibles Industrial	
I.E.B.	Uso Global 0,48 m ² /m ²	Usos Complementarios 0,10 m ² /m ²	
Tipología	Uso Global G S	Usos Complementarios S terc.,Asistencial, Educativo Cultural	
Densidad	Densidad Bruta 35 viv/ha	Nº Máximo Vivienda 3.766 viv	
Cesiones	Red Primaria	Red Secundaria	
	Adscrita 233.235 m ²	Z.V. La mayor de: 10% 15m ² s/100m ² tp	E.Q. *12.000m ² +15.000m ² ó 10m ² s/100m ² tp 5m ² s/100mtc
Objetivos	<p>Área de posible población residente apoyada en un viario principal. Tipologías ordenadas según ancho de viarios. En el 1er. nivel A y en las vías secundarias G. Porcentaje viviendas sociales (25%). Se fija expresamente las parcelas escolares requeridas por la Conselleria de Educación. *Dicho equipamiento computará dentro de los metros cuadrados requeridos por el estándar</p>		

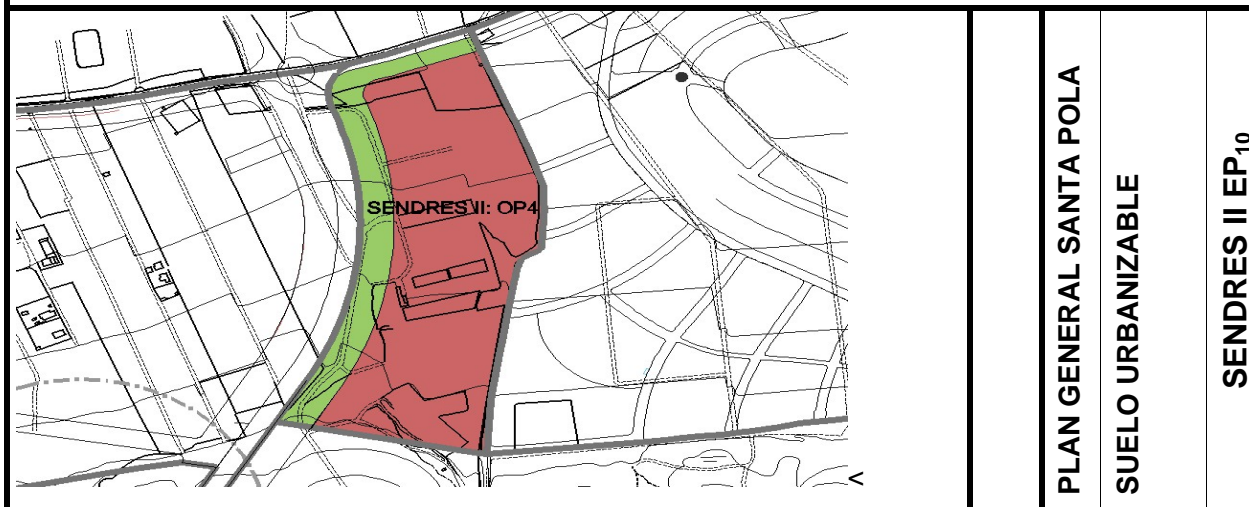
FICHA DE GESTIÓN

1.Aprovechamiento Tipo AT 0,429	1.2 Área de Reparto Ar AR ₃
2.1 Unidad de Ejecución Posible Subdivisión.	2.2 Condiciones de Redelimitación Viaros completos o por manzanas.
3.1 Secuencia de Desarrollo La primera UE deberá contener la totalidad del viario perimetral al menos hasta el bordillo de la acera opuesta.	

4. Condiciones de Conexión e Integración

La financiación y construcción de los accesos a los sectores urbanizables serán con cargo a los mismos. La financiación y construcción de los accesos a los sectores urbanizables serán con cargo a los mismos.

Los elementos de red primaria vinculada colindante o incluida a la unidad computan como red secundaria a todos los efectos.

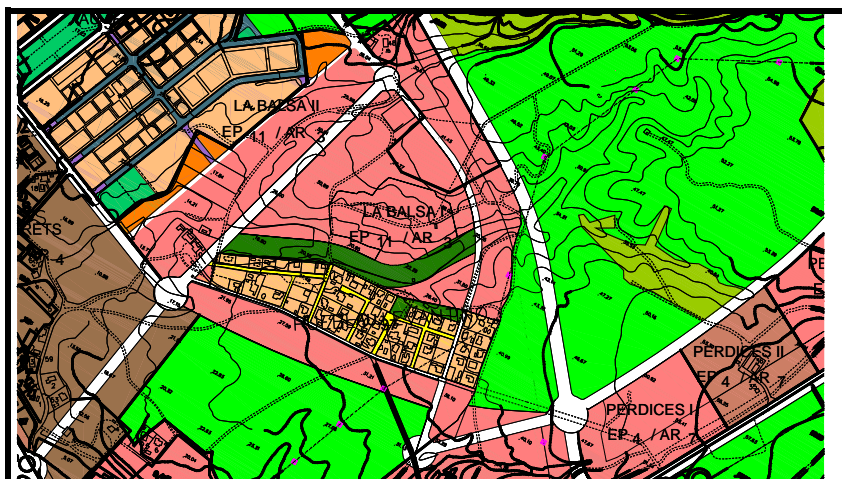


FICHA DE PLANEAMIENTO

Sector	Superficie 155.512,50 m ²	Nombre/Clave Sendres II EP ₁₀	
Uso	Uso Global Residencial	Usos Incompatibles Industrial	
I.E.B.	Uso Global 0,33 m ² /m ²	Usos Complementarios 0,02 m ² /m ²	
Tipología	Uso Global G A	Usos Complementarios S	
Densidad	Densidad Bruta 32 viv/ha	Nº Máximo Vivienda 498 viv	
Cesiones	Red Primaria	Red Secundaria	
	Adscrita ---	Z.V. La mayor de: 10% 15m ² s/100m ² tp	E.Q. 10m ² s/100m ² tp 5m ² s/100mtc
Objetivos	Prolongación del sector Balsares hasta el eje Elche – Santa Pola.		

FICHA DE GESTIÓN

1. Aprovechamiento Tipo AT 0,429	1.2 Área de Reparto Ar AR ₈
2.1 Unidad de Ejecución Posible Subdivisión.	2.2 Condiciones de Redelimitación Varios completos o por manzanas.
3.1 Secuencia de Desarrollo La primera UE deberá contener la totalidad del viario perimetral al menos hasta el bordillo de la acera opuesta.	
4. Condiciones de Conexión e Integración Deberá ejecutar las redes exteriores hasta conectar con todos los servicios generales. La financiación y construcción de los accesos a los sectores urbanizables serán con cargo a los mismos Los elementos de red primaria vinculada colindante o incluida a la unidad computan como red secundaria a todos los efectos.	



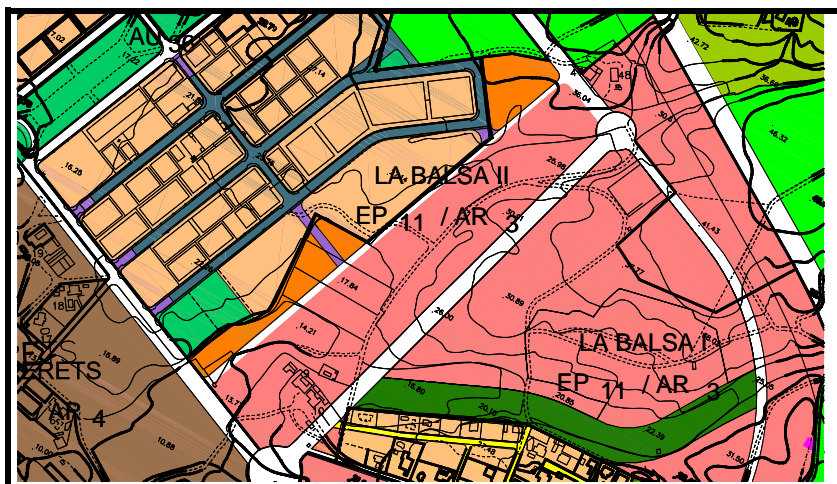
PLAN GENERAL SANTA POLA
SUELO URBANIZABLE
LA BALSA I EP ₁₁

FICHA DE PLANEAMIENTO

Sector	Superficie 197.584,78 m ²	Nombre/Clave La Balsa EP ₁₁	
Uso	Uso Global Residencial	Usos Incompatibles Industrial	
I.E.B.	Uso Global 0,48 m ² /m ²	Usos Complementarios 0,1 m ² /m ²	
Tipología	Uso Global A G	Usos Complementarios A planta baja S parcela exclusiva	
Densidad	Densidad Bruta 40 viv./ha	Nº Máximo Vivienda 790 viv.	
Cesiones	Red Primaria	Red Secundaria	
	Adscrita 42.833 m ²	Z.V. La mayor de: 10% 15m ² s/100m ² tp	E.Q. *12.000m ² +15.000m ² ó 10m ² s/100m ² tp 5m ² s/100mtc
Objetivos	<p>Área de 2ª residencial con especial atención a la protección del barranco y al nexo con el Pueblo Levantino.</p> <p>Tipologías ordenadas según ancho de viarios. En el 1er nivel A y en las vías secundarias G . Porcentaje viviendas sociales (25%).</p> <p>*Dicho equipamiento computará dentro de los metros cuadrados requeridos por el estándar</p>		

FICHA DE GESTIÓN

1.Aprovechamiento Tipo AT 0,429	1.2 Área de Reparto Ar AR ₃
2.1 Unidad de Ejecución Posible Subdivisión.	2.2 Condiciones de Redelimitación Viarios completos o por manzanas.
3.1 Secuencia de Desarrollo La primera UE deberá contener la totalidad del viario perimetral al menos hasta el bordillo de la acera opuesta.	
4. Condiciones de Conexión e Integración Deberá ejecutar las redes exteriores hasta conectar con todos los servicios generales. La financiación y construcción de los accesos a los sectores urbanizables serán con cargo a los mismos. Debido al valor ambiental se ubicará la zona verde de red secundaria preferentemente en la parcela delimitada. Los elementos de red primaria vinculada colindante o incluida a la unidad computan como red secundaria a todos los efectos.	



PLAN GENERAL SANTA POLA
SUELO URBANIZABLE
LA BALSA II EP ₁₁

FICHA DE PLANEAMIENTO

Sector	Superficie 169.908,09 m ²	Nombre/Clave La Balsa EP ₁₁	
Uso	Uso Global Residencial	Usos Incompatibles Industrial	
I.E.B.	Uso Global 0,48 m ² /m ²	Usos Complementarios 0,1 m ² /m ²	
Tipología	Uso Global A G	Usos Complementarios A planta baja S parcela exclusiva	
Densidad	Densidad Bruta 40 viv./ha	Nº Máximo Vivienda 680 viv.	
Cesiones	Red Primaria	Red Secundaria	
	Adscrita 36.833,22 m ²	Z.V. La mayor de: 10% 15m ² s/100m ² tp	E.Q. *12.000m ² +15.000m ² ó 10m ² s/100m ² tp 5m ² s/100mtc
Objetivos	Área de 2ª residencial con especial atención a la protección del barranco y al nexo con el Pueblo Levantino. Tipologías ordenadas según ancho de viarios. En el 1er nivel A y en las vías secundarias G . Porcentaje viviendas sociales (25%).*Dicho equipamiento computará dentro de los metros cuadrados requeridos por el estándar		

FICHA DE GESTIÓN

1.Aprovechamiento Tipo AT 0,429	1.2 Área de Reparto Ar AR ₃
2.1 Unidad de Ejecución Posible Subdivisión.	2.2 Condiciones de Redelimitación Viaros completos o por manzanas.
3.1 Secuencia de Desarrollo La primera UE deberá contener la totalidad del viario perimetral al menos hasta el bordillo de la acera opuesta.	
4. Condiciones de Conexión e Integración Deberá ejecutar las redes exteriores hasta conectar con todos los servicios generales. La financiación y construcción de los accesos a los sectores urbanizables serán con cargo a los mismos. Debido al valor ambiental se ubicará la zona verde de red secundaria preferentemente en la parcela delimitada. Los elementos de red primaria vinculada colindante o incluida a la unidad computan como red secundaria a todos los efectos.	



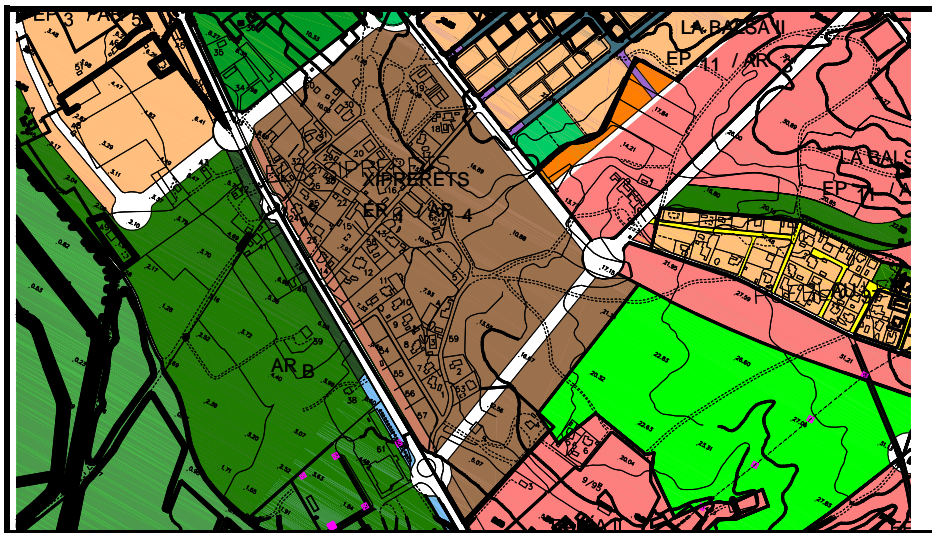
PLAN GENERAL SANTA POLA
SUELO URBANIZABLE
POLÍGONO AMPLIACIÓN OP ₁

FICHA DE PLANEAMIENTO

Sector	Superficie 69.523,32 m ²	Nombre/Clave Ampliación Polígono Industrial OP ₁
Uso	Uso Global Industrial	Usos Incompatibles Residencial
I.E.B.	Uso Global 0,42 m ² /m ²	Usos Complementarios 0,19 m ² /m ²
Tipología	Uso Global S	Usos Complementarios G
Densidad	Densidad Bruta ---	Nº Máximo Vivienda ---
Cesiones	Red Primaria	Red Secundaria
	Adscrita ---	40% (10% Z.V.)
Objetivos	Ampliación del actual polígono con usos terciarios de ocio y servicios.	

FICHA DE GESTIÓN

1. Aprovechamiento Tipo AT 0,429	1.2 Área de Reparto Ar AR ₉
2.1 Unidad de Ejecución Posible Subdivisión	2.2 Condiciones de Redelimitación Varios completos o por manzanas
3.1 Secuencia de Desarrollo La primera UE deberá contener la totalidad del viario perimetral al menos hasta el bordillo de la acera opuesta.	
4. Condiciones de Conexión e Integración Deberá ejecutar las redes exteriores hasta conectar con todos los servicios generales. La financiación y construcción de los accesos a los sectores urbanizables serán con cargo a los mismos. Los elementos de red primaria vinculada colindante o incluida a la unidad computan como red secundaria a todos los efectos. Se dará cumplimiento a los criterios del artículo 25 bis del ROGTU.	



PLAN GENERAL SANTA POLA
SUELO URBANIZABLE
XIPRERETS ER ₁

FICHA DE PLANEAMIENTO

Sector	Superficie 356.001,77 m ²	Nombre/Clave Xipreret ER ₁	
Uso	Uso Global Residencial	Usos Incompatibles Industrial	
I.E.B.	Uso Global 0,35 m ² /m ²	Usos Complementarios 0,03 m ² /m ²	
Tipología	Uso Global A G S (existentes)	Usos Complementarios A Plantas Bajas S Parcela Exclusiva	
Densidad	Densidad Bruta 35 viv/ha	Nº Máximo Vivienda 1.246 viv	
Cesiones	Red Primaria	Red Secundaria	
	Adscrita ---	Z.V. La mayor de: 10% 15m ² s/100m ² tp	E.Q. *9500m ² ó 10m ² s/100m ² tp 5m ² s/100mtc
Objetivos	Coexistencia de viviendas existentes y nueva edificación con minusvaloración de cargas y de aprovechamiento en las primeras. Se fija expresamente las parcelas escolares requeridas por la Conselleria de Educación. *Dicho equipamiento computará dentro de los metros cuadrados requeridos por el estándar.		

FICHA DE GESTIÓN

1.Aprovechamiento Tipo AT 0,380	1.2 Área de Reparto Ar AR4
2.1 Unidad de Ejecución posible Subdivisión	2.2 Condiciones de Redelimitación Varios completos o por manzanas
3.1 Secuencia de Desarrollo La primera UE deberá contener la totalidad del viario perimetral al menos hasta el bordillo de la acera opuesta	
4. Condiciones de Conexión e Integración Deberá ejecutar las redes exteriores hasta conectar con todos los servicios generales. La financiación y construcción de los accesos a los sectores urbanizables serán con cargo a los mismos. Los elementos de red primaria vinculada colindante o incluida a la unidad computan como red secundaria a todos los efectos.	

CONVENIOS URBANISTICOS

DOÑA CRISTINA COVES JÓDAR, TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL EN FUNCIONES DE SECRETARIA EN FUNCIONES DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA (ALICANTE).

C E R T I F I C O: Que el **Ayuntamiento Pleno**, en sesión ordinaria celebrada el día **30 de Abril de 2004**, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

18. APROBACIÓN CONVENIO CAMBIO DE USO PARCELA HOTELERA DEL PERI-SALINAS.- Igualmente se dio cuenta del Dictamen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo, Infraestructura y Medio Ambiente, de fecha 26 de abril de 2004, en el que, por mayoría se dictamina favorablemente la Propuesta suscrita por la Alcaldía-Presidencia, en relación con la aprobación del Convenio entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Propietarios de Los Reales Campos de Castilla, para regularizar la situación jurídica de la Propiedad sita en las parcelas hoteleras del Peri-Salinas.

Abierto el turno de intervenciones ...

Sometido a votación, con 2 votos de abstención (2 UPSP) y 18 votos a favor (7 PSOE 11 PP), el Ayuntamiento Pleno por mayoría, **ACORDÓ:**

PRIMERO.- Aprobar la regularización de la situación jurídica de la Propiedad sita en las parcelas hoteleras del Peri Salinas cuya denominación social es Reales Campos de Castilla, con el fin de reconocer y amparar jurídicamente la situación real y de hecho existente, mediante una modificación del Plan General de 1985 en el sentido de desafectar la parcela del uso hotelero para convertirla en residencial.

SEGUNDO.- Dar validez y perfeccionamiento futuro al acuerdo anterior mediante la aprobación del Convenio que se propone para suscripción entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Propietarios de Los Reales Campos de Castilla, y que textualmente dice:

-----“**CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO PARA LA MODIFICACION O REVISION DEL PLAN EN VIGOR EN RELACION CON LA CALIFICACIÓN DEL USO DE LA PARCELA HOTELERA DEL PERI SALINAS.**

De una parte D. Miguel Zaragoza Fernández, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Santa Pola, actuando en su nombre y representación y de otra D. Francisco Bastidas Antiñolo con D.NI. nº 24.082.179-Y actuando en su condición de representante de la Comunidad de Propietarios Apartotel Reales Campos de Castilla, acuerdan la firma del presente **CONVENIO**, con el siguiente tenor:

I-EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

En el año 1989 el Pleno del Ayuntamiento ofertó en subasta una parcela municipal hotelera por precio de 25.000000 de las antiguas pesetas, licitación que al quedar desierta fue adjudicada directamente a GECOINSA. Esta asimismo cedió el contrato a PROINVASA en diciembre de 1995, la cual se comprometió a construir y explotar en la parcela hotelera un hotel-apartamento –Residencia de una estrella obligándose a mantener dicha afectación de uso por un plazo de al menos veinte años.

La situación real actual es que la finalidad pretendida por el planeamiento al afectar la parcela al uso hotelero se encuentra vacía de contenido en tanto que la promotora transmitió la propiedad , en un principio en contratos privados, de los apartamentos del hotel cuya naturaleza era de unidades sometidas a un régimen de alquiler, como auténticas viviendas individuales de régimen de Propiedad Horizontal, induciendo manifiestamente a los terceros adquirentes de buena fe a un error en cuanto a la naturaleza del bien adquirido. Una vez detectada dicha situación por el Ayuntamiento se estableció en las escrituras de los apartamentos una cláusula de afectación de los mismos al uso hotelero. Esta medida tardía en cuanto a la evitación de la creación de la situación irregular, no ha evitado que en la realidad el uso hotelero se haya visto prácticamente eliminado, y por otro lado que los propietarios que adquirieron en su día con la conciencia de hacerlo sobre viviendas individuales de Propiedad Horizontal se sientan perjudicados por esta situación formal de hotel pero de hecho de uso residencial, que les supone la imposibilidad de obtener cédulas, suministros individuales de servicios, y en general la plenitud de las facultades propias del derecho de propiedad privada. Por lo expuesto, y a solicitud de los propietarios y con la consideración favorable del Ayuntamiento en cuanto a la conveniencia y oportunidad de regularizar la situación en el sentido de darle amparo jurídico a la realidad creada, dados el vacío de contenido de la finalidad de uso hotelero y sin embargo el claro y expresado perjuicio para la propiedad que conlleva dicha situación ambigua, y los informes jurídico y técnicos correspondientes que obran en el expediente y que complementan el presente Convenio.

II-OBJETO

Establecer los compromisos paralelos a que se comprometen ambas partes dirigidos al fin común del aseguramiento del planteamiento de la modificación del Plan y de la creación de los presupuestos de hecho necesarios para dar viabilidad a su futura ejecución en el supuesto de que se apruebe definitivamente.

Para ello se conviene por ambas partes las siguientes estipulaciones:

III-CONTENIDO

COMPROMISOS QUE ASUME EL AYUNTAMIENTO:

-Previa presentación por la propiedad de la documentación necesaria y suficiente acreditativa de la voluntad y compromiso unánime de los propietarios del cumplimiento de las obligaciones que por el presente convenio asumen, el Ayuntamiento promoverá una modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1985 en el sentido de modificar la calificación de la parcela del Peri Salinas afectada a un uso hotelero para otorgarle la calificación de residencial, y en cualquier caso contemplará dicha

modificación en la Revisión del Plan general para el supuesto de que ésta inicie su tramitación sin estar aprobada aquella modificación.

- Una vez sea definitiva la modificación y la parcela tenga el uso legítimo de residencial el Ayuntamiento instará a los propietarios para que soliciten las licencias de obras correspondientes, de acuerdo con los informes técnicos municipales al efecto, y una vez cumplido el ingreso en las Arcas municipales de la plusvalía obtenida por la propiedad referida seguidamente, las concederá en estas condiciones con el fin de la reconversión de los apartamentos en viviendas.

COMPROMISOS QUE ASUMEN LOS PROPIETARIOS:

Acreditar ante el Ayuntamiento los siguientes hechos:

-La petición y voluntad unánime de los propietarios de convertir la parcela en residencial abandonando pues su régimen de Hotel-apartamento y constituirse de forma definitiva en una Propiedad Horizontal.

-El compromiso unánime de los propietarios, una vez sea definitiva la modificación planteada, de ingresar en las Arcas municipales las cantidades que proporcionalmente les correspondan de acuerdo con sus cuotas de participación en la Propiedad, que son las fijadas en el informe técnico referido, que corresponden a la plusvalía obtenida por la propiedad generada por el cambio de uso de la parcela, de hotelera a residencial, y que se cifra en la diferencia de valor del suelo entre el precio de venta de la parcela como hotelera que lo fue por 150253,02 euros, y el que hubiese tenido en el supuesto de haberse vendido como residencial cifrado en 907528,27 euros, lo que da un resultado de 757275,25 euros de plusvalía que deberán reintegrarse al Municipio y que será ingresada en el Ayuntamiento en un solo pago y por un solo recibo a cargo del representante de la Comunidad de Propietarios.

-El compromiso unánime de los propietarios, una vez sea definitiva la aprobación de la Modificación, de abordar las obras señaladas esencialmente en el informe de la arquitecta de 7 de febrero de 2004 y en las condiciones técnicas que pormenorizadamente en su día, se reflejen por los técnicos municipales para ser cumplidas en los proyectos de obra de las mismas, y que sean necesarias para dar a sus apartamentos la viabilidad de ser consideradas como viviendas. Y por tanto se obligan a solicitar las licencias de obras que correspondan y ejecutar las mismas una vez sea viable su ejecución.

El presente Convenio quedará sin efecto en el supuesto de no cumplirse el requisito esencial de la aprobación definitiva por la Consellería competente de la Modificación Puntual correspondiente o en su caso de la Revisión del Plan General, al que está condicionada la perfección del mismo, sin que quepa reclamación alguna de indemnización al Ayuntamiento por parte de la propiedad afectada, en el supuesto de no producirse dicha aprobación”. -----

TERCERO.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para la firma de dicho Convenio.

Y para que conste en el expediente de su razón, expido la presente, de Orden, y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del Acta correspondiente (Art. 206 del R.O.F.).

En Santa Pola, a 09 de noviembre de 2009

Vº Bº

La Secretaria en funciones.

EL ALCALDE

DOÑA CRISTINA COVES JÓDAR, TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL EN FUNCIONES DE SECRETARIA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA (ALICANTE).

C E R T I F I C O: Que el **Ayuntamiento Pleno**, en sesión ordinaria, celebrada el día **28 de mayo de 2004**, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

14. APROBACIÓN CONVENIO ADQUISICIÓN POR PERMUTA DEL TERRENO COLINDANTE AL NUEVO EDIFICIO DE LA POLICÍA LOCAL.- Seguidamente se dio lectura al Dictamen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo, Infraestructura y Medio Ambiente, de fecha 20 de Mayo, en el que, por mayoría, se dictamina favorablemente la Propuesta suscrita por la Alcaldía-Presidencia, de fecha 20 de mayo corriente, en la que se manifiesta que considerando esa Alcaldía el grave problema que existe con el Depósito Municipal de vehículos dada su lejanía de las dependencias de la Policía Local, y su insuficiencia manifiesta en cuanto a instalaciones apropiadas y seguridad, se apreció una gran oportunidad de dar solución a dicho problema dada la existencia de un terreno vacío colindante al nuevo Edificio de la Policía Local. Ello llevó a esta Alcaldía a considerar la idea de adquirir dicho terreno con el fin de albergar las dependencias del referido Depósito municipal de vehículos. Y puestos en contacto con el propietario del mismo que resultó ser GECOINSA S.A., se llegó a una posible vía de acuerdo para que el Ayuntamiento adquiriese dicha propiedad, que finalmente se traduce en la propuesta del Convenio que se trae a aprobación. Vistos los informes técnicos y jurídico y el texto del Convenio que constan en el expediente, se propone al Pleno la adopción del oportuno acuerdo.

Abierto el turno de intervenciones...

Sometido a votación, con dos votos de abstención (UPSP), ocho votos en contra (PSOE), y once votos a favor (PP), el Ayuntamiento Pleno, por mayoría, que representa la mayoría absoluta legal del número de sus miembros **ACORDÓ:**

PRIMERO.- Aprobar la adquisición de la parcela de terreno colindante al Edificio de la Policía Local descrito en el informe de los arquitectos municipales de fecha 19 de mayo de 2004 y con valor de 546.987euros, y libre de cargas y gravámenes, mediante permuta con su propietario, a cambio de aprovechamiento urbanístico en solar de su propiedad sito en calle del Mar esquina calle Virgen del Carmen por valor equivalente que se traduce en 1996 metros cuadrados de techo.

SEGUNDO.- Aprobar el Convenio por el se formaliza y se perfecciona la permuta, y el compromiso del Ayuntamiento de incluir en la Revisión el Plan General las determinaciones que sean necesarias para dar viabilidad al aprovechamiento urbanístico ofrecido por el Ayuntamiento como contraprestación en la citada permuta, cuyo texto se transcribe a continuación:

-----“**CONVENIO DE PLANEAMIENTO A EFECTOS DE ADQUIRIR EL TERRENO ANEXO AL EDIFICIO DE LA POLICIA LOCAL DE SANTA POLA.**

De una parte, D. Miguel Zaragoza Fernández, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Santa Pola, actuando en su nombre y representación y de otra D.

Lorenzo Quiles Parreño, en representación de la mercantil “General de Construcciones Inmobiliarias, S.L.”abreviadamente GECOINSA,S.L., con CIF nº B-03096237 y de la mercantil “Promociones las Gaviotas, S.A, con C.I.F. nº A-03242625,ambas domiciliadas en la Avda de Novelda, 145 de Elche (Alicante), y asistidos en este acto por la Secretaria en funciones Doña Cristina Coves Jódar, acuerdan suscribir el presente Convenio con los siguientes tenor y estipulaciones:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La razón del presente Convenio parte de la necesidad de dar solución al problema endémico y creciente del Depósito municipal de vehículos, dada la insuficiencia y peligrosidad que presentan las instalaciones actuales. La existencia de un terreno vacío colindante al Edificio donde se pretende ubicar la Policía Local, indujo a la Alcaldía a considerar la posibilidad de adquirir dicho terreno para albergar aquella instalación y máxime por el beneficio añadido y fundamental que para el funcionamiento del Servicio, supondría ubicar el depósito junto a la sede principal. Dicha intención es apreciada por el Director de obra del Edificio de la Policía en informe de 30 de abril de 2004, como muy conveniente para conseguir una mayor rentabilidad y funcionalidad del conjunto de las instalaciones.

OBJETO Y FINALIDAD

El presente Convenio va encaminado a crear los presupuestos de hecho y de derecho necesarios, para que el Ayuntamiento adquiriera el terreno requerido propiedad de la mercantil GECOINSA S.L, mediante su permuta por prestación subordinada de aprovechamiento urbanístico, materializado en ejecución de obra futura en el solar edificable propiedad de la mercantil Promociones las Gaviotas S.A. sito en la Calle del Mar esquina calle del Carmen , por valor equivalente al del terreno que se adquiere ubicado en calle Zamora esquina Calle Ibiza. Según el informe técnico de los arquitectos municipales de fecha 19 de mayo de 2004 que obra en el expediente, el terreno propiedad de GECOINSA, S.L., que se pretende adquirir por el Ayuntamiento, tiene un valor estimado d e mercado de 546.987 euros, que equivaldría a un aprovechamiento urbanístico de 1996 metros cuadrados de techo, lo que supone el aumento correspondiente de los parámetros de edificabilidad de metros de techo y ocupación en su caso, del Plan vigente para dicho Sector.

La viabilidad jurídica y por tanto eficacia de la prestación de aprovechamiento urbanístico ofrecido en permuta por el Ayuntamiento, está por tanto subordinada a la modificación del los parámetros urbanísticos del Plan vigente de edificabilidad y ocupación en su caso, que afectan la parcela edificable referida de “Promociones las Gaviotas S.A sita en Calle del Mar esquina calle del Carmen, a través del documento de Revisión del Plan General, y que serán traducidas conforme a la ampliación en su día del Proyecto ya presentado en el Ayuntamiento por el arquitecto D. Diego Maciá Ernica, y cuyo plano se incorpora como anexo al presente Convenio.

Según lo expuesto, se firma el presente Convenio por el cual el Sr.Quiles acepta permutar el terreno propiedad de GECOINSA S.L., sito en calle Zamora esquina Calle Ibiza de 1281 metros cuadrados y valorado en 546.987 euros, al Ayuntamiento, a cambio de un derecho real de futuro aprovechamiento urbanístico en el solar de propiedad de Promociones las Gaviotas S.A., sito en calle del Mar, consistente en

edificabilidad de 1996 metros cuadrados de techo, y materializado en la posibilidad de la obra futura correspondiente, y cuya eficacia queda diferida y subordinada a la aprobación de la Revisión del Plan General.

CONTENIDO DE DERECHOS Y OBLIGACIONES:

Por el Ayuntamiento:

- Para poder transferir el aprovechamiento permutado el Ayuntamiento se obliga, a modificar en la Revisión del Plan General, todos aquéllos parámetros urbanísticos del actual planeamiento, que resulten necesarios para que sobre el solar propiedad de Promociones las Gaviotas S.A, se pueda materializar una obra equivalente a dicho aprovechamiento urbanístico.

-Una vez aprobado definitivamente el Plan revisado en tal sentido, conceder la licencia de obras que proceda para ejecutar el Proyecto modificado descrito anteriormente y cuyo plano figura como anexo.

Por GECOINSA S.A.

-A ceder el pleno uso y disposición del terreno objeto de permuta y libre de cargas y gravámenes, al Ayuntamiento a la firma del presente Convenio, con el fin de que se pueda proceder a su ocupación a los efectos para los que se adquiere.

-A no ejecutar la obra futura correspondiente al aprovechamiento urbanístico al que se compromete el Ayuntamiento por la firma de este Convenio en cumplimiento de su contraprestación en el contrato de permuta, hasta tanto tenga su materialización viabilidad jurídica, con la definitiva aprobación del documento de Revisión del Plan General.

Ambas partes se comprometen a elevar el presente Convenio a escritura pública, lo que equivaldrá a la “traditio ficta” del solar propiedad de GECOINSA S.L. al Ayuntamiento, y del derecho real del aprovechamiento urbanístico a favor de Promociones las Gaviotas S.A, aunque diferido al momento de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General, produciéndose con la escritura, el efecto jurídico de la transmisión de las propiedades permutadas.

En el supuesto de que no se aprobase la revisión del Plan, que supondría la imposibilidad de cumplimiento por el Ayuntamiento de su prestación debida, no procederá la resolución del contrato, sino la novación o sustitución de aquella prestación, por una indemnización equivalente al valor del terreno permutado calculado a la fecha del presente Convenio incrementado en el interés legal del dinero hasta la fecha del efectivo pago, bien en metálico o bien en aprovechamiento viable en otra parcela o por entrega de terreno municipal si fuese posible.

El plazo máximo para dar cumplimiento y efectividad al presente Convenio, o lo que es lo mismo para que se cumpla el presupuesto previo de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General que de viabilidad al aprovechamiento permutado, se fija

en un año y medio a partir de la fecha de la firma del presente Convenio, transcurrido el cual sin que se haya cumplido dicha condición, el particular podrá pedir la indemnización sustitutiva del aprovechamiento permutado por el Ayuntamiento, anteriormente descrita.”

TERCERO.- Facultar al Alcalde-Presidente para la firma de dicho Convenio.

Y para que conste en el expediente de su razón, expido la presente, de Orden, y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde.

En Santa Pola, a 7 de septiembre de 2005

Vº Bº

La Secretaria en funciones

EL ALCALDE

DOÑA CRISTINA COVES JÓDAR, TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL EN FUNCIONES DE SECRETARIA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA (ALICANTE).

C E R T I F I C O: Que el **Ayuntamiento Pleno**, en sesión extraordinaria, celebrada el día **13 de julio de 2004**, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

5. CONVENIO DE PLANEAMIENTO RELATIVO AL SECTOR 1 CJ-5.- Igualmente por la Sra. Secretaria se dio lectura al Dictamen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo, Infraestructura y Medio Ambiente, de fecha 8 de julio de 2004, en el que, por mayoría, se dictaminan favorablemente la Propuesta suscrita por el Concejal-Delegado de Urbanismo interesando la aprobación del Convenio para la modificación del planeamiento relativo al Sector 1 del CJ-5.

Abierto el turno de intervenciones....

Sometido a votación, con siete votos en contra (1 UPSP, 6 PSOE) y once votos a favor (PP), el Ayuntamiento Pleno, por mayoría, que representa la mayoría absoluta legal del número de sus miembros, **ACORDÓ:**

PRIMERO.- Aprobar el Convenio de planeamiento que consta en el expediente con el Urbanizador del Sector 1 del CJ-5, por el cual el Ayuntamiento se compromete a aprobar la modificación del Plan General de Santa Pola con el fin de aumentar la densidad en dicho Sector de forma tal que permita un aumento de hasta 27 viv./ha., y obteniendo del Urbanizador una plusvalía de 6.010.121,04 euros, así como el compromiso de adecuar las infraestructuras y servicios necesarios mediante la modificación del Proyecto de Urbanización. El texto del referido Convenio es el siguiente:

“CONVENIO DE PLANEAMIENTO CON EL URBANIZADOR DEL SECTOR 1 DEL CJ-5.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con fecha 26 de Mayo 1999 se aprobó por el Pleno el Programa de Actuación Integrada presentado por la Agrupación de Interés Urbanístico Ciudad Jardín para la urbanización del Sector 1 del CJ-5, y la adjudicación en calidad de Urbanizador a esta mercantil.

En dicho Programa se establecía una densidad de 35 viviendas /habitante, porque así lo exigía el Plan General. El Urbanizador plantea al Ayuntamiento un aumento de dicho parámetro al considerar que dicha densidad obliga, para agotar la edificabilidad del sector, a la realización de viviendas de 285 metros cuadrados

construidos de media, las cuales deberían destinarse a un mercado de un alto poder económico, y por tanto consideran la conveniencia de dar un mejor uso a la edificabilidad facilitando el acceso a la juventud a la adquisición de viviendas de renta libre a unos precios inferiores a la media del mercado.

Por la parte de los intereses municipales, dicha propuesta se considera igualmente conveniente para el Municipio de Santa Pola, dado el índice tan elevado de suelo protegido, casi un 70%, que supone que con tan baja densidad como la establecida en dicho Sector, se produce un consumo de suelo que el Municipio no se puede permitir, hipotecando considerablemente el crecimiento de desarrollo y población, además de compartir asimismo el argumento del urbanizador de hacer viviendas accesibles a un colectivo más amplio de mercado. Por tanto el motivo fundamental del presente convenio es rentabilizar el suelo urbanizable del Sector con los fines referidos. Y consiguiendo el Municipio al mismo tiempo y en contrapartida, un beneficio importante para el Patrimonio Municipal del Suelo, mediante la adquisición de la plusvalía generada para el Urbanizador con la modificación del parámetro urbanístico.

OBJETO

Aumentar la densidad en el Sector 1 del CJ-5, propuesta por el Urbanizador, cuya viabilidad técnica se confirma en el informe del arquitecto municipal de fecha 5 de julio de 2004 que obra en el expediente y se materializa en un aumento del número de viviendas de 27 viv./ha.

Incrementar el Patrimonio municipal del Suelo con la obtención por el Ayuntamiento de la plusvalía generada para el Urbanizador con dicha modificación, que según informe técnico referido se estimaría en 5.733.654,48 euros.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

-Por parte del Urbanizador:

El Urbanizador se obliga por la firma del presente y de acuerdo con el compromiso declarado expresamente en documento anexo, a ejecutar en su día las modificaciones del Proyecto de Urbanización que resulten necesarias, y según lo dispuesto en el informe del Arquitecto municipal de 5 de julio de 2004, para adaptar los servicios públicos, las redes de infraestructuras y comunicaciones, a la densidad propuesta en la Modificación Puntual del planeamiento objeto de este Convenio con el fin de que los objetivos imprescindibles de los Programas fijados en el artículo 30 de la LRAU estén debidamente cubiertos y los estándares del Anexo del Reglamento de Planeamiento, así como el incremento de los espacios libres que cumplan el estándar mínimo requerido para la modificación del planeamiento.

Asimismo el Urbanizador se obliga a aportar al Ayuntamiento en contraprestación por el beneficio o plusvalía obtenidos por el aumento de número de viviendas resultante de la modificación de la densidad propuesta, la cantidad de

6.010.121,04euros, cuya entrega hará efectiva una vez sea definitiva la aprobación de la modificación del plan, y en los plazos que se determinen por la Junta de Gobierno Local.

-Por parte del Ayuntamiento:

El Ayuntamiento se obliga a modificar el Plan General, de tal forma que permita el aumento de densidad referido materializado en un aumento del número de viviendas de 956 (11,6 viv./ha.) a 2.228 (27 viv./ha.) en el Sector 1 del CJ-5 .

En el supuesto de que la Modificación Puntual que se conviene no se apruebe definitivamente en el plazo de un año y medio, el presente Convenio quedará sin efecto, al estar el resto de obligaciones previstas, condicionadas necesariamente a dicha variación de normativa urbanística. Y sin que quepa petición alguna de daños y perjuicios por ninguna de las partes por dicha circunstancia”.

SEGUNDO.- Facultar al Alcalde-Presidente para la firma del referido Convenio en caso de ser aprobado.

Y para que conste en el expediente de su razón, expido la presente, de Orden, y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde.

En Santa Pola, a 09 de noviembre de 2009

Vº Bº

La Secretaria en funciones.

EL ALCALDE

DOÑA CRISTINA COVES JÓDAR, TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL EN FUNCIONES DE SECRETARIA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA (ALICANTE).

C E R T I F I C O: Que el **Ayuntamiento Pleno**, en sesión extraordinaria, celebrada el día **13 de julio de 2004**, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

6. CONVENIO DE PLANEAMIENTO RELATIVO AL SECTOR 3 CJ-5.-

Por la Sra. Secretaria se dio lectura al Dictamen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo, Infraestructura y Medio Ambiente, de fecha 8 de julio de 2004, en el que, por mayoría, se dictaminan favorablemente la Propuesta suscrita por el Concejal-Delegado de Urbanismo interesando la aprobación del Convenio para la modificación del planeamiento relativo al Sector 3 del CJ-5.

Abierto el turno de intervenciones....

Sometido a votación, con siete votos en contra (1 UPSP, 6 PSOE) y once votos a favor (PP), el Ayuntamiento Pleno, por mayoría, que representa la mayoría absoluta legal del número de sus miembros, **ACORDÓ:**

PRIMERO.- Aprobar el Convenio de planeamiento que consta en el expediente con la propiedad del Sector 3 del CJ-5, por el cual el Ayuntamiento se compromete a plantear la modificación del Plan General de Santa Pola con el fin de crear un gran colchón de protección entre el Clot de Galvany y las parcelas edificables mediante la unificación de zonas verdes y manzanas edificables correspondientes de los sectores 1, 2 y 3 del Cj-5, y aumentar la densidad del sector 3 que permita un aumento del nº de viviendas hasta 27 viv./ ha. Y obteniendo de la propiedad la plusvalía generada por un valor total de 484.800 euros. El texto del referido acuerdo es el siguiente:

“CONVENIO DE PLANEAMIENTO CON LA PROPIEDAD DEL SECTOR 3 DEL CJ-5.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El ámbito territorial de la Modificación Puntual está constituido por los sectores 1,2, y 3 del CJ-5, correspondiendo a la totalidad del sector 3, las zonas verdes del sector 2 al norte del mismo, y zona verde de la red primaria adscrita al sector 1.

La zona verde del sector 2 ya es municipal, puesto que la reparcelación esta aprobada, aunque esté en fase de urbanización, y del mismo modo y en el mismo estado

se encuentra la zona verde de la red primaria, adscrita al sector 1.

Se pretende la unificación de las zonas verdes, creando un gran colchón que desde la edificación de la zona húmeda del Clot de Galvany, y la unificación de las pequeñas zonas edificables en una única manzana, mas alejada del espacio protegido, sin aumentar su superficie.

Todo ello está justificado porque la actual delimitación de sectores no responde a los criterios del artículo 17 de la L.R.A.U. y la forma de la red primaria no se corresponde con ninguna plantación ni arbolado, sino simplemente a límites de propiedad, con una forma arbitraria y caprichosa. A la par la zona húmeda del Clot de Galavany, con la ordenación aprobada esta prácticamente lindera a las parcelas edificables.

Por otro lado se pretende el aumento de densidad de 11´5 viv./ha. a 27 viv./ha, sin modificar la edificabilidad del sector, ya que la actual densidad tan escasa, supone dilapidar el suelo en un municipio que carece de él, con una ocupación muy extensiva del mismo.

A la par el incremento de densidad pretendido, que cumple perfectamente el incremento de estándares de dotaciones, conlleva una compensación por plusvalías generadas, asimilado a la modificación de un Plan reclasificatoria de Suelo No Urbanizable a suelo Urbanizable artículo 55.5 de L.R.A.U., ya que en el valor de repercusión del suelo tiene una incidencia directa el número de unidades que sobre el mismo se puede construir.

El interés municipal de este Convenio radica en que se considera conveniente para el Municipio de Santa Pola las modificaciones propuestas, dado el índice tan elevado de suelo protegido, casi un 70%, que supone que con tan baja densidad como la establecida en dicho Sector, se produce un consumo de suelo que el Municipio no se puede permitir, hipotecando considerablemente el crecimiento de desarrollo y población, además de compartir asimismo el argumento del urbanizador de hacer viviendas accesibles a un colectivo más amplio de mercado. Por tanto el motivo fundamental del presente convenio es, por un lado crear una gran franja de protección del Clot del Galvany unificando las zonas verdes por un lado y las parcelas edificables por otro, y de otro lado, rentabilizar el suelo urbanizable del Sector con los fines referidos, y dentro del margen más elevado que sea legalmente posible. Y consiguiendo el Municipio al mismo tiempo y en contrapartida, un beneficio importante para el Patrimonio Municipal del Suelo, mediante la adquisición de la plusvalía generada para el Urbanizador con la modificación del parámetro urbanístico.

OBJETO

Unificar las zonas verdes de los sectores 1, 2 y 3 del CJ-5, con el fin de crear un gran colchón protegido y separado de las parcelas edificables, y aumentar la densidad en el Sector 3 del CJ-5, cuya viabilidad técnica se confirma en el informe de la arquitecto municipal de fecha 5 de julio de 2004 que obra en el expediente y se

materializa en un aumento del número de viviendas de 11,6 a 27 viv. / ha.

Obtener en contrapartida la plusvalía generada para la propiedad con dicha modificación, incrementando con ello el Patrimonio municipal del Suelo, que según informe técnico sería como valor más aproximado el de 454.660 euros, que responde a que el valor de repercusión del suelo tiene una incidencia directa en el número de unidades que sobre el mismo se puede construir.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

-Por parte de la Propiedad:

La propiedad se obliga a aportar al Ayuntamiento en contraprestación por el beneficio o plusvalía obtenidos por el aumento de número de viviendas resultante de la modificación de la densidad propuesta, la cantidad de 4.800 euros por cada vivienda extra respecto del número inicial, haciendo un total de 484.800 euros correspondientes a 101 viviendas extra , cuya entrega hará efectiva una vez sea definitiva la aprobación de la modificación del plan. La forma y plazos del pago se determinarán por la Junta de Gobierno Local una vez sea efectiva la Modificación Puntual.

-Por parte del Ayuntamiento:

El Ayuntamiento se obliga a modificar el Plan General, de tal forma que permita el aumento de densidad referido materializado en un aumento del número de viviendas de hasta 27viv./ha. en el Sector 3 del CJ-5, así como la unificación de las zonas verdes mezcladas en las zonas edificables de los sectores 2y 3 junto con la zona verde de la red primaria colindante a ambas obtenida por el sector 1, creando un gran colchón desde la edificación de la zona húmeda del Clot de Galvany, y la unificación de las pequeñas zonas edificables en una única manzana, más alejada del espacio protegido y sin aumentar la superficie.

En el supuesto de que la Modificación Puntual que se conviene no se apruebe definitivamente en el plazo de un año y medio, el presente Convenio quedará sin efecto, al estar el resto de obligaciones previstas, condicionadas necesariamente a dicha variación de normativa urbanística. Y sin que quepa petición alguna de daños y perjuicios por ninguna de las partes por dicha circunstancia”.

SEGUNDO.- Facultar al Alcalde-Presidente para la firma del referido Convenio en caso de ser aprobado.

Y para que conste en el expediente de su razón, expido la presente, de Orden, y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del Acta correspondiente (Art. 206 del R.O.F.).

En Santa Pola, a 09 de noviembre de 2009

Vº Bº

La Secretaria en funciones.

EL ALCALDE

DOÑA CRISTINA COVES JODAR, TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL EN FUNCIONES DE SECRETARIA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA (ALICANTE).

C E R T I F I C O: Que el **Ayuntamiento Pleno**, en sesión ordinaria, celebrada el día **22 de Diciembre de 2004**, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

14. CONVENIO PLANEAMIENTO PAGO EXPROPIACIÓN TERRENOS DE DON VICENTE PASTOR ANTÓN, POR EJECUCIÓN PROYECTO RONDA NORTE.- Por la Sra. Secretaria se dio lectura al Dictamen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo, Infraestructura y Medio Ambiente, en su sesión de fecha 3 de diciembre de 2004, en el que, por mayoría se dictamina favorablemente la Propuesta suscrita por el Concejal-Delegado de Urbanismo acompañada de informes jurídicos y de la Arquitecta Municipal así como del convenio de planeamiento redactado en pago de precio de expropiación de terrenos de D. Vicente Pastor ocupados para ejecución de la Ronda Norte.

Abierto el turno de intervenciones....

Sometido a votación, con seis votos en contra (6 PSOE) y trece votos a favor (2 UPSP, 11 PP), el Ayuntamiento Pleno, por mayoría **ACORDÓ:**

PRIMERO.- Aprobar el Convenio de planeamiento a suscribir con D. Vicente Pastor Antón, cuyo texto consta en el expediente, con el doble objeto de regularizar la situación de hecho existente por el no pago de la expropiación efectuada en su día al referido, de una parcela en el RT-2 con motivo de las obras de la Ronda Norte, permutándole en pago incrementado con los costes de obras urbanización debidos al expropiado en dicho Sector, una parcela municipal, descrita en el informe de la arquitecta municipal que es documento integrante del Convenio, y asimismo y como requisito necesario para la efectividad de este primer objeto, establecer la obligación del Ayuntamiento de modificar el planeamiento vigente en la aprobación de la revisión del Plan General, de tal modo que la parcela permutada adquiera por su uso y configuración, el valor de permuta convenido.

El texto del convenio es el que a continuación se transcribe:

“CONVENIO DE PLANEAMIENTO EN PAGO DE PRECIO DE EXPROPIACIÓN DE TERRENOS DE D. VICENTE PASTOR OCUPADOS PARA EJECUCION DE LA RONDA NORTE.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con fecha 29 de diciembre de 1997, se aprobó por el Pleno el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y D. Vicente Pastor Antón, en su condición de propietario de terreno afectado por la expropiación en ejecución de la Ronda Norte, en virtud del cual cedía sus derechos en la parcela resultante a él adjudicada por el Plan Parcial del RT-2 con número 27, de 1.534 metros cuadrados aproximadamente con el fin de poder ser ocupada de forma inmediata por el Ayuntamiento para la ejecución de un vial previsto en el citado Proyecto que partía la parcela referida transversalmente quedando solar edificable a ambos lados de dicho vial.

En pago del precio de la expropiación de los citados derechos, se establecía en el Convenio un valor de acuerdo con los precios medios de subasta municipal en la zona, y que según informe del arquitecto ascendían a 25000 pesetas/ metro cuadrado. Dicho pago se efectuaría en metálico, o mediante permuta de terreno, o en su caso mediante reducción de deudas pendientes por el pago de la subasta de una parcela municipal ubicada en el ámbito del RT-2, del cual fue adjudicatario mediante contrato suscrito con fecha 27 de noviembre de 1997. Asimismo se establecía como parte del precio expropiatorio una indemnización complementaria por pérdida de valor de la parcela global al convertirse en dos parcelas, cuya cuantía debía fijarse con los criterios de valor ya descritos, sin que pudiese superar el 50% del total. Y se le reconocía, y así quedó plasmado en el documento de Revisión del Plan de 1998, que la parcela restante conservaba su edificabilidad inicial. Dicho Convenio fijaba un plazo de cumplimiento de 3 meses.

Resultando que a fecha de hoy, dicho Convenio está, no sólo totalmente incumplido sino caduco en cuanto su contenido por haber cambiado las circunstancias de las medidas compensatorias fijadas, al haber pagado el conveniente el coste total de la parcela subastada cuyo precio se pretendía compensar, no haberse realizado permuta de terreno alguna, ni pagado en metálico, debe procederse a realizar un nuevo Convenio de pago de la expropiación referida.

Resulta asimismo del expediente, según el informe del Ingeniero municipal de fecha 18 de diciembre de 2001, que para garantizar la dotación de infraestructura básica de urbanización en la fachada del nuevo vial que atraviesa la parcela 27 y por tanto poder ser ésta edificable, el Ayuntamiento le ha de dotar de las infraestructuras de: acometidas de alcantarillado, agua potable y telefonía, cuyos presupuestos ascienden a un total de 4.761.613 pts. Y resultando que dichas infraestructuras están sin ejecutar hasta la fecha por el Ayuntamiento, y el Sr. Pastor se compromete a su ejecución a su cargo, se incluyen igualmente en el Convenio para ser tenidas en cuenta en el valor de la parcela permutada. Así como también, las ya ejecutadas por el expropiado en la manzana F del RT-2 por un importe total de 3.513.305 pts, según está acreditado en el expediente.

Como antecedente de este Convenio, existe otro similar firmado con D. Fernando Pedradas Gallardo aprobado igualmente por el Pleno de 29 de diciembre de 1997, con el mismo objeto de formalizar la adquisición amistosa de terrenos en el RT-2 afectados por la Ronda Norte, ya que la parcela afectada era un proindiviso entre ambos implicados. Con el referido se aprobó por acuerdo plenario de 28 de abril de 2003, permutarle la parcela de propiedad municipal A-3 del RT-2, de 1.323 metros cuadrados y por un valor de 33.075.000 pesetas, asumiendo el Sr. Pedrajas una diferencia de valoración de 4.950.000 pts., y asumiendo igualmente el mismo las cuotas de

urbanización pendientes, correspondientes a la parcela A-3 cuyo importe era 4.099.424 pts.

OBJETO

Convenir el precio y forma de pago de la expropiación efectuada en su día a D. Vicente Pastor Antón descrita, con los valores aplicados a la permuta que por los mismos motivos y objeto se efectuó con D. Fernando Pedradas Gallardo en el acuerdo plenario referido.

Comprometer el planeamiento futuro en el sentido de dotar de aprovechamiento urbanístico a la parcela que se permuta en pago de la expropiación.

Asimismo convenir la inclusión de los gastos de infraestructuras necesarias que el Ayuntamiento tendría obligación de acometer en la urbanización básica de la fachada del nuevo vial que cruza la parcela nº 27 del RT-2, autorizando al suscriptor a la ejecución de las mismas en su condición de propietario, y como requisito a la edificación, así como los costes de urbanización correspondientes a las obras ya ejecutadas por el Sr. Pastor en la manzana "F" del RT-2.

CONTENIDO: ESTIPULACIONES DE LAS PARTES.

Ambas partes convienen en valorar el terreno expropiado en su día a D. Vicente Pastor Antón, de modo tal que sea equiparable su valor a fecha de hoy con la permuta efectuada por el Sr. Pedrajas, sin perder capacidad adquisitiva, ofreciendo el Ayuntamiento una parcela equivalente a sus derechos, más los costes que el Sr. Pastor haya efectuado y la pérdida producida por el tiempo transcurrido entre la cesión del bien que le dio al Ayuntamiento y el que va a recibir en compensación .

Ambas partes están igualmente de acuerdo en incluir en el precio de la expropiación:- una indemnización por la minusvaloración de la parcela partida transversalmente, que se compensa manteniendo la edificabilidad íntegra de la parcela 27 inicial, antes de ser atravesada por la ronda, sin coste extra de urbanización más que las propias cargas de dicha parcela por cuenta del propietario.

Asimismo convienen en incluir en el precio de la expropiación los costes de urbanización de debida ejecución por el Ayuntamiento y ya ejecutados o con compromiso de ejecutar por el expropiado.

Como forma de pago de la expropiación el Ayuntamiento le ofrece en permuta del terreno ocupado en su día de 784,54 metros, según los criterios referidos anteriormente, una parcela propiedad municipal sita en sector RT-1 de mil quinientos cincuenta y tres metros cuadrados con veinticinco centímetros cuadrados (1.553,25 m²) de suelo neto, libre de cargas de urbanización, según lo dispuesto en el informe de la

arquitecta municipal de fecha 24 de Noviembre de 1004, justificando el incremento de metros ofrecidos por haberse tenido en cuenta en la valoración de la permuta, los conceptos referidos de indemnización por la minusvaloración de la parcela nº 27 y el importe del coste de las infraestructuras a realizar por el propietario referidas en el informe del Ingeniero, y las ya realizadas por el propietario en la manzana "F" el sector RT-2, así como el tiempo transcurrido entre la cesión del bien por el expropiado y la obtención de la parcela municipal.

Dado que la parcela municipal que se entrega en permuta por la expropiada posee en la actualidad un uso rotacional y comercial, es necesario para dar validez y eficacia a esta permuta comprometer el planeamiento futuro en el sentido de dotarle de uso susceptible de ser edificado, por lo que en virtud de este Convenio el Ayuntamiento se obliga a realizar dicha modificación en la revisión del Plan General.

Además de lo expuesto el Ayuntamiento se compromete a mantener en el nuevo Plan General la edificabilidad total de la parcela 27 del sector RT-2, e igualmente a asumir la diferencia si la hubiera hasta el importe fijado por el Ingeniero municipal en el informe emitido en 2001 si quedara en su caso alguna obra pendiente de urbanización, una vez efectuadas por el propietario dichas obras según el escrito aportado por el mismo .

Por el presente Convenio, D. Vicente Pastor Antón, acepta como forma de pago de la expropiación, la parcela descrita que el Ayuntamiento le permuta en virtud de este Convenio, con el compromiso municipal indisolublemente unido, de cambio de planeamiento para dotarla de la configuración y uso residencial que permita su aprovechamiento urbanístico, y le otorgue su valor de permuta.

El presente Convenio se valida con su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento y efectivo con su firma, y se perfeccionará una vez se apruebe definitivamente la revisión del nuevo Plan General que le dará la configuración y uso pactados a la parcela permutada en el presente Convenio.

SEGUNDO.- Facultar al Alcalde-Presidente para la firma del presente Convenio y formalización de escrituras de la transmisión de propiedad efectuada cuando sea procedente.

Y para que conste en el expediente de su razón, expido la presente, de Orden, y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del Acta correspondiente (Art. 206 del R.O.F.).

En Santa Pola, a 09 de noviembre de 2009

Vº Bº

La Secretaria en funciones.

EL ALCALDE

DOÑA CRISTINA COVES JÓDAR, TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL EN FUNCIONES DE SECRETARIA EN FUNCIONES DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA (ALICANTE).

C E R T I F I C O: Que el **Ayuntamiento Pleno**, en sesión extraordinaria celebrada el día **31 de Agosto de 2005**, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

1. CONVENIO PAGO INDEMNIZACIÓN A PROPIETARIOS DEMANDANTES DEL P.P. RT-2:

A) DON SANTIAGO MIRA URBÁN.- Por la Sra. Secretaria se dio lectura al Dictamen emitido por la Comisión Informativa de Contratación, Patrimonio, Hacienda y Especial de Cuentas, en su sesión celebrada el día veintiséis de Agosto actual, en el que, por mayoría, se dictamina favorablemente la Propuesta suscrita por la Alcaldía-Presidencia, en la que se expone:

En el año 1993, diversos propietarios del RT-2, interpusieron procedimiento contencioso-administrativo contra el Plan Parcial del RT-2, el cual, y tras sucesivas instancias, ha derivado en una sentencia firme de julio de 2002, que falla la nulidad de pleno derecho de dicho Plan Parcial, así como de la Reparcelación y Proyectos de Urbanización en su desarrollo y ejecución.

No obstante lo anterior, dicha sentencia se ha declarado inejecutable por el Tribunal sentenciador, mediante Auto de fecha 17-11-2003 dada la plena consolidación del Sector, de tal forma que los actos firmes en aplicación del Plan parcial anteriores a que la nulidad del mismo alcanzase efectos generales tras la publicación de la sentencia que tuvo lugar con fecha julio de 2002, mantienen su eficacia, sin perjuicio de proceder a indemnizar a los demandantes de los daños y perjuicios que les supone dicha declaración de nulidad del Plan, y su inejecución. En consecuencia, se ha intentado la terminación convencional del pleito mediante un acuerdo con los demandantes sobre la forma de pago de la indemnización que tienen reconocida por sentencia. De acuerdo con ello, se estimó conveniente, dado el elevado importe de la indemnización que resultaba según los informes de la arquitecta municipal y el contenido de los Convenios redactados por Secretaría, satisfacer la indemnización mediante la constitución a favor de los beneficiarios de ésta, de aprovechamientos urbanísticos, bien en la misma parcela resultante del Plan Parcial por ser viable al no haber sido edificada en todo el tiempo del litigio, o bien en otros sectores desarrollables con la aprobación del nuevo Plan General. En cuya propuesta se recogen los acuerdos a adoptar.

Abierto el turno de intervenciones...

Sometido a votación, con cuatro votos de en contra (PSOE), y trece votos a favor (2 UPSP y 11 PP), el Ayuntamiento Pleno, por mayoría, que representa la

mayoría absoluta legal de los miembros de la Corporación ACORDÓ:

PRIMERO.- Aprobar el Convenio de planeamiento que consta en el expediente acordado entre el Ayuntamiento y el demandante beneficiario de la indemnización impuesta por Auto de la Sala de lo Contencioso del TSJCV, de fecha 17-11-2003, dictado en ejecución de sentencia recaída en el procedimiento contencioso-administrativo nº 475/1993 y confirmada en todas las instancias en que fue recurrida, en base a los cuales se conviene el importe y la forma de pago de dicha indemnización a favor de Don Santiago Mira Urbán, y en cuya virtud, el referido se da por plenamente satisfecho y renuncia a cualquier otra reclamación al Ayuntamiento por dicho concepto, cuyo Convenio se transcribe a continuación:-----

-----“CONVENIO DE PAGO DE INDEMNIZACIÓN A PROPIETARIOS DEL RT-2 DEMANDANTES DE LA NULIDAD DEL PLAN PARCIAL Y EN EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA DECLARATORIA DE LA MISMA Y CONDENATORIA AL PAGO DE AQUELLA.

Don Miguel Zaragoza Fernández, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Santa Pola, actuando en su nombre y representación y legitimado para la firma del presente Convenio mediante acuerdo plenario de fecha..., y D. Santiago Mira Urban, mayor de edad con D.N.I.... por el presente documento acuerdan suscribir el presente Convenio con las siguientes estipulaciones:

EXPOSICION DE MOTIVOS

El presente Convenio trae causa del procedimiento contencioso-administrativo interpuesto en el año 1993 contra el Plan Parcial del RT-2, el cual, y tras sucesivas instancias, ha derivado en una sentencia firme de julio de 2002, que falla la nulidad de pleno derecho de dicho Plan Parcial, así como de la Reparcelación y Proyectos de Urbanización en su desarrollo y ejecución.=

No obstante lo anterior, dicha sentencia se ha declarado inejecutable por el Tribunal sentenciador, mediante Auto de fecha 17-11-2003 dada la plena consolidación del Sector, de tal forma que los actos firmes en aplicación del Plan parcial anteriores a que la nulidad del mismo alcanzase efectos generales tras la publicación de la sentencia que tuvo lugar con fecha julio de 2002, mantienen su eficacia, sin perjuicio de proceder a indemnizar a los demandantes de los daños y perjuicios que les supone dicha declaración de nulidad del Plan, y su inejecución.=

La indemnización que se conviene con D.Santiago Mira Urban en su condición de demandante, incluye la que le correspondería a la asimismo demandante Doña Antonia Reus, al haber adquirido aquél la propiedad y derechos de toda clase inherentes a la parcela de ésta en el RT-2 por contrato de compraventa y que consta documentado en el expediente.=

OBJETO

El objeto del presente Convenio es ejecutar la sentencia extrajudicialmente, conviniendo el importe y la forma de satisfacer la indemnización a D.Santiago Mira Urban, sustitutiva de la imposibilidad material de ejecutar la anulación del Plan Parcial, y que recoja los perjuicios que conllevó para el demandante el tener que paralizar la materialización de su aprovechamiento en las parcelas de su propiedad hasta conseguir por vía judicial el reconocimiento de sus derechos, ya que la sentencia ha resultado ser favorable a los mismos. Es decir, el perjuicio producido, por la no obtención en su momento debido, de los beneficios posibles a los que tenía derecho y que se hubiesen podido generar de haber sido el Plan ahora anulado, válido y lícito e inmediatamente ejecutivo. La indemnización que se conviene, según los motivos expuestos, surge de calcular por un lado el aprovechamiento mayor que hubiese obtenido en su día con un Plan Parcial redactado con la ordenación más beneficiosa posible en desarrollo del mismo Plan General de 1985, referente a las tres parcelas nº 10 de 2.250 m², 9a de 3.250 m² y 9b de 2000 m², lo cual viene técnicamente detallado en el informe de la arquitecta municipal que se incorpora al presente Convenio como anexo I. A ello se añadirían, utilizando el método de cálculo menos gravoso entre los intereses legales del dinero y los judiciales, el de la actualización del IPC del beneficio supuesto que le hubiese reportado al demandante, el haber edificado en su día en las parcelas 10 y 9a, (ya que la 9b ya estaba edificada), y contados desde dicha fecha hasta la de la sentencia que declara la nulidad de pleno derecho del Plan Parcial y condena a la Administración a una indemnización sustitutiva, y que se calculan en la forma detallada en el informe de la arquitecta municipal referido.=

CONTENIDO: CUANTIFICACION DE LA INDEMNIZACIÓN Y FORMA

DE PAGO DE LA MISMA.

CUANTIFICACION: Conceptos:

1- Aprovechamiento urbanístico resultante del Plan Parcial más favorable de las tres parcelas, que tenían reconocido la 10 de 888m², la 9 a de 931m², y la 9b de 1.249m², que aumentan respecto al Plan anulado en 452,25 m² de techo la 10, la 9a que aumenta en 653,25m², y la 9b que aumenta en 402m², que sumados dan un resultado de 1.507,50 metros cuadrados de techo de incremento.=

2- Perjuicios por la no materialización del aprovechamiento urbanístico que le debió ser otorgado en su día por el Plan Parcial correctamente redactado, y durante el tiempo que se han mantenido los recursos hasta la sentencia anulatoria del Plan, se valoran en un beneficio supuesto de 116.992.000 pesetas calculadas a fecha de 1988, que aplicando el IPC hasta el 2004 daría una capitalización de dicho beneficio de 229.114.921 pesetas. En consecuencia los intereses debidos ascienden a 673.872,33 euros(112.122,921,22 pesetas). En este cálculo se deja fuera la 9b de Antonia Reus edificada y por tanto aprovechada, en su día.=

FORMA DE PAGO: Una vez cuantificada la indemnización, por un lado se le reconoce un aprovechamiento directo de aumento de metros cuadrados de techo en 1.507,5 m² y por otro indirecto mediante la conversión del valor monetario referido, en valor equivalente de aprovechamiento urbanístico en la parcela de su propiedad en el Sector RT-2, que teniendo en cuenta una repercusión de suelo por vivienda de 1.202 euros por metro cuadrado, supone aumentar la edificabilidad en 560,61metros. Al no tener cabida suficiente todo el aprovechamiento debido, por ser el máximo posible 533 metros cuadrados de techo, el resto de 27,61 metros valorado en 33.187,22 euros, se le compensará en lo que sea posible, con las liquidaciones futuras de tributos que genere la concesión de licencia de obras del Proyecto que materializa el aprovechamiento indemnizatorio convenido y que se acompaña al presente Convenio como segundo anexo.=

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Por el presente Convenio, el Ayuntamiento se obliga a modificar el planeamiento vigente en la Revisión del Plan General, en el sentido de aumentar la edificabilidad de la parcela 10 y 9a del RT-2 en 2.068,11 metros cuadrados de techo, que se suman a los ya reconocidos de 1.819m², para dar con ello viabilidad al Anteproyecto de obras que se acompaña como anexo II al presente Convenio, y que supone para el conveniente la materialización de la indemnización, obligándose el Ayuntamiento, asimismo y consecuentemente, a conceder la licencia de obras correspondiente al Proyecto que se acompaña al presente Convenio y que materializa la indemnización, a la fecha en que pueda ejecutarse el proyecto con la aprobación definitiva de la revisión del Plan General. =

Asimismo el Ayuntamiento se obligará a consignar en Presupuesto la deuda pendiente con el conveniente valorada en 33.187,22 euros correspondientes a la edificabilidad sobrante, y una vez sea líquida y vencida la liquidación de las tasas e impuestos derivados de la licencia del Proyecto anexo al presente Convenio, se compensarán ambas cantidades en lo que proceda.=

Por su parte por el presente, D. Santiago Mira Urbán da por íntegramente cumplido por parte del Ayuntamiento el fallo dispuesto en el Auto de 17 de noviembre de 2003, derivado del recurso contencioso-administrativo nº 01/475/1993, renunciando por tanto a reclamar judicialmente, cualquier tipo de pretensión distinta a lo aquí estipulado.=

El presente Convenio se perfecciona y es inmediatamente ejecutivo en cuanto a la transferencia a D. Santiago Mira Urbán del derecho real de aprovechamiento futuro, cuya tradición efectiva se produce con la elevación del presente a escritura pública, y se consumará, con la aprobación definitiva de la revisión del Plan General, momento en el cual se podrá materializar aquel aprovechamiento.=

En el supuesto que en el plazo de tres años contados desde la aprobación provisional no se aprobase el Plan General, el conveniente tendrá derecho a exigir al Ayuntamiento el equivalente económico de la indemnización determinada en el presente Convenio, o el aprovechamiento convenido en otro Sector de valor equivalente. =

Es lo que se conviene en Santa Pola, a ...”-----

SEGUNDO.- Autorizar a la Alcaldía para la firma del citado Convenio y cuantos documentos de formalización pública del mismo se requiera.

Y para que conste en el expediente de su razón, expido la presente, de Orden, y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del Acta correspondiente (Art. 206 del R.O.F.).

En Santa Pola, a 09 de noviembre de 2009

Vº Bº

La Secretaria en funciones.

EL ALCALDE

DOÑA CRISTINA COVES JÓDAR, TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL EN FUNCIONES DE SECRETARIA EN FUNCIONES DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA (ALICANTE).

C E R T I F I C O: Que el **Ayuntamiento Pleno**, en sesión extraordinaria celebrada el día **31 de Agosto de 2005**, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

1. CONVENIO PAGO INDEMNIZACIÓN A PROPIETARIOS DEMANDANTES DEL P.P. RT-2.

B) DOÑA ASUNCIÓN BONMATI SALINAS.- Igualmente por la Sra. Secretaria se dio lectura al Dictamen emitido por la Comisión Informativa de Contratación, Patrimonio, Hacienda y Especial de Cuentas, en su sesión celebrada el día veintiséis de Agosto actual, en el que, por unanimidad, se dictamina favorablemente la Propuesta suscrita por la Alcaldía-Presidencia, en la que se expone:

En el año 1993, diversos propietarios del RT-2, interpusieron procedimiento contencioso-administrativo contra el Plan Parcial del RT-2, el cual, y tras sucesivas instancias, ha derivado en una sentencia firme de julio de 2002, que falla la nulidad de pleno derecho de dicho Plan Parcial, así como de la Reparcelación y Proyectos de Urbanización en su desarrollo y ejecución.

No obstante lo anterior, dicha sentencia se ha declarado inejecutable por el Tribunal sentenciador, mediante Auto de fecha 17-11-2003 dada la plena consolidación del Sector, de tal forma que los actos firmes en aplicación del Plan parcial anteriores a que la nulidad del mismo alcanzase efectos generales tras la publicación de la sentencia que tuvo lugar con fecha julio de 2002, mantienen su eficacia, sin perjuicio de proceder a indemnizar a los demandantes de los daños y perjuicios que les supone dicha declaración de nulidad del Plan, y su inejecución. En consecuencia, se ha intentado la terminación convencional del pleito mediante un acuerdo con los demandantes sobre la forma de pago de la indemnización que tienen reconocida por sentencia. De acuerdo con ello, se estimó conveniente, dado el elevado importe de la indemnización que resultaba según los informes de la arquitecta municipal y el contenido de los Convenios redactados por Secretaría, satisfacer la indemnización mediante la constitución a favor de los beneficiarios de ésta, de aprovechamientos urbanísticos, bien en la misma parcela resultante del Plan Parcial por ser viable al no haber sido edificada en todo el tiempo del litigio, o bien en otros sectores desarrollables con la aprobación del nuevo Plan General. En cuya propuesta se recogen los acuerdos a adoptar.

Sometido a votación, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los presentes, en total diecisiete, **ACORDÓ:**

PRIMERO.- Aprobar el Convenio de planeamiento que consta en el expediente acordado entre el Ayuntamiento y el demandante beneficiario de la indemnización impuesta por Auto de la Sala de lo Contencioso del TSJCV, de fecha 17-11-2003, dictado en ejecución de sentencia recaída en el procedimiento contencioso-administrativo nº 475/1993 y confirmada en todas las instancias en que fue recurrida, en base a los cuales se conviene el importe y la forma de pago de dicha indemnización a favor de los herederos de Doña Asunción Bonmatí Salinas, y en cuya virtud, los referidos se da por plenamente satisfechos y renuncian a cualquier otra reclamación al Ayuntamiento por dicho concepto. Cuyo Convenio se transcribe a continuación:

-----“CONVENIO DE PAGO DE INDEMNIZACIÓN A PROPIETARIOS DEL RT-2 DEMANDANTES DE LA NULIDAD DEL PLAN PARCIAL Y EN EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA DECLARATORIA DE LA MISMA Y CONDENATORIA AL PAGO DE AQUELLA.

D. Miguel Zaragoza Fernández, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Santa Pola, actuando en su nombre y representación y legitimado para la firma del presente Convenio mediante acuerdo plenario de fecha..., y los herederos de Doña Asunción Bonmatí Salinas, Doña Rosa Ángeles Maciá Bonmatí y D. Lorenzo Maciá Bonmatí, mayores de edad con D.N.I.... por el presente documento acuerdan suscribir el presente Convenio con las siguientes estipulaciones:

EXPOSICION DE MOTIVOS

El presente Convenio trae causa del procedimiento contencioso-administrativo interpuesto en el año 1993 contra el Plan Parcial del RT-2, el cual, y tras sucesivas instancias, ha derivado en una sentencia firme de julio de 2002, que falla la nulidad de pleno derecho de dicho Plan Parcial, así como de la Reparcelación y Proyectos de Urbanización en su desarrollo y ejecución.=

No obstante lo anterior, dicha sentencia se ha declarado inejecutable por el Tribunal sentenciador, mediante Auto de fecha 17-11-2003 dada la plena consolidación del Sector, de tal forma que los actos firmes en aplicación del Plan parcial anteriores a que la nulidad del mismo alcanzase efectos generales tras la publicación de la sentencia que tuvo lugar con fecha julio de 2002, mantienen su eficacia, sin perjuicio de proceder a indemnizar a los demandantes de los daños y perjuicios que les supone dicha declaración de nulidad del Plan, y su inejecución.=

OBJETO

El objeto del presente Convenio es dar cumplimiento extrajudicialmente al Auto referido, conviniendo con los herederos del demandante Asunción Bonmatí Salinas, el importe y la forma de satisfacer la indemnización sustitutiva de la imposibilidad material de ejecutar la sentencia que declaraba la anulación del Plan Parcial, de tal forma que se resarza al demandante de los perjuicios que le conllevó el largo proceso judicial hasta llegar al reconocimiento de sus derechos, ya que la sentencia ha resultado ser favorable a los mismos. No obstante, al ser la causa de

nulidad un motivo de forma y no de fondo, se desconoce cuales eran las determinaciones del Plan que incurrían en contenido ilícito, y por ello se ha optado por la fórmula de calcular el aprovechamiento mayor que hubiese obtenido en su día con el Plan Parcial redactado con la ordenación más beneficiosa posible en desarrollo del mismo Plan General de 1985. Y éste referente a la parcela 7b y 7c, viene técnicamente detallado en el informe de la arquitecta municipal que se incorpora al presente Convenio como documento anexo al mismo. Hay que tener en cuenta que al haber edificado en su día en las parcelas y por tanto haber materializado el aprovechamiento que le confería el Plan anulado, no existe posibilidad de que aprovechen en las mismas la mayor edificabilidad que ahora se les otorga, por lo que este aprovechamiento se ha de hacer viable en otro sector.=

Asimismo se les indemniza con los beneficios supuestos que les hubiese reportado en su día el haber edificado el mayor aprovechamiento ahora concedido, mediante la fórmula de calcular la diferencia entre dicho beneficio y su valor equivalente en la actualidad aplicando el incremento sucesivo del IPC. =

CONCEPTOS Y CUANTIA DE LA INDEMNIZACIÓN

- Aprovechamiento de más que les hubiese correspondido con la redacción del Plan Parcial más favorable, y que se reconoce con el presente convenio en concepto de indemnización, resultando un incremento de 416,87m² de la 7b, y 74,57m² de la 7c, que sumados dan un incremento total de 491,44 m².=

- Perjuicios producidos por la no posibilidad de materializar en su día el anterior aprovechamiento, calculados teniendo en cuenta el beneficio económico que les habría reportado edificar en su día con una repercusión de 40.000 pesetas m² que a fecha presente mediante la aplicación del IPC daría un resultado de 100.170,67 euros de intereses (16.666997,09pesetas), y que teniendo en cuenta una repercusión de suelo de 1200 euros m², traducidos a metros cuadrados dan un total de 83,3350 m² edificables.=

En consecuencia sumando los dos aprovechamientos dan un total de 574,77 metros cuadrados de techo, equivalente a 688.910,57 euros.=

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

El Ayuntamiento se obliga a constituir una reserva de aprovechamiento de 574,77 metros a favor de los herederos de Asunción Bonmatí Salinas, Doña Rosa Angeles Maciá Bonmatí y D.Lorenzo Maciá Bonmatí a materializar en cualquier Sector residencial de bloque abierto que determine el beneficiario, tal que, conforme a los parámetros y aprovechamiento tipo, pueda lugar a una finca resultante con una edificabilidad de 689,639 m² sujetas a la cargas de urbanización correspondientes, o su equivalente económico en sectores de distinto uso o topología, o bien una cantidad económica de 688.910,57 euros.

Los herederos de Asunción Bonmatí Salinas se obligan a darse por íntegramente satisfecha de la indemnización a su favor impuesta por el fallo del Auto de 17 de noviembre de 2003, recaído en el recurso contencioso administrativo nº 01/475/1993.

El presente Convenio es válido e inmediatamente ejecutivo en cuanto a la transferencia del aprovechamiento futuro convenido, una vez sea elevado a escritura pública, y se consumará con la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Santa Pola, en cuyo momento podrá materializarse dicha reserva de aprovechamiento.

En el supuesto de no aprobarse definitivamente el Plan en el plazo de tres años, el conveniente podrá exigir al Ayuntamiento el valor en metálico del aprovechamiento conferido que asciende a 688.910,57 euros.=

Es lo que se suscribe, en Santa Pola, a de septiembre de 2005

Doña Rosa Angeles Maciá Bonmatí Don Lorenzo Maciá Bonmatí

El Alcalde-Presidente,

La Secretaria en funciones,

Miguel Zaragoza Fernández

Cristina Coves Jódar”-----

SEGUNDO.- Autorizar a la Alcaldía para la firma del citado Convenio y cuantos documentos de formalización pública del mismo se requiera.

Y para que conste en el expediente de su razón, expido la presente, de Orden, y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del Acta correspondiente (Art. 206 del R.O.F.).

En Santa Pola, a 09 de noviembre de 2009

Vº Bº

La Secretaria en funciones.

EL ALCALDE

DOÑA CRISTINA COVES JÓDAR, TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL EN FUNCIONES DE SECRETARIA EN FUNCIONES DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA (ALICANTE).

C E R T I F I C O: Que el **Ayuntamiento Pleno**, en sesión extraordinaria celebrada el día **31 de Agosto de 2005**, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

2. CONVENIO CON PROVISA MODIFICACIÓN PARCIAL USO PARCELA 2.7. DE GRAN ALACANT.- Por la Sra. Secretaria se dio lectura al Dictamen emitido por la Comisión Informativa de Contratación, Patrimonio, Hacienda y Especial de Cuentas, en su sesión celebrada el día veintiséis de Agosto actual, en el que, por unanimidad, se dictamina favorablemente la Propuesta suscrita por la Alcaldía-Presidencia, en la que se expone

La mercantil Promotores de Viviendas S.A., es propietaria de la parcela 2.7 del Plan especial de Adaptación del Sector Monte de Santa Pola-Gran Alacant. El uso reconocido por el actual planeamiento en vigor de dicho polígono es el hotelero. Dicha mercantil presenta al Ayuntamiento estudio técnico por empresa especializada en el sector hotelero justificando la inviabilidad de un hotel de dichas dimensiones, y en consecuencia proponiendo al Ayuntamiento la segregación del Polígono en dos parcelas, manteniendo en una el uso hotelero y modificando en la otra el uso pasándola a residencial. Con ello se daría viabilidad a la construcción de un hotel más adecuado a las posibilidades del entorno turístico donde está ubicado.

En contraprestación a dicha modificación parcial del uso del Polígono, ofrecen la aportación al Ayuntamiento en concepto de plusvalías generadas por el aumento de valor de la parcela, una cantidad económica que según el informe de la arquitecta municipal daría una valoración de 2.313.896,60 euros.

Se considera por esta Alcaldía, que habiéndose justificado la inviabilidad de un hotel de la dimensión total del Polígono, no sería conveniente el mantener dicha afectación de uso sobre la totalidad del mismo, cuando existe la duda razonable y acreditada de su no rentabilidad, y fracaso de su explotación, creyendo en consecuencia más adecuado al interés público del Municipio, el que se construya un hotel de funcionamiento y viabilidad aseguradas, y además obteniendo para el Patrimonio Municipal, una ventaja económica considerable.

Vistos el informe técnico citado donde se describe las características de las dos parcelas resultantes, y sus aprovechamientos resultantes de la posible modificación, que vienen descritos de forma detallada en el Convenio, así como las características del hotel a desarrollar. Y visto el informe jurídico y el contenido del Convenio que constan todos ellos en el expediente, se propone al Pleno la adopción del acuerdo reseñado en la

misma.

Abierto el turno de intervenciones...

Sometido a votación, con seis votos en contra (2 UPSP y 4 PSOE), y once votos a favor (PP), el Ayuntamiento Pleno, por mayoría, que representa la mayoría absoluta legal de los miembros de la Corporación ACORDÓ:

PRIMERO.- Aprobar el Convenio de planeamiento propuesto entre la mercantil PROVISA y el Ayuntamiento de Santa Pola que consta en el expediente, por el cual se modifica parcialmente el uso de la parcela 2.7. de Gran Alacant, con el fin de asegurar la construcción y el funcionamiento de un hotel viable, de calidad de equivalente, al menos, a un “cuatro estrellas” y obteniendo de la propiedad del suelo, en contraprestación en concepto de plusvalías generadas, la cantidad de 2.313.896,60 euros, destinados al Patrimonio Municipal. Cuyo Convenio se transcribe a continuación:

=====
==

“CONVENIO URBANISTICO SUSCRITO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA Y LA MERCANTIL PROMOTORES DE VIVIENDAS, SOCIEDAD ANONIMA (PROVISA), RELATIVO A LA PARCELA 2.7 DEL PLAN ESPECIAL DE ADAPTACIÓN DEL SECTOR MONTE DE SANTA POLA-GRAN ALACANT.

En la ciudad de Santa Pola, a ...dede 2005.

REUNIDOS

De una parte D. MIGUEL ZARAGOZA FERNANDEZ, ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA, como representante legal del mismo, y autorizado para la firma del presente por acuerdo plenario de fecha.... asistida de la Secretaria en funciones de la Corporación Dña. CRISTINA COVES JODAR.

De otra D. EMILIO FERNÁNDEZ GÓMEZ, mayor de edad, provisto de N.I.F. nº. 76.617.351-G, quien comparece en su calidad de Consejero Delegado de la Mercantil PROMOTORES DE VIVIENDAS, S.A.

INTERVIENEN

D. MIGUEL ZARAGOZA FERNANDEZ, en nombre y representación del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA.

D. EMILIO FERNÁNDEZ GÓMEZ, en nombre y representación de la mercantil PROMOTORES DE VIVIENDAS, S.A. (PROVISA), domiciliada en A Coruña (15003), Canton Grande, nº 6-1º, con N.I.F. nº A-15157878.

Ambas partes se reconocen plena capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente CONVENIO URBANÍSTICO, a cuyos efectos.

EXPONEN

Primero.- Que la mercantil Promotores de Viviendas, S.A. es propietaria de la totalidad de la parcela 2.7 del Plan Especial de Adaptación del sector Monte de Santa Pola-Gran Alacant.

La parcela esta totalmente clasificada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santa Pola como Suelo Urbano, incluido en el Plan Especial de Adaptación del sector Monte de Santa Pola-Gran Alacant, con uso hotelero.

Segundo.- Que el Ayuntamiento de Santa Pola está actualmente redactando la Revisión del vigente Plan General de Ordenación Urbana, entre cuyos objetivos para las parcelas ubicadas en la zona del Plan Especial de Adaptación del sector Monte de Santa Pola-Gran Alacant que no han sido desarrolladas, se encuentra el incluir en el documento de Revisión del vigente Plan General, aquellas modificaciones de los parámetros urbanísticos de las indicadas parcelas que no se han desarrollado, necesarios para potenciar y favorecer su desarrollo urbanístico y edificatorio.

Tercero.- Que la citada parcela tiene, según el Plan Especial de Adaptación del sector Monte de Santa Pola-Gran Alacant vigente, los siguientes parámetros urbanísticos

básicos:

- Parcela: 2.7
- Uso Urbanístico: Hotelero
- Superficie de la parcela: 33.300 m²
- Índice de Techo: 0,7 m²t/m²s
- Superficie edificable: 23.310 m²t (33.300 m²s x 0,7 m²t/m²s)

Cuarto.- En aplicación de los vigentes parámetros urbanísticos de la parcela 2.7 del Plan Especial de Adaptación del sector Monte Santa Pola-Gran Alacant, que posee un uso Hotelero, una superficie total de 33.300 m² y un Índice de Techo de 0,7 m²t/m²s, resulta una Superficie Edificable para uso Hotelero de 23.310 m²t.

Si bien, tras el encargo del “Estudio preliminar del Análisis de la viabilidad hotelera de la parcela 2.7 de gran Alacant”, que se presentó al Consistorio en febrero del 2.004, se ha observado que con dichos parámetros, se daría lugar a la construcción de un Hotel de gran formato, de unas dimensiones no aconsejables para la actual demanda de plazas hoteleras existente en la área, y que además, este desarrollo hotelero podría impactar negativamente en la zona, bajando drásticamente los niveles de ocupación y los precios hoteleros.

A mayor abundamiento, dado que el turismo pronosticado es principalmente de carácter estacional, sumado a que los proyectos de esta envergadura sólo consiguen viabilizarse con unas ocupaciones y precios muy superiores a los previstos, se estimó la inviabilidad de un desarrollo hotelero de esa envergadura.

Éste el motivo por el cual se encuentra paralizado el desarrollo edificatorio de dicha parcela, por lo que, por medio del presente Convenio, se propone dividir la actual parcela 2.7 del Plan Especial de Adaptación del sector Monte Santa Pola-Gran Alacant en dos parcelas, mediante su segregación, resultando una parcela, denominada 2.7.H, de uso hotelero y con los parámetros urbanísticos ajustados a la demanda real de plazas hoteleras existente, y otra parcela, denominada 2.7.R, de uso residencial y con los mismos parámetros urbanísticos que las parcelas de uso residencial más próximas a la actual parcela 2.7.

La descripción gráfica de las indicadas parcelas 2.7.H y 2.7.R viene señalada en el plano adjunto.

Quinto.- Que, por los motivos señalados en el anterior apartado Cuarto, la parcela 2.7 del Plan Especial de Adaptación del sector Monte Santa Pola-Gran Alacant no ha

sido desarrollada durante el periodo de vigencia del actual Plan General de Ordenación Urbana de Santa Pola, coincidiendo ambas partes en la conveniencia de modificar las determinaciones del mismo para la parcela referida en el exponendo primero, a fin de potenciar y favorecer su desarrollo urbanístico y edificatorio.

Sexto.- Para el mejor logro de los objetivos propuestos, ambas partes acuerdan suscribir el presente Convenio urbanístico, de conformidad con las siguientes

ESTIPULACIONES

1ª.- Objeto del Convenio.

El presente Convenio Urbanístico tiene por objeto acordar entre el Excmo. Ayuntamiento de Santa Pola y Promotores de Viviendas, S.A. las determinaciones de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana para la finca descrita en el Exponendo I, así como su gestión e instrumentación.

2ª.- Compromisos asumidos por el Ayuntamiento de Santa Pola.

El Excmo. Ayuntamiento de Santa Pola se compromete, en ejecución del presente convenio urbanístico, frente a Promotores de Viviendas, S.A., a las siguientes obligaciones:

- a) A mantener una superficie de 12.931 m² de suelo urbano de la parcela 2.7 del Plan Especial de Adaptación del sector Monte de Santa Pola-Gran Alacant, y que se denomina Parcela 2.7.H, con los parámetros urbanísticos vigentes de la misma y que son los siguientes:
 - Parcela: 2.7.H
 - Uso Urbanístico: Hotelero

- Superficie de la parcela: 12.931 m²
 - Índice de Techo: 0,7 m²t/m²s
 - Superficie edificable: 9.051,7 m²t (12.931 m²s x 0,7 m²t/m²s)
- b) A calificar, en la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, como suelo de uso Residencial el resto de la parcela 2.7 del Plan Especial de Adaptación del sector Monte de Santa Pola-Gran Alacant, y que se denomina Parcela 2.7.R, con una superficie de 20.369 m² de suelo, con los siguientes parámetros urbanísticos:
- Parcela: 2.7.R
 - Uso Urbanístico: Residencial, Individual Agrupado (A.L.)
 - Superficie de la parcela: 20.369 m²
 - Índice de Techo: 0,7
 - Superficie edificable: 14.258,3 m²t (20.369 m²s x 0,7 m²t/m²s)
- c) A incluir en la normativa de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana un artículo con el siguiente contenido, relativo al cómputo de la edificabilidad:

“1.- A efectos de medición y cómputo de la edificabilidad, se distinguen los siguientes conceptos:

- a) Local: es el espacio construido, cerrado totalmente o no, constituido por un conjunto de piezas contiguas y accesibles entre si, destinado al desarrollo de una misma actividad, inclusive la vivienda con acceso desde el exterior o desde la vía pública, ya de forma directa, ya indirecta a través de un elemento común de la edificación.
- b) Superficie útil de un local: la del suelo comprendido en el interior del local, delimitada por el parámetro interior de los cerramientos del mismo y la de la galería de servicio o tendedero. Se excluyen las superficies ocupadas por las particiones fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales, por las canalizaciones o conductos y por las superficies de suelo en que la altura libre sea inferior a 1,50 m. También se incluye la parte de terraza de utilización privativa del local cuya superficie exceda del 30% de la útil del local, antes

definida. En el caso de locales repetidos en altura se tomará la del local de la planta intermedia.

Si se tratan de hoteles de tres o más estrellas no computan:

- Los vestíbulos, incluidas sus zonas de recepción, conserjería y consigna, excepto la parte que exceda de aplicar el estándar de 1,5 m²/habitación.
- Pasillos y escaleras, excepto en la parte que exceda de 2 metros de anchura, salvo que este exceso fuere exigido por la reglamentación sectorial.
- La parte de terraza, vinculada a una habitación, cuya superficie no exceda del 30% de la útil de aquella.
- Las cocinas, oficinas, cámaras, almacenes, vestuario de servicio y aparcamiento subterráneo.

Si se trata de hoteles de cuatro o más estrellas se aumenta el coeficiente de edificabilidad en un 40%, debiendo este suplemento destinarse exclusivamente a salones (TV, Congresos, Reuniones y Juegos), comedores, piscina cubierta, squash y sauna.

c) Locales no computables: en el cómputo de la edificabilidad no se incluirán:

- Los locales subterráneos destinados a aparcamiento.
- Los elementos de circulación comunes a los diferentes locales de la edificación según las siguientes reglas:
 - Escaleras y ascensores, no computan.
 - Zaguanes y portales: Si su superficie es inferior a 40 m² computarán en su totalidad; si estuviere entre dicha cantidad y la resultante de aplicar 1 m² por cada local o vivienda servidos por él, no lo harán y si excediere se computará el exceso.
 - Pasillos: no computarán excepto si su anchura libre entre paramentos excede de 2 metros salvo que esta circunstancia fuese obligatoria observancia.
 - Los locales destinados a albergar instalaciones técnicas comunes de la edificación, y las terrazas comunes.

- d) Superficie útil de la edificación: es la suma de las superficies útiles de todos los locales y piezas que integran la edificación, deducida la superficie útil de los locales no computables.”

3ª.- Compromisos del titular de los terrenos.

Promotores de Viviendas, S.A. se compromete, en ejecución del presente Convenio Urbanístico, frente al Excmo. Ayuntamiento de Santa Pola, a los siguientes compromisos:

- a) A ejecutar un hotel de calidad equivalente al menos a los 4 estrellas.
- b) A obtener del Ayuntamiento, la licencia de obra, para la parcela 2.7.H, de uso hotelero, antes que la de la parcela 2.7.R, de uso residencial, la cual no podrá ser concedida hasta que no se apruebe definitivamente la Revisión del Plan.
- c) A comenzar previamente las obras de la parcela 2.7.H, de uso hotelero, antes que la de la parcela 2.7.R, de uso residencial.
- d) A abonar al Ayuntamiento, en contraprestación por el cambio de uso de parte de la superficie de la parcela 2.7 del Plan Especial de Adaptación del sector Monte de Santa Pola-Gran Alacant, la cantidad de Dos Millones Trescientos Trece Mil Ochocientos Noventa y Seis Euros con Sesenta Céntimos (2.313.896,60 €).

La totalidad de la cuantía anteriormente indicada será abonada a los 15 días de la publicación oficial de la resolución de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, siempre que en la misma se recojan los parámetros fijados en la Estipulación 2ª del presente Convenio.

Para garantizar estos compromisos, se establece y ambas partes asumen que:-

a-el Ayuntamiento no concederá licencia de edificación en la parcela residencial hasta tanto no se haya concedido la licencia de edificación del hotel y se lleve ejecutado el 20% del presupuesto de ejecución material de dicha obra.

b-que no se concederá el informe favorable sobre el certificado de final de obra de la promoción residencial si el hotel no se encuentra terminado debidamente, lo cual se hará efectivo siempre que el Ayuntamiento emita el informe favorable sobre el certificado final de obra del Hotel, si procede, en el plazo máximo de un mes, desde la solicitud por la promotora .

Para garantizar el cobro, por parte del Ayuntamiento, de la totalidad de la cantidad convenida, Promotores de Viviendas, S.A. depositará en la tesorería del Ayuntamiento, avals, por las cuantías y en las fechas señaladas a continuación:

- a. A la firma del presente convenio se depositará aval por cantidad equivalente al 20% de la totalidad de la cantidad convenida.
- b. A la aprobación inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana se depositará aval por cantidad equivalente al 30% de la totalidad de la cantidad convenida.
- c. A la aprobación provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana se depositará aval por cantidad equivalente al 50% de la totalidad de la cantidad convenida.

Los anteriormente señalados avales, que quedarán depositados en la Tesorería del Ayuntamiento, serán devueltos a Promotores de Viviendas, S.A., para proceder a su cancelación, una vez se halla abonado la totalidad de la cantidad convenida.

Los anteriormente señalados avales únicamente podrán ser ejecutados por el Ayuntamiento, en caso de incumplimiento, por parte de Promotores de Viviendas, S.A., de la obligación de abono de la totalidad de la cantidad convenida, siempre y cuando en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, se recojan los parámetros fijados en la Estipulación 2ª del presente Convenio.

4ª.- Validez y resolución del convenio.

El presente convenio tendrá vigencia hasta que se cumplan por las partes las obligaciones asumidas.

Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto de que la Resolución de Aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Pola modificase las condiciones antes pactadas, las partes firmantes renegociarán las mismas, para mantener el equilibrio establecido.

En el supuesto en que la aprobación definitiva del Plan no se produjese en tres años contados desde la fecha del presente Convenio, el Ayuntamiento devolverá los avales depositados sin coste alguno a su cargo.

Leído el presente documento y en prueba de conformidad se firma por ambas partes por duplicado ejemplar, en la ciudad y fechas al principio señaladas.

ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO.

SECRETARIA en funciones

AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA

de la Corporación.

D. MIGUEL ZARAGOZA FERNANDEZ
JODAR

DÑA. CRISTINA COVES

PROMOTORES DE VIVIENDAS, S.A.

D. EMILIO FERNÁNDEZ GÓMEZ”

=====

SEGUNDO-. Autorizar a la Alcaldía para la firma del citado Convenio, así como de todos los documentos que sean necesarios para su formalización pública.

Y para que conste en el expediente de su razón, expido la presente, de Orden, y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del Acta correspondiente (Art. 206 del R.O.F.).

En Santa Pola, a 09 de noviembre de 2009

Vº Bº

La Secretaria en funciones.

EL ALCALDE

DOÑA CRISTINA COVES JÓDAR, TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL EN FUNCIONES DE SECRETARIA EN FUNCIONES DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA (ALICANTE).

C E R T I F I C O: Que el **Ayuntamiento Pleno**, en sesión extraordinaria celebrada el día **31 de Agosto de 2005**, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

3. CONVENIO ADQUISICIÓN AMISTOSA PROPIETARIO TERRENOS AFECTADOS EN EXPROPIACIÓN POR PROYECTO ACONDICIONAMIENTO CARRETERA CV-865.- Igualmente, por la Sra. Secretaria se dio lectura al Dictamen emitido por la Comisión Informativa de Contratación, Patrimonio, Hacienda y Especial de Cuentas, en su sesión celebrada el día 29 de Agosto de 2005, en el que, por mayoría, se dictamina favorablemente la Propuesta suscrita por la Alcaldía-Presidencia de fecha 24 de agosto corriente, manifestando que el proyecto redactado por la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, actualmente de Infraestructura y Transporte, de “Acondicionamiento de la Carretera CV-865 Aspe-Santa Pola” hace necesario proceder a la expropiación de unos terrenos afectados por la ampliación de la calzada, conforme al plano obrante en el expediente, habiendo asumido el Ayuntamiento, por delegación de la Consellería, hacerse cargo de la obtención de los terrenos necesarios para la ejecución de la citada obra y ponerlos a su disposición, es por lo que ha mantenido conversaciones para una parcela de 412,33 m2, propiedad de D. Vicente Bonmatí Irlles. Que vistos los informes técnicos obrantes en el expediente, se ha redactado el texto del Convenio que recoge los acuerdos alcanzados con el Sr. Bonmatí Irlles, y se propone la adopción de los oportunos acuerdos.

Sometido a votación, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los presentes, en total quince **ACORDÓ:**

PRIMERO.- Aprobar el Convenio de adquisición amistosa de 412,33 m2. de terreno propiedad de D. Vicente Bonmatí Irlles, necesario para la ejecución del proyecto de acondicionamiento de la carretera CV-865 Aspe-Santa Pola, de la Consellería de Infraestructuras y Transporte, cuyo Convenio se transcribe a continuación:

=====**“CONVENIO DE ADQUISICION AMISTOSA DE TERRENO NECESARIO PARA EJECUCION DE PROYECTO DE ACONDICIONAMIENTO DE LA CARRETERA CV-865 ELCHE-SANTA POLA DE LA CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES, ACTUALMENTE DE TERRITORIO Y VIVIENDA.**

De una parte el Ayuntamiento de Santa Pola actuando como Administración expropiante por delegación de la citada Consellería y representado por su Alcalde-Presidente D. Miguel Zaragoza Fernández, facultado legalmente para la firma del presente en virtud de acuerdo plenario de fecha..., y de otra parte, D. Vicente Bonmatí Irlles, en su condición de propietario del terreno objeto de expropiación descrito en el

citado Proyecto, acuerdan suscribir el presente CONVENIO, con el siguiente tenor :

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En virtud del Proyecto redactado por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de la Comunidad Valenciana, de Acondicionamiento de la Carretera CV-865 Elche-Santa Pola, y según lo dispuesto en el Plano Anexo de Expropiaciones del citado Proyecto, es necesario proceder a la expropiación de una franja de terreno de la finca ubicada en Valverde Bajo y que constituye parte de la parcela 68 del Polígono nº6 del Catastro de Rústicas y descrita y valorada en el informe del arquitecto asesor municipal que se adjunta al presente convenio. El Ayuntamiento asumió por cuenta de la Consellería, el hacerse cargo de la obtención de los terrenos para ponerlos a su disposición a efectos del inicio, en la mayor brevedad posible, de la ejecución de la obra, y en virtud de ello se redacta el presente CONVENIO, de acuerdo con lo previsto en el artículo 24 de la Ley de Expropiación Forzosa.

OBJETO

La adquisición por el Ayuntamiento de una franja de terreno de la finca citada de 412,33m², y linda por el Norte con carretera CV-865; al Sur con terreno Salinas; al Este con Restaurante Venta el Cruce; y al Oeste con terreno Salinas, y establecer con los propietarios su obtención de forma libre y amistosa, fijándose la contraprestación procedente, y dando con ello por concluido el expediente de expropiación en lo que a estos bienes se refiere.

CONTENIDO: DERECHOS Y OBLIGACIONES

1º El propietario del terreno de necesaria adquisición por el Ayuntamiento, le transmite en este acto la plena propiedad del mismo a los efectos de poder ser ocupados de forma inmediata por el Ayuntamiento para la ejecución de las obras citadas.

2º-En pago de dicho terreno, valorado según se desprende de los informes técnicos del arquitecto asesor y delineante municipal que obran en el expediente, el Ayuntamiento se obliga a satisfacer al expropiado la cantidad de 9.281,28 euros, en un plazo máximo de un año o en su defecto un aprovechamiento urbanístico equivalente, a materializar en cualquier Sector de urbanización que se desarrolle con el nuevo Planeamiento del Municipio, y que se convendrá en su momento, si es el caso.

Con el presente Convenio se perfecciona la transmisión de la propiedad expropiada a favor del Ayuntamiento, así como la adquisición por los propietarios del derecho de crédito frente al Ayuntamiento por valor de 9.281,28 euros o subsidiariamente el de exigir la constitución a su favor del derecho real referido de aprovechamiento urbanístico futuro por valor equivalente.

El presente Convenio es inmediatamente válido y ejecutivo desde su firma y se elevará a escritura pública y posterior inscripción en el Registro de la propiedad., siendo consumado a la fecha del pago efectivo al expropiado, o en su defecto de la

transferencia del aprovechamiento equivalente.

Es lo que se conviene, en Santa Pola, a de 2005.

ALCALDE-PRESIDENTE,
EXPROPIADO,"=====

TITULAR

SEGUNDO.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia para la firma del referido convenio y para su elevación a escritura pública.

Y para que conste en el expediente de su razón, expido la presente, de Orden, y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del Acta correspondiente (Art. 206 del R.O.F.).

En Santa Pola, a 09 de noviembre de 2009

Vº Bº

La Secretaria en funciones.

EL ALCALDE

DOÑA INMACUALDA LOPEZ ARACIL, TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL EN FUNCIONES DE SECRETARIA ACCIDENTAL, DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA (ALICANTE).

CERTIFICADO: Que el **Ayuntamiento Pleno**, en sesión ordinaria celebrada el día **28 de Abril de 2006**, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

10. APROBACIÓN CONVENIO URBANÍSTICO J.R.C. 61, S.L. Y PLAYA DE CANTOS RODADOS, S.L., SOBRE CESIÓN SOLARES EN INMEDIACIONES BIC CASTILLO-FORTALEZA, C/ M. BASCUÑANA, C/ SACRAMENTO Y C/ DEÁN LLÓPEZ.- Igualmente por la Sra. Secretaria se dio lectura al Dictamen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo, Infraestructura y Medio Ambiente, en su sesión celebrada el día 21 de Abril de 2006, en el que por unanimidad, se dictamina favorablemente la Propuesta de aprobación de Convenio suscrita por el Sr. Concejal Delegado de Urbanismo en relación al expediente de Propuesta de Convenio Urbanístico de Cesión de Solares en inmediaciones del BIC Castillo-Fortaleza, una vez cumplido el trámite de información pública, y emitidos los informes técnicos y jurídicos correspondientes.

Sometido a votación, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los presentes, en total diecinueve, **ACORDÓ:**

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Convenio Urbanístico para la cesión de determinados inmuebles en las inmediaciones del BIC Castillo-Fortaleza a cambio de la introducción de determinadas modificaciones en el PGOU expuesto al público, todo ello a propuesta de las Mercantiles “JRC 61 S.L.” y “PLAYA DE CANTOS RODADOS, S.L.”, con las subsanaciones y modificaciones contenidas en el informe jurídico de fecha 18 de Abril de 2006, cuyo texto es del siguiente tenor:

-----“CONVENIO URBANÍSTICO

PARTES:

AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA

JRC 61, S.L.

PLAYA DE CANTOS RODADOS, S.L.

OBJETO:

- Cesión solares en inmediaciones del BIC Castillo-Fortaleza,

sitos en calles Margarita Bascuñana, Sacramento y Dean Llópez

- Introducción de modificaciones en PGOU expuesto al público

En Santa Pola, a de de dos mil seis.

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

DON MIGUEL ZARAGOZA FERNÁNDEZ, Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Santa Pola.

Y DE OTRA PARTE:

DON JOSÉ HURTADO BERENGUER, mayor de edad, casado, vecino de Santa Pola, con domicilio en Partida de Valverde Bajo, nº 21, con D.N.I. nº 21.909.582-N.

DON JAIME HURTADO BERENGUER, mayor de edad, casado, vecino de Santa Pola, con domicilio en calle Manuel de Falla, nº 1, con D.N.I. nº 21.941.594-P.

DOÑA MARÍA ADELA HURTADO ANDREU, mayor de edad, soltera, vecina de Santa Pola, con domicilio en calle Cervantes, nº 9, con D.N.I. nº 74.192.126-Z.

INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA, con C.I.F. núm. P-0312100.A

Don José y Don Jaime Hurtado Berenguer, en nombre y representación, como Administradores mancomunados, de la mercantil JRC 61, S.L., de nacionalidad española, con domicilio social en Villena (Alicante), en calle Paseo Chapí, nº 2, entlo; constituida por tiempo indefinido en Elche, según escritura pública de fecha 10 de

Agosto de 1990, otorgada ante el Notario Don José María Molina Mora, bajo el número de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, al tomo 1.204, folio 46, sección 8, hoja núm. A-2222, inscripción 2ª, con C.I.F. B-03535945.

Doña Adela Hurtado Andréu, en nombre y representación, como Administradora solidaria, de la mercantil PLAYA DE CANTOS RODADOS, S.L., de nacionalidad española, con domicilio social en Santa Pola (Alicante), en calle Elche, nº 2-2ºA; constituida por tiempo indefinido en Elche, según escritura pública de fecha 19 de Diciembre de 1998, otorgada ante el Notario Don Francisco Javier Gardezabal del Río, bajo el número de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, al tomo 2.197, folio 157, hoja núm. A-51.789, inscripción 1ª, con C.I.F. B-53329207.

ANTECEDENTES Y OBJETO

El futuro PGOU, actualmente en tramitación, establece la recuperación y ampliación del entorno del Castillo-Fortaleza, según planos de delimitación, en la manzana definida por la actual alineación de la calle Sacramento, la calle Dean Llópez al Norte y la calle Margarita Bascuñana al Sur, hasta una profundidad de 20 m, medida desde la calle Sacramento.

Precisamente para evitar situaciones que resultaran incompatibles con la futura ordenación (ya que el PGOU de 1985 permitía la edificación en parte del entorno del Castillo-Fortaleza), con fecha 6 de Febrero de 2003, el Ayuntamiento Pleno resolvió como medida cautelar la suspensión del otorgamiento de licencias, por el impacto que podría suponer la concesión de licencias de edificación en dicho ámbito; dicho plazo que fue ampliado por decisión del Gobierno Valenciano, tras la debida petición municipal.

En consecuencia, se procedió a la suspensión de licencias hasta la entrada en vigor del nuevo planeamiento en elaboración, evitando situaciones de incertidumbre que podrían ocasionar un grave impacto sobre el ámbito delimitado, además de derechos indemnizatorios a favor de los solicitantes de licencias de edificación, que habrían de ser rechazadas.

La medida afecta principalmente a los solares objeto del presente convenio y cesión al Ayuntamiento por parte de las mercantiles intervinientes.

Por otro lado, desde hace varios meses, por parte de la empresa concesionaria del aparcamiento subterráneo en el entorno del Castillo se viene reiterando la necesidad de la demolición de las edificaciones sitas en la confluencia de las calles Deán Llópez y Sacramento, tanto por estrictas razones de seguridad, como para el establecimiento de un perímetro de seguridad y acopio de materiales, y habilitación de un paso adecuado

para los viandantes.

Por los motivos expuestos, se han sucedido una serie de reuniones entre representantes del Ayuntamiento de Santa Pola, técnicos y representantes de los propietarios afectados, a fin de posibilitar la inmediata demolición de las construcciones existentes en los indicados solares, y su posterior cesión al Ayuntamiento.

Se ha establecido la figura del Convenio Urbanístico como medio idóneo para la inmediata obtención de los citados inmuebles para destinarlos a los indicados fines, de indudable interés público.

El Convenio Urbanístico se tramita con motivo y en relación con la formulación y aprobación del PGOU, actualmente en fase de información pública, por lo que debe cumplir con las reglas contenidas en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana (LUV).

El proyecto o propuesta de convenio ha sido debidamente expuesto al público.

INTERÉS GENERAL Y COHERENCIA CON PGOU EN TRAMITACIÓN

Según informe de la Arquitecta Municipal, de fecha 27 de Enero de 2006, se considera que "...urbanísticamente la solución es correcta", por los motivos expuestos en el mismo y, por lo tanto, cabe deducir su coherencia con el modelo y estrategia territorial del Municipio, así como con la programación prevista en el PGOU en tramitación.

Según consta en el informe técnico de fecha 1 de Febrero de 2006, redactado por Don Juan José Nicolás Palazón, Arquitecto Técnico, en nombre y representación de la mercantil "ArkiGest Levante, C.B.", encargada del proyecto y dirección de las obras del aparcamiento subterráneo, existe una imperiosa necesidad de proceder a la demolición de las construcciones existentes y la inmediata ocupación de los solares sitos en c/ Faro, nº 1 y c/ Dean Llópez, nº 4.

Queda plenamente justificada, tanto la conveniencia de la propuesta para el interés general, como su coherencia con el modelo y estrategia territorial del Municipio, tanto con relación al planeamiento vigente como al futuro PGOU.

Los antedichos comparecientes

EXPONEN

I.- La mercantil JRC 61, S.L. es propietaria de las siguientes fincas urbanas:

FINCA A

Descripción.- “Urbana.....Nave Industrial nº 9, sita en el Bloque 2 de la Manzana M11, del Polígono Industrial IN-2, con frente a la calle Arrieros, con una superficie construida de 292,90 , metros cuadrados en planta baja y 49,53 metros cuadrados de naya”²

Inscripción en el Registro de la Propiedad de Santa Pola

Linderos: Norte, naves 7 y 8; Sur, calle Arrieros; Este, Bloque 1; Oeste, Nave 10.

Manifiesta la mercantil propietaria que dicho inmueble se encuentra totalmente construido, libre de cargas, arrendatarios y ocupantes, estando al día en el pago de los arbitrios e impuestos que lo gravan.

FINCA B

Descripción.- “Urbana.....Nave Industrial nº 10, sita en el Bloque 2 de la Manzana M13, del Polígono Industrial IN-2, con frente a la calle Arrieros, con una superficie construida de 292,90 , metros cuadrados en planta baja y 49,53 metros cuadrados de naya”⁴

Inscripción en el Registro de la Propiedad de Santa Pola

Linderos: Norte, naves 7 y 8; Sur, calle Arrieros; Este, Nave 9; Oeste, Nave 11.

¹ Anexo I: Plano de situación

² Anexo II: Plano de plantas tipo

³ Anexo I: Plano de situación

⁴ Anexo II: Plano de plantas tipo

Manifiestan los representantes legales de la mercantil propietaria que dicho inmueble se encuentra totalmente construido, libre de cargas, arrendatarios y ocupantes, estando al día en el pago de los arbitrios e impuestos que lo graven.

FINCA C

Descripción.- “Una casa habitación, compuesta de planta baja y un piso que mide cinco metros y noventa y tres centímetros de fachada por once metros cincuenta y ocho centímetros de fondo, con su patio o corral descubierto que mide ocho metros noventa y siete centímetros de frontis por seis metros ochenta y seis centímetros de fondo; formando una superficie de ciento veintinueve metros treinta decímetros cuadrados, con pozo de agua manantial en el descubierto, se halla en la villa de Santa Pola, manzana ciento uno, calle del Faro, señalado con el número uno de policía, hoy calle Sacramento, esquina a calle Margarita Bascuñana; y linda por la derecha Oeste, con calle del Sacramento; por izquierda Este, con casa de Doña María del Remedio Bonmatí Buades; y por la espalda Norte, con la de José Tomás y Joaquín Buades López.”

Inscripción.- Registro de la Propiedad de Santa Pola, al tomo 533, libro 19, folio 101, finca 979, inscripción 3ª.

Título.- Le pertenece por compra a Don Emilio Bonmatí Buades, según escritura de compraventa otorgada con fecha 26 de Enero de 2006, ante el Notario de Elche, Doña Marta Arrieta Navarro, bajo el núm. 192 de su protocolo.

Manifiestan los representantes legales de la mercantil propietaria que dicho inmueble se encuentra libre de cargas, arrendatarios y ocupantes, estando al día en el pago de los arbitrios e impuestos que lo graven.⁵

II.- La mercantil PLAYA DE CANTOS RODADOS, S.L. es propietaria de las siguientes fincas urbanas:

⁵ Anexo III.- Nota simple informativa.

FINCA D

Descripción.- “Casa de planta baja, número cuatro de la calle Dean Llópez, en Santa Pola, que mide siete metros y veintidós centímetros de frente y siete metros y setenta y cinco centímetros de fondo, con un patio descubierto que mide cuatro metros con diecisiete centímetros de frente por cuatro metros con cincuenta y tres centímetros de fondo, formando todo una superficie de setenta y cuatro metros con ochenta y cinco decímetros cuadrados; linda: por la derecha saliendo, Este, con casa de Tomás, María y Asunción Buades López; por la izquierda, Oeste, con la calle Sacramento; y por el fondo Sur, con casa de los herederos de Josefina Buades Martínez.”

Inscripción.- Registro de la Propiedad de Santa Pola, al tomo 284, libro 19, folio 109, finca 981, inscripción 3ª.

Título.- Le pertenece por compra a Doña María Buades Ruso, según escritura de compraventa otorgada con fecha 24 de Enero de 2006, ante el Notario de Elche, Doña Marta Arrieta Navarro, bajo el núm. 161 de su protocolo.

Manifiestan los representantes legales de la mercantil propietaria que dicho inmueble se encuentra libre de cargas, arrendatarios y ocupantes, estando al día en el pago de los arbitrios e impuestos que lo graven.

III.- La mercantil JRC 61, S.L. construye en la actualidad, bajo la licencia de obras otorgada por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Santa Pola, de fecha 16 de Junio de 2004, un edificio de 57 viviendas y 75 plazas de aparcamiento, obras sitas en calle del Mar, nº 756.

IV.- La mercantil PLAYA DE CANTOS RODADOS, S.L. construye en la actualidad, bajo la licencia de obras otorgada por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Santa Pola, de fecha 15 de Enero de 2004, un edificio de planta baja, altillo y tres plantas piso para locales, 9 viviendas y 9 trasteros, obras sitas en calle Cervantes.⁷

⁶ Anexo IV.- Licencia de obras.

⁷ Anexo IV.- Licencia de obras.

V.- El Ayuntamiento de Santa Pola, según lo expuesto, tiene interés en la cesión de los inmuebles descritos en los expositivos I y II anteriores; las mercantiles comparecientes tienen interés en mejorar las condiciones de volumen de los edificios que actualmente promueven.

VI.- Según Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de fecha 28 de Abril de 2006, se autoriza al Sr. Alcalde para la firma del presente Convenio.

Según todo lo expuesto, reconociéndose mutuamente la capacidad y representación con la que actúan, suscriben el presente Convenio Urbanístico, sujetándose a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Objeto.

Mediante el presente convenio las partes se transmiten de forma recíproca los siguientes bienes y derechos, cuyos respectivos valores resultan plenamente equivalentes, según resulta del informe del Arquitecto Municipal de fecha 27 de Enero de 2006:

A.- Las mercantiles JRC 61, S.L. y PLAYA DE CANTOS RODADOS, S.L. ceden en este acto al Excmo. Ayuntamiento de Santa Pola la titularidad de los inmuebles de su propiedad descritos en los expositivos I y II anteriores. Dicha transmisión es plenamente efectiva desde la firma del presente convenio, por lo que el Ayuntamiento de Santa Pola queda facultado para la ocupación y toma posesión de los inmuebles cedidos.

B.- El Ayuntamiento de Santa Pola se compromete a:

- a) Introducir en el momento de la aprobación provisional del nuevo PGOU las determinaciones escritas y gráficas que sean precisas a fin de incrementar en dos el número máximo de plantas edificables en el bloque 1 y en una planta los bloques 2, 3 y 4 que la mercantil JRC 61, S.L. construye en la actualidad en la calle del Mar. El incremento de volumen en el referido solar comportaría el derecho a edificar un total de dos mil doscientos metros cuadrados y sesenta y cinco decímetros cuadrados de techo adicionales (2.200,65 m²t), equivalentes en total a veinticinco viviendas más de las previstas en el proyecto aprobado y la licencia otorgada por la Junta de Gobierno Local con fecha 16 de Junio de 2004.

- b) Reconocer una reserva de aprovechamiento a favor de las mercantiles cedentes, equivalente a un total de trescientos sesenta y tres metros cuadrados de techo (363 m²t), en aras de constatar la equivalencia de prestaciones en términos de valor, según el informe de la Arquitecta Municipal de fecha 27 de Enero de 2006.

SEGUNDA.- Potestad de planeamiento. Los pactos contenidos en el presente Convenio se entienden sin perjuicio de la plenitud de la potestad de planeamiento atribuida por la normativa vigente tanto al Ayuntamiento de Santa Pola como a la Consellería de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana.

En ningún caso las mercantiles cedentes tendrán derecho a exigir indemnización alguna a cargo del Ayuntamiento de Santa Pola por la no aprobación de los documentos urbanísticos de los que dimanen los derechos que se les reconocen, al tratarse el PGOU de un documento urbanístico cuya aprobación definitiva corresponde a la Consellería de Territorio y Vivienda y haber asumido dicho riesgo con anterioridad a este acto.

El hecho de que, por cualquier motivo, la administración autonómica, en fase de aprobación definitiva del PGOU, introdujere modificaciones que imposibilitaren el cumplimiento de las contraprestaciones previstas a favor de las mercantiles cedentes, no supondría responsabilidad alguna a cargo del Ayuntamiento de Santa Pola.

En tal caso, ambas partes arbitrarían los medios oportunos para acordar la compensación a favor de las cedentes.

TERCERA.- Escritura pública. El otorgamiento del documento público de transmisión se realizará una vez acreditado por las cedentes certificación del Registro de la Propiedad de Santa Pola relativa a los inmuebles cedidos, en el que conste tanto su titularidad como que éstos se encuentran totalmente libres de cargas y gravámenes.

CUARTA.- Condición suspensiva. La efectividad de la contraprestación pactada a favor de las mercantiles cedentes queda condicionada con carácter suspensivo a la definitiva aprobación del PGOU por la Administración competente, de tal forma que no podrá materializar los derechos edificatorios reconocidos por el Ayuntamiento de Santa Pola, quedando sujetas en tal caso a la incoación de los correspondientes expedientes por infracción urbanística.

QUINTA.- Jurisdicción. El conocimiento de los litigios a que dé lugar la interpretación o ejecución del presente convenio, al tener carácter administrativo, corresponde a los juzgados y tribunales la jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En el lugar y fecha señalados ad supra, lo acuerdan y firman

EL ALCALDE

Don Miguel Zaragoza Fernández

Don José Hurtado Berenguer

Don Jaime Hurtado Berenguer

AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA

“JRC 61, SL.”

Doña M^a Adela Hurtado Andreu

“PLAYA DE CANTOS RODADOS,
S.L.”-----

SEGUNDO.- Facultar al Sr. Alcalde para firmar el Convenio Urbanístico, con el texto definitivamente aprobado.

TERCERO.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

Y para que conste en el expediente de su razón, expido la presente, de Orden, y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, a reserva de los términos que resulten de la

aprobación del Acta correspondiente (Art. 206 del R.O.F.).

En Santa Pola, a 09 de noviembre de 2009

Vº Bº

La Secretaria en funciones

EL ALCALDE,

DOÑA CRISTINA COVES JÓDAR, TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL EN FUNCIONES DE SECRETARIA EN FUNCIONES DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA (ALICANTE).

C E R T I F I C O: Que el **Ayuntamiento Pleno**, en sesión ordinaria celebrada el día **30 de Junio de 2006**, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

11. RECTIFICACIONES ERRORES MATERIALES ACUERDO PLENARIO 28 DE ABRIL DE 2006. CONVENIO CON JRC 61 SL Y PLAYA CANTOS RODADOS, S.L.- Asimismo por la Sra. Secretaria se dio lectura al Dictamen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo, Infraestructura y Medio Ambiente, en su sesión celebrada el 23 de Junio de 2006, en el que, por unanimidad, se dictaminó favorablemente la Propuesta suscrita por el Concejal-Delegado de Urbanismo en el que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 de Abril del corriente año aprobó el convenio urbanístico con las mercantiles JRC 61 S.L y Playa Cantos Rodados, S.L, y habiéndose detectado errores materiales en el texto del convenio, es por lo que se somete a rectificación.

Abierto el turno de intervenciones...

Sometido a votación, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los presentes, en total diecinueve ACORDÓ:

Rectificar los siguientes errores materiales detectados en el Convenio Urbanístico a suscribir entre este Ayuntamiento y las mercantiles JRC 61 SL y Playa de Cantos Rodados, S.L, conforme a lo siguiente:

1.- FINCA C: donde dice: “tomo 533, libro 19, folio 101”, debe decir: “tomo 1937, libro 993, folio 71”

2.- FINCA D: donde dice: “tomo 284, libro 19, folio 109”, debe decir: “tomo 1937, libro 993, folio 67.”

Donde dice “Maria Buades Ruso”, debe decir “Mariana Buades Ruso”

3.- En la estipulación primera, apartado B.- a), donde dice “dos mil doscientos metros cuadrados y sesenta y cinco decímetros cuadrados de techo adicionales (2.200,65 m2t)”, debe decir “dos mil ciento ocho metros cuadrados y treinta y seis decímetros cuadrados de techo adicionales (2.108,36 m2t)”

4.- En la estipulación primera, apartado B. b), donde dice “trescientos sesenta y tres metros cuadrados de techo (363 m2t), debe decir, “cuatrocientos treinta y seis metros cuadrados de techo (436 m2t)”

Y para que conste en el expediente de su razón, expido la presente, de Orden, y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del Acta correspondiente (Art. 206 del R.O.F.).

En Santa Pola, a 09 de noviembre de 2009

Vº Bº

La Secretaria en funciones

EL ALCALDE,

CONVENIO DE PLANEAMIENTO PARA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE DE PARTICULAR MEDIANTE PERMUTA CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO OTORGADO POR EL PLAN GENERAL DE 2005 (EN TRAMITACIÓN).

En Santa Pola, a .. de noviembre del año dos mil seis.

REUNIDOS

De una parte D. MIGUEL ZARAGOZA....., en su calidad de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Santa Pola, en adelante la parte convinente compradora.

De otra parte, D. JOSÉ LUÍS MIRA PÉREZ, mayor de edad, con DNI N° 21.213.918Y junto con sus cuatro hijos D. JOSÉ LUIS, D^a ANA MARÍA, D. FRANCISCO JAVIER y D. MIGUEL ÁNGEL MIRA LUX, mayores de edad, con DDNN de I. n° 2.612.385.E, 2.612.386T, 2.632.120T y 2.649.890Z, respectivamente, todos ellos con domicilio común a efectos de notificaciones en Madrid, Av. Brasilia n° 19-6° D; en adelante la parte convinente vendedora.

Y de la otra D. LORENZO QUILES PARREÑO, con DNI n° 21.897.861K, como Consejero Delegado y en representación de la mercantil “Promociones Las Gaviotas S.A.”, con domicilio social en Elche, Av. de Novelda n° 145 y CIF: A-03242625, como parte convinente coadyuvante.

Y asistidos en este acto por la Secretaria en funciones del Ayuntamiento de Santa Pola, Doña Cristina Coves Jódar.

Se reconocen recíprocamente la capacidad y legitimidad suficientes para llevar a efecto el presente CONTRATO-CONVENIO, compuesto de una parte expositiva y otra dispositiva, según sigue:

A.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.-

I.- El presente Convenio tiene su razón de ser en la voluntad del Ayuntamiento de Santa Pola de adquirir la propiedad de un Bien Catalogado en el Plan General de Ordenación Urbana de esta localidad desde 1985 como es la “Casa de Don Gabino” (propiedad de la parte conviniente vendedora), cuya descripción y características urbanísticas y valor de mercado están reflejados en el informe de la arquitecta municipal de fecha 7 de noviembre de 2006, que forma parte del presente convenio como documento técnico adjunto ANEXO I. Dicho inmueble es de gran importancia cultural para el Municipio y por tanto interesa su conservación y protección pública, para asegurar el mantenimiento presente y futuro de sus valores.

II.- Dicha Vivienda Catalogada se ubica en una finca registral única en la que, además de esta vivienda catalogada está ubicada otra vivienda de más reciente construcción, que no es objeto de catalogación, que ocupa la mayor parte del patio original, restando entre ambas una porción residual de dicho patio; habiendo interesado sus propietarios al Ayuntamiento autorización para segregar esta última vivienda reciente junto con la mayor parte posible del pequeño patio residual actualmente existente, quedando ésta como finca registral y catastral nueva acreedora de todos los aprovechamientos urbanísticos que le correspondan en igualdad de condiciones que las de su entorno de ubicación, solicitando a la vez la facultad de dar tratamiento de fachada a la pared o cerramiento lateral Norte, recayente a la Vivienda Catalogada al futuro edificio de nueva construcción que se elevase tras su eventual derribo.

Datos de Inscripción en el Registro de la Propiedad de Santa Pola de la finca en que se ubican la Vivienda Catalogada “Casa de Don Gabino” y la otra de más reciente construcción no catalogada: Tomo 562, libro 34, folio 87, finca 513/bis.

Se encuentra libre de cargas, salvo afecciones fiscales.

Refª Catastral de la finca en conjunto: 4102212YH1340S0001YG.

Título: Pertenece a D. JOSÉ LUÍS MIRA PÉREZ el pleno dominio de la mitad indivisa por título de herencia paterna en escritura otorgada en Santa Pola el

14.03.1970 ante el Notario de Santa Pola D. Gustavo Barrenechea Maraver. Pertenece la restante mitad indivisa a sus cuatro hijos JOSÉ LUÍS, ANA MARÍA, FRANCISCO JAVIER y MIGUEL ÁNGEL MIRA LUX en nuda propiedad por iguales cuartas partes, y al padre su usufructo vitalicio, todo ello por título de herencia de la tía de los primeros y hermana de este último D^a María Pilar Mira Pérez por escritura otorgada el 14.11.2003 ante el Notario de Santa Pola D. Juan Antonio Fernández Ciudad.

III.- Dado el gran valor de la referida Vivienda Catalogada “Casa de Don Gabino”, la manera menos gravosa para el Ayuntamiento de afrontar su adquisición, es la de ofrecer en permuta al propietario del inmueble, un aprovechamiento urbanístico de su interés en el nuevo Plan General del año 2005 (en tramitación) y por valor equivalente al precio de la Casa, el cual viene establecido en el referido informe.

Este planteamiento de pago, sin embargo, no interesa a la familia propietaria por carecer de intereses de esa naturaleza, exigiendo su abono en dinero. Sin embargo la mercantil “Promociones Las Gaviotas SA.”, con la que aquéllos tienen un acuerdo para transmitir la porción a segregarse de la finca registral única (según contrato que se incorpora al presente Convenio como ANEXO II del mismo), a fin de facilitar al Ayuntamiento la adquisición de la citada Casa, y estando interesado en aprovechamientos urbanísticos, ha ofrecido al Ayuntamiento asumir en su lugar la obligación de pago frente al propietario del inmueble catalogado, a cambio de recibir del Ayuntamiento determinados derechos urbanísticos de valor equivalente al valor de la Vivienda Catalogada “Casa de Don Gabino”.

Este planteamiento es aceptado por el Ayuntamiento como medio de conseguir la satisfacción del interés público querido, ya que con ello se obtiene la propiedad de la casa, y la contraprestación se realiza no en metálico sino en aprovechamiento urbanístico a favor del tercero que asume el pago de la Casa en lugar del Ayuntamiento, en aplicación de lo regulado en el artículo 1158 del Código Civil.

La mercantil referida participa pues en este Convenio como instrumento coadyuvante al propósito de las dos partes interesadas, Ayuntamiento y propietarios de la vivienda catalogada, en los términos establecidos en este documento.

B).- OBJETO.

Por tanto el objeto del presente Convenio es doble:

-Por un lado la adquisición por el Ayuntamiento del PLENO DOMINIO del objeto cierto, y como cuerpo cierto, consistente en la Vivienda Catalogada “Casa de Don Gabino” a sus propietarios, una vez segregada la otra vivienda de reciente construcción y la mayor parte posible del patio hoy existente (que no son objeto de esta transmisión por no estar catalogados), ubicada en la misma finca registral.

-Y por otro lado, la de modificar el planeamiento vigente con el fin de crear en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana del año 2005 actualmente en fase de tramitación, un aprovechamiento urbanístico de valor equivalente al de la Vivienda Catalogada “Casa de Don Gabino”, en contraprestación del inmueble referido, que se efectuará al tercero que asume la obligación de pago frente a los propietarios del inmueble tal y como se ha expuesto, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1158 del código civil, contrayendo pues la obligación ante los propietarios de asumir el pago del precio de la finca en sustitución y por cuenta del Ayuntamiento, con el fin de que éste la adquiera de forma inmediata y tome posesión de la misma. En contraprestación al pago que asume el tercero a favor del Ayuntamiento, éste le constituye en el nuevo Plan General del 2005, un aprovechamiento urbanístico de valor equivalente en las parcelas de su propiedad sitas en las calles Paraguay y Tamarit, según informe de la Arquitecta municipal incorporado como ANEXO I de este Convenio.

De conformidad con los antecedentes anteriores las partes interesadas acuerdan la siguiente parte dispositiva del Convenio, que se regirá por las siguientes

ESTIPULACIONES

Para hacer efectivas dichas intenciones, las partes se comprometen en virtud del presente Convenio a las siguientes obligaciones:

PRIMERA. - Por parte del Ayuntamiento :

1.-A adquirir la propiedad de la Vivienda Catalogada denominada “Casa de Don Gabino” sita en esta localidad, C/ Elche nº 13 (antes 9), esquina a C/ Marqués de Molíns, a sus propietarios como cuerpo cierto y en el estado conocido por el Ayuntamiento en el que se encuentra, por precio de UN MILLON SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA (1.659.570) € para lo cual el Ayuntamiento autorizará la segregación de la vivienda anexa de más reciente construcción, más la mayor parte posible del resto del antiguo patio actualmente existente, para que forme una finca registral nueva que tendrá los aprovechamientos urbanísticos en igualdad de condiciones que las de su zona de ubicación, con la particularidad de autorizar que su pared norte recayente a la vivienda catalogada pueda tener el tratamiento de fachada y con ello poder abrir ventanas con vistas al tejado de dicha casa, habida cuenta de que se pretende que la casa catalogada se conserve a perpetuidad en su alzada actual.

2.- A admitir que “Promociones las Gaviotas S.A.” asuma la obligación de pago al propietario del inmueble en lugar del Ayuntamiento, y como contraprestación a aquél, dotar en el Plan General de 2005 a los solares sitos en calle Venida de la Virgen, Avda. Elda y Avda. de Tamarit propiedad de “Promociones las Gaviotas S.A.”, de un aprovechamiento urbanístico consistente en un aumento de edificabilidad de 2.693,47 m2, y en el solar sito en la calle Paraguay, esquina con Avda de Argentina de 237,60 m2 en las condiciones descritas en el informe de la arquitecta y por valor de 1.658.520 euros equivalente al del Bien catalogado, resultando una diferencia de 1.050 euros a favor de ésta, que se compensa con la servidumbre de luces que se le otorga en beneficio de la finca contigua a segregar, adquirida por Promociones las Gaviotas S.A.

3.- A pagar a los vendedores el precio en metálico de la vivienda catalogada (siempre ya excluida la parte segregada en los términos antes expresados) valorado en 1.659.570 euros, si en el plazo de dos años desde la fecha de firma este Convenio no se hubiese aprobado el Plan General en el que se recogieran los aprovechamientos antes señalados, y en consecuencia hubiese quedado sin efecto la obligación de pago asumida por “Promociones las Gaviotas S.A.”, quedando también en ese caso liberado el Ayuntamiento de la contraprestación acordada con éste como reembolso del pago asumido.

4.- En este supuesto, la cantidad fijada como precio se adaptaría a la variación del IPC ocurrida entre la fecha del día de hoy y la del de efectivo pago a los vendedores, al objeto de que dicho precio conserve en todo momento su valor actual; y su pago se

efectuará por parte del Ayuntamiento en cuanto a 1.659.570 € a la expiración del plazo de dos años vista desde la firma del presente documento, junto con la variación del I.P.C. calculada entre el día de hoy y esta última fecha, una vez publicado el índice definitivo por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya, previo requerimiento escrito de la parte vendedora.

SEGUNDA.- Por parte de los propietarios de la casa de Don Gabino:

1.-A transmitir por virtud de este acto sus respectivos derechos (dominio y usufructo) y en conjunto el pleno dominio, libre de cargas y gravámenes, de la Vivienda Catalogada “Casa de Don Gabino” al Ayuntamiento de Santa Pola, por el precio fijo y cierto de 1559.570.....) € más la variación del I.P.C. devengada desde la fecha de hoy hasta la fecha del pago, poniéndola a su plena disposición, previa formación de otra finca registral nueva con la porción a segregarse a que anteriormente se ha venido haciendo mención, que quedará en todo caso en la propiedad de D. José Luís Mira Pérez y sus cuatro hijos, sin perjuicio de que sea objeto de transmisión entre éstos y la mercantil “Promociones Las Gaviotas S.A.” según así mismo se ha hecho mención.

2.- A admitir que el pago del precio de la Casa sea asumido en los términos previstos en este Convenio por “Promociones las Gaviotas S.A.”, cuyo documento obligacional se adjunta al presente Convenio como parte del mismo (ANEXO II).

TERCERA.- Por parte de la mercantil “Promociones Las Gaviotas S.A.”.

1.- A efectuar el pago del precio de la Casa de Don Gabino a sus propietarios dentro del plazo de dos años antes establecido, más la variación del IPC devengada desde la fecha de hoy hasta la fecha del pago, que materializará dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de la aprobación del Plan General de 2005 cuando ello tenga lugar dentro de los dos años siguientes a la fecha de firma de este Convenio, y siempre que en él se incluyan los aprovechamientos urbanísticos previstos a su favor en el presente Convenio. Si se aprueba el Plan y no se produce el pago la efectividad de los aprovechamientos concedidos quedará en suspenso hasta que se produzca dicho pago.

2.- De darse el caso de que la aprobación del Plan General demorase más de dos años desde la fecha de hoy, realizándose el pago a la familia propietaria directamente por el Ayuntamiento, y posteriormente fuese aprobado dicho Plan General y en él los aprovechamientos previstos a favor de esa mercantil, ésta reembolsaría al Ayuntamiento en la cantidad pagada por éste más el IPC devengado desde la fecha de dicho pago hasta el efectivo reembolso al Ayuntamiento por parte de la mercantil.

De no resultar aprobado el Plan General, o bien en el mismo no serlo los aprovechamientos referidos, la mercantil quedaría exonerada de esta obligación y el Ayuntamiento vendrá obligado al pago de modo directo, en los términos previstos en la estipulación PRIMERA 3.- y 4.- anterior.

CUARTA.- Otras previsiones para el caso de no resultar aprobado el Plan General, respecto a este Convenio:

En lo referido a la parte a segregarse de la finca registral única (comprensiva de la vivienda reciente más la mayor parte posible del actual patio) a adquirir por “Promociones Las Gaviotas S.A.” según pacto con sus propietarios incorporado a este Convenio como documento ANEXO II, dicha mercantil no podrá solicitar indemnización alguna ni al Ayuntamiento ni a la familia propietaria, limitándose a ejercitar los aprovechamientos urbanísticos que se encuentren vigentes, no obstante lo cual el Ayuntamiento se obliga a conceder las que conforme a la legislación y ordenamiento urbanístico en vigor fueren legítimamente aprobables en igualdad de condiciones a las fincas de su ubicación, y en particular la del tratamiento de fachada a su cerramiento norte, recayente a la vivienda catalogada por cuanto que el solar que ocupa esta última permanecerá inedificable por razón de la catalogación.

QUINTA.- Transmisión del pleno dominio y posesión.

La transmisión de la propiedad de la Vivienda Catalogada denominada “Casa de Don Gabino” al Ayuntamiento de Santa Pola, es plena y eficaz desde la firma del presente Convenio, al existir acuerdo en el precio y forma de pago y existir entrega de la cosa, y únicamente sometida a la condición resolutoria anteriormente descrita de impago del precio por el Ayuntamiento si llegare el caso.

Conforme con ello, dado que el Ayuntamiento adquiere por este acto el pleno dominio y posesión, desde la fecha de firma de este Convenio todos los gastos que se originen por el uso, mantenimiento y conservación de la Vivienda Catalogada “Casa de Don Gabino”, así como los servicios y suministros con que cuenta y los arbitrios e impuestos que la graven, serán por cuenta exclusiva del Ayuntamiento de Santa Pola, toda vez que desde este momento adquiere su propiedad y posesión.

El Ayuntamiento concede un plazo de tres meses a contar desde el día de hoy a la familia propietaria de la vivienda catalogada para retirar de la misma sus pertenencias de naturaleza mueble, permitiéndoles conservar una llave de la vivienda a tal fin, que entregarán al Ayuntamiento al término de dicho plazo.

El presente Convenio estará vigente hasta que se produzca la consumación de los derechos y obligaciones en él establecidos.