



ID SITAG: 1817

OBJETO:	PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA
PROYECTO:	PARCELAS 2.7 A Y 2.7 B GRAN ALACANT
SITUACIÓN:	AVENIDA DE ESCANDINAVIA, 61 – SANTA POLA - ALICANTE
PROPIEDAD:	PROMOTORES DE VIVIENDAS SL.
FECHA:	NOVIEMBRE 2016

s i t a g
A R Q U I T E C T U R A



ÍNDICE

1.ANTECEDENTES.....	4
2.OBJETO.....	5
3.DESARROLLO.....	6
3.1.JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO.....	6
3.2.CONDICIONES DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA.....	8
4.ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN AISLADA.....	8
5.LEGITIMACIÓN PARA FORMULAR EL PROGRAMA.....	9
6.TRAMITACIÓN.....	9
7.DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE DEL PROGRAMA.....	10
7.1.Alternativa Técnica.....	10
7.2.Convenio urbanístico.....	13
7.3.Proposición jurídico-económica.....	14
7.3.1.Estimación de costes de ejecución de la actuación.....	15
7.3.2.Justificación de la viabilidad y sostenibilidad económica.....	15
7.3.3.Avançe de la equidistribución de beneficios y cargas.....	18
8.ANEJOS.....	19
9.PLANOS.....	30





1. ANTECEDENTES

De conformidad con lo dispuesto en el **Plan General de Ordenación Urbana de Santa Pola** en sus fichas de suelo urbano y programas de actuación aislada, con respecto al sector de Gran Alacant especifica que:

En el artículo 1 apartados 1 y 2:

1_ Se asimilará la actuación en cada Polígono del Gran Alacant a un Programa en Suelo Urbano, en cuanto a su tramitación y ordenación, con la salvedad de no precisar la obtención de Cédulas de Urbanización, ya que las conexiones con las redes generales están a pie de parcela.

2_ En el citado Programa, que será de aprobación definitiva municipal, se fijarán los viales, las zonas comunes y su urbanización y las conexiones de servicios y se establecerán manzanas edificables o unidades equivalentes, fijando Unidades de Ejecución también llamadas Unidades de Promoción.

En el artículo 1 apartado 6:

6_ Los Estudios de Detalle aprobados, con los respectivos Proyectos de Urbanización, tendrán la consideración de Programas Aprobados, permitiendo la obtención de licencia municipal de los volúmenes en ellos recogidos y donde la consideración de Unidad de Ejecución o de Promoción será la delimitada en la ordenación pormenorizada por viarios ya sea exterior o interiores si perimetralmente sólo hubiera parcialmente viarios e, interiormente, por las características de la ordenación pormenorizada, tampoco los hubiera, esta unidad quedará delimitada por zonas comunes, o tendrá al menos una superficie mínima de 10.000 m², que será igualmente la superficie mínima para una segregación sobre suelo no edificado, y una vez resuelva unitariamente con un enganche las acometidas para todo el polígono.

Todo el suelo que abarcan dichas parcelas está clasificado como suelo urbano y las mismas gozan de la condición de solar.

La calle que da frente a la parcela (Avda. de Escandinavia) está totalmente urbanizada y, de hecho, se han concedido licencias en la mayoría de las parcelas de la misma Avenida y, en las parcelas colindantes con el ámbito del presente Programa de Actuación Aislada, ya se han realizado las correspondientes edificaciones.

El ámbito de este Programa de Actuación comprende las Parcelas 2.7 A y 2.7 B de Gran Alacant, de las cuales la entidad Promotores de Viviendas S.L con CIF B-15157878 promotora



del Programa, ostenta la propiedad de la totalidad de la superficie del ámbito, es decir, 33.300m², tal y como se acredita en la documentación que se acompaña como Anexo.

Estas parcelas cuentan con un Convenio Urbanístico suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Santa Pola y la mercantil de Promotores de Viviendas S.A. de fecha 2.005 por el que la parcela inicial 2.7 de dicho polígono y de superficie 33.300 m² y uso hotelero se divide en las dos citadas, resultando la parcela 2.7 A de superficie 12.931 m² y uso hotelero y la parcela 2.7 B de superficie 20.369 m² y uso residencial. Dicho convenio se firma con el fin de llevar a cabo la solicitud de la correspondiente licencia de edificación y su ejecución y de otorgar a la parcela unos parámetros urbanísticos acordes con la demanda de plazas hoteleras existente en la zona y reducir su impacto en el territorio.

Sobre dicha parcela residencial se permiten las ordenanzas de Vivienda Aislada (S) o Vivienda Agrupada (G) en grados 1, 2 y 3, mientras que sobre la parcela hotelera se permite las Edificaciones de Volumetría Específica (E)

2. OBJETO

El presente Programa de Actuación Aislada tiene como objeto el desarrollo de las parcelas 2.7 A y 2.7 B de Gran Alacant con referencia catastral 7431701YH137350001MO, toda vez que no es posible su edificación directa mediante la solicitud de la licencia de obras municipal.

Su objetivo primordial es solucionar los problemas urbanísticos que impiden el desarrollo de dicho polígono mediante un Estudio de Detalle, tal y como estaba previsto en el Plan Especial que adaptó el sector delimitado y planificado al amparo de la Ley del suelo de 1956 a la Ley del Suelo de 1975 y Texto Refundido de 1976 por exigencia del Plan General Municipal aprobado en 1985 y resolver así, entre otras situaciones, la consideración de solar de parcelas edificables y la posibilidad de configurar el interior de las parcelas dando frente unos viales interiores de carácter privado.

Con el presente Programa se pretende llevar a cabo la Programación y Urbanización pendiente en el interior de las parcelas ya mencionadas de Gran Alacant de propietario único.

Esta figura del planeamiento goza de unas características propias, tal y como se especifica en las fichas de suelo urbano y programas de actuación aislada del **Plan General de Ordenación Urbana de Santa Pola**, que son las siguientes:

- Cada manzana o Unidad de Promoción deberá cumplir con las condiciones estructurales fijadas en el cuadro adjunto, no suponiendo modificación del Programa la redistribución de volumen dentro de una Unidad, que simplemente conllevará la tramitación de una



modificación de licencia para su aprobación.

- Del mismo modo no se considerará modificación del Estudio de Detalle y, consecuentemente de Programa, las ligeras alteraciones del volumen dentro de una Unidad de Promoción, tal y como se ha definido en este artículo (el primero de las fichas), salvo que el trasvase se produzca entre las diferentes Unidades de Promoción o conllevara la alteración, supresión o modificación del viario propuesto.
- No se considerará modificación del Programa, sino de la licencia, el trasvase de edificabilidad o densidad dentro de una única Unidad.

Por lo tanto, no todas las alteraciones de los parámetros definidos en el Programa de Actuación Aislada conllevarían modificación de dicho Instrumento de Gestión del Planeamiento.

3. DESARROLLO

3.1. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO

En aplicación de la legislación urbanística actual contenida en la legislación estatal del suelo, Texto refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante RDL 7/2015), y en la legislación autonómica, Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (en adelante LOTUP).

A. Ley de Suelo Estatal RDL 7/2015

El vigente texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana ha establecido una relación tasada de actuaciones en las distintas categorías de suelo que prevé, estableciendo dos tipos de actuaciones fundamentales en su artículo 7 entre actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.

Al objeto de encajar la actuación que nos ocupa en una de las contenidas en el artículo 7 RDL 7/2015 parece que debemos descartar que se trate de una actuación de transformación urbanística respecto de la cual, no puede dudarse que representa una operación de reordenación de las determinaciones urbanísticas básicas de aplicación (usos, edificabilidades, aprovechamientos), de previsión de conexión con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas; así como de la configuración de parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.



B. Legislación Urbanística Autonómica, Ley 5/2014

La LOTUP de la Comunidad Valenciana regula, entre las posibles clasificaciones del suelo del artículo 28, la del suelo urbano que el plan general zonifique como zonas urbanizadas conforme el artículo 25.2.b de la ley, que se caracteriza por aquellos suelos que cuentan con los servicios urbanísticos, incluyendo también en estas zonas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presenten déficit de urbanización o dotaciones. No contradiciendo lo establecido en la legislación estatal.

El presente programa se trata de fincas que requieren su conformación en parcelas edificables, la ejecución de la urbanización interior correspondiente y la conexión con los servicios preexistentes, respetando en cada parcela resultante el aprovechamiento o edificabilidad que le otorga el planeamiento.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, las actuaciones aisladas consisten en la edificación de solares o la rehabilitación de edificios mediante licencia de obras. También son actuaciones aisladas las que se desarrollan mediante programa, cuando no sea posible realizarlas directamente mediante licencia de obras. El Programa de Actuación Aislada puede conllevar como fin complementario:

- la realización de obras accesorias de urbanización adyacentes a la parcela para completar los servicios urbanísticos existentes, convirtiéndola en solar.
- la reparcelación de la finca, en los supuestos de programa de actuación aislada en que sea necesaria.

C. Conclusión

La única finalidad del instrumento es la de dar solución a los problemas planteados por la existencia de parcelas edificables, que como resultado de la nueva ordenación, darían frente a un vial de carácter privado; la necesidad de realizar de obras accesorias de urbanización para completar los servicios urbanísticos existentes; y la posibilidad de reparcelar la citada finca.

El instrumento adecuado para dar solución a esta situación es, por tanto, el Programa de Actuación Aislada, cumpliendo con lo establecido en el artículo 72 de la LOTUP.



3.2. CONDICIONES DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA

De conformidad con lo dispuesto en el **Plan General de Ordenación Urbana de Santa Pola** en sus fichas de suelo urbano y programas de actuación aislada, en el sector de Gran Alacant:

Artículo 1 apartados 3, 4 y 5:

3_Cada manzana o Unidad de Promoción deberá cumplir las condiciones estructurales fijadas, no suponiendo modificación del Programa la redistribución de volumen dentro de una Unidad, que simplemente conllevará la tramitación de una modificación de licencia para su aprobación.

Del mismo modo, no se considerará modificación del Estudio de Detalle y, consecuentemente de Programa, las ligeras alteraciones del volumen dentro de una Unidad de Promoción, tal y como se ha definido en este artículo, salvo que el trasvase se produzca entre diferentes Unidades de Promoción o conllevara la alteración, supresión o modificación del viario propuesto.

4_Cada Unidad de Promoción o Unidad de Ejecución será un ámbito de gestión y urbanización, aunque no conlleve el que las zonas comunes y viarios interiores deban pasar a la titularidad pública, sino que obliga a una cota de reparto entre comuneros [...].

5_Los viarios de cada Unidad se mantendrán en titularidad privada, pero podrán ser utilizados para un uso público, debiendo adaptar sus secciones a la Ordenanza Municipal, al objeto exclusivo de permitir el acceso a cada urbanización de los Servicios de Asistencia [...].

La alteración del viario interior sí que conllevará la modificación del Programa Aprobado.

Artículo 2 apartado 1

1_[...] No se considerará modificación del Programa, sino de la licencia, el trasvase de edificabilidad o densidad dentro de una única Unidad.

4. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN AISLADA

De conformidad con lo dispuesto en el **Plan General de Ordenación Urbana de Santa Pola** en sus fichas de suelo urbano y programas de actuación aislada, en el sector de Gran Alacant:

Artículo 1 apartado 6:

6_Los Estudios de Detalle aprobados, con los respectivos Proyectos de Urbanización, tendrán la consideración de Programas Aprobados, permitiendo la obtención de licencia municipal de



los volúmenes en ellos recogidos y donde la consideración de Unidad de Ejecución o de Promoción será la delimitada en la ordenación pormenorizada por viarios ya sea exterior o interiores si perimetralmente sólo hubiera parcialmente viarios e, interiormente, por las características de la ordenación pormenorizada, tampoco los hubiera, esta unidad quedará delimitada por zonas comunes, o tendrá al menos una superficie mínima de 10.000 m², que será igualmente la superficie mínima para una segregación sobre suelo no edificado, y una vez resuelva unitariamente con un enganche las acometidas para todo el polígono.

El ámbito del Programa de Actuación Aislada comprende la totalidad de las parcelas 2.7 A (uso terciario) y 2.7 B (uso residencial) con referencia catastral 7431701YH1373S0001MO, lo que supone una superficie total de 33.300 m² que se corresponde con la superficie que consta en el Registro de la Propiedad y en el PGOU de Santa Pola. Este ámbito se divide para su ejecución en dos Unidades que se corresponden con los lindes de las citadas parcelas.

Así, las unidades de ejecución resultantes serán:

- Unidad de Ejecución 01, comprende la totalidad de la parcela 2.7 A del Polígono de Gran Alacant con una superficie total de 12.931 m² y uso Terciario.
- Unidad de Ejecución 02, comprende la totalidad de la parcela 2.7B del Polígono de Gran Alacant con una superficie total de 20.369 m² y uso Residencial. Esta unidad se divide en dos manzanas R-1 y R-2, tal y como figura en la documentación gráfica del presente documento.

5. LEGITIMACIÓN PARA FORMULAR EL PROGRAMA

Conforme a lo previsto en el artículo 166 de la LOTUP, la iniciativa para la formulación del programa puede ser pública o privada. El promotor de la iniciativa de programa de actuación aislada deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela, y que lo hará en plazo inferior a tres años.

La sociedad Promotores de Viviendas S.L. Con CIF B-15157878, como propietaria de 33.300 m², es decir, de la totalidad de la superficie del ámbito, se encuentra legitimada para iniciar la tramitación del presente Programa de Actuación Aislada con el objetivo de dotar al terreno de las condiciones necesarias para la obtención de licencia municipal.

6. TRAMITACIÓN

Conforme a lo previsto en el artículo 168 de la ley LOTUP, el procedimiento para la aprobación de los programas de actuación aislada será el establecido en el capítulo III del título III del libro I de la citada ley y, en lo no previsto, en la regulación establecida en esta



ley para los programas de actuación integrada.

7. DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE DEL PROGRAMA

Según el artículo 167 de la Ley 5/2014 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana el contenido documental del Programa de Actuación Aislada será:

7.1. ALTERNATIVA TÉCNICA

Anteproyecto de Edificación o de Rehabilitación, acompañado, en su caso, de proyecto de urbanización para completar las obras necesarias para otorgar a los terrenos la condición de solar. Ambos documentos contendrán la delimitación del ámbito de la actuación y una memoria de calidades, tanto de las obras de construcción como de las de urbanización, describiendo como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de la actuación.

Tal y como se refleja en los Planos de Información adjuntos las Condiciones Urbanísticas de las parcelas 2.7A y 2.7B del polígono de Gran Alacant son las siguientes:

FICHA URBANÍSTICA		
Plan General de Ordenación de Santa Pola - Convenio Urbanístico 31/Agosto de 2005		
1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO		
Suelo Urbano		
2.- USOS E INTENSIDADES		
Superficie Delimitada : 33.300 m ²		
	PARCELA 2.7 A	PARCELA 2.7 B
USO	Terciario / Hotelero	Residencial
ALTURA	5 plantas	3 plantas
SUPERFICIE	12.931 m ²	20.369 m ²
INDICE DE TECHO	1.2m ² /m ²	0,7m ² /m ²
SUP EDIFICABLE	15.517,20m ²	14.258,30m ²
OCUPACIÓN MAX	35% (4.525,85 m ²)	45% (9.166 m ²)
RETRANQUEO	20 m a cantil	20 m a cantil / 3m a linderos
ZONAS COMUNES	---	15 m ² / viv ó 10% sup (sin viario)
APARCAMIENTO		1 plaza / viv + 1plaza / 5 viv
DENSIDAD DE VIV		<153 viv
3.- GESTIÓN URBANÍSTICA		
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Privada		
EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS: Procede		
PLAN DE REALOJO Y RETORNO: No procede		



La Ordenación del Ámbito se prevé de la siguiente forma:

La parcela 2.7 A tiene una superficie total de 12.931m² y uso terciario (hotelero) y la altura máxima permitida será de 5 plantas. A esta parcela, que constituye la Unidad de Ejecución 01, se le asigna la totalidad de la edificabilidad permitida por el planeamiento para dicha parcela (1,2m²/m² sobre la superficie de parcela), lo que supone un total de 15.517m² edificables. La ocupación no superará en ningún caso el 35% de la Parcela, lo que supone una ocupación máxima de 4.526m².

Sobre esta parcela se ejecuta parte del viario de acceso al ámbito de la actuación, suponiendo un total de 865m².

La parcela 2.7B tiene una superficie total de 20.369m² y uso residencial y la altura máxima permitida será de 3 plantas. A esta parcela, que constituye la Unidad de Ejecución 02, se le asigna la totalidad de la edificabilidad permitida por el planeamiento para dicha parcela (0,7m²/m² sobre la superficie de parcela), lo que supone un total de 14.258m² edificables. La ocupación no superará en ningún caso el 45% de la Parcela, lo que supone una ocupación máxima de 9.166m².

Sobre esta parcela se ejecuta parte del viario de acceso al ámbito de la actuación, suponiendo un total de 2.096m². También se prevé una zona común en la parte central de la actuación destinada a jardín con una superficie total de 1.833m² que supera el 10% de la superficie del sector, excluidos los viarios (1.828m²) y el ratio de 15m²/viviendas, limitando el número máximo de las mismas a 122 unidades (1.830m²). Además también cumple con las condiciones fijadas en el Reglamento de Planeamiento y de no ser un espacio residual o inaccesible.

La superficie total destinada a vial será de 2.961m² (865m² + 2.096m²) y será de doble sentido en el primer tramo del mismo con un ancho de 9,5m y de única dirección en el resto de los tramos, con una sección de 8m, tal y como se señala en los planos.

La dotación de plazas de aparcamiento cumplirá con la doble condición de 1 plaza por cada vivienda y otra más cada cinco unidades.

En cuanto a los volúmenes edificatorios previstos en el Anteproyecto de Edificación, las principales características serán las siguientes:

Parcela 2.7A. Se prevén dos volúmenes:

_Uno terciario, con uso comercial de 2 alturas.



_y otro, con uso propiamente Hotelero en 5 alturas y sótano.

Su situación se fija en los planos respetando las áreas de movimiento de la parcela y los retranqueos a cantil y a linderos y vial de acceso de la tipología de Edificación Aislada.

Parcela 2.7B. Se prevé la construcción de 95 viviendas unifamiliares adosadas en Grado 3 de 2 y 3 alturas.

Su situación se fija en los planos respetando las áreas de movimiento de la parcela y los retranqueos a cantil y a linderos de la tipología de vivienda Adosada.

Las cotas de implantación de las edificaciones serán las que figuran en los planos.

Se prevé dos viales de tráfico restringido, uno en la manzana R-1 y otro en la manzana R-2 que permite el acceso de los vehículos de emergencia a todas las viviendas previstas.

En este caso, en que el motivo de la realización del Programa de Actuación Aislada es la realización de las obras de urbanización (apertura de viales y conexión con los servicios existentes en el exterior de las parcelas) y que únicamente afecta al suelo, procede la incorporación de un Proyecto de Urbanización que se adjunta a este documento.

MEMORIA DE CALIDADES

Edificación:

Estructura de hormigón armado.

Cubierta plana tanto en las edificaciones residenciales, como en la hotelera y comercial.

Los cerramientos de las edificaciones cumplirán con las especificaciones establecidas en el CTE DB HS. En la parte residencial, las partes macizas se ejecutarán con doble hoja de ladrillo aisladas térmica y acústicamente y revestidas con monocapa, mientras que los huecos se ejecutarán con carpintería con rotura de puente térmico y doble acristalamiento. El cerramiento de la edificación hotelera y comercial será principalmente con carpintería con rotura de puente térmico y doble acristalamiento.

Las particiones interiores serán con tabique de yeso laminado con aislamiento térmico y acústico cumpliendo con la normativa del CTE.

Las carpinterías interiores serán de madera, tanto en puertas como en armarios y mamparas de cristal en los baños.

Los acabados interiores de las cocinas y baños serán de gres cerámico y plaqueta cerámica de



primera calidad, mientras que en el resto de estancias el suelo será parqué laminado y las paredes se acabarán con pintura. Los techos serán de yeso laminado y acabado pintado. El solado de las terrazas será antideslizante cumpliendo con los requisitos del DB SUA 1.

Todas las edificaciones dispondrán como mínimo de las instalaciones ó preinstalaciones, según proceda, de saneamiento (fecales y pluviales), abastecimiento de aguas, eléctricas, telecomunicaciones, contra incendios, etc. que fijen con carácter de obligatoriedad la normativa correspondiente.

Urbanización:

El vial de la urbanización se ejecutará sobre dos tongadas de 30 cm cada una de material seleccionado, salvo en aquellos casos que el terreno natural coincida con la cota del mismo, en cuyo caso será suficiente únicamente con una tongada de 30cm.

Tanto la plataforma destinada al tráfico de vehículos, como los accesos rodados a garaje se ejecutarán con una capa de hormigón de 30cm, mientras que en la zona de aceras su espesor será de 10cm. En cuanto a los acabados en la zona de tráfico rodado será en el propio hormigón, mientras que en las aceras será con adoquín de color blanco. Los pasos de peatones se ejecutarán en adoquines de color negro y blanco. Las instalaciones de la urbanización discurrirán paralelamente al sentido de las vías y serán las de abastecimiento de agua, saneamiento tanto de fecales como de pluviales, electricidad, alumbrado, telecomunicaciones y gas e instalación contra incendios (hidrantes).

Las zonas verdes, tanto comunitarias de la zona residencial como las de la parcela hotelera, se ajardinarán acorde con el clima de la zona para una menor demanda de agua. Además, ambas dispondrán de una piscina comunitaria con acabado en arena gunitada. Estas zonas disponen, además de las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de la piscina, de alumbrado y de riego.

7.2. CONVENIO URBANÍSTICO

El promotor de la actuación aislada es el propietario único de las parcelas y existe en la actualidad suscrito un **convenio urbanístico** entre el Excmo. Ayuntamiento de Santa Pola y la mercantil de Promotores de Viviendas S.A. de fecha 2.005 (que se adjunta como Anejo a este documento) por el que se garantizan los compromisos y que ambas partes asumen y que se resumen a continuación:

- El Ayuntamiento no concederá licencia de edificación en la parcela residencial hasta tanto no se haya concedido la licencia de edificación del hotel o se lleve ejecutado el 20 % del



presupuesto de ejecución material de dicha obra.

- 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.

No se establecen compromisos de ejecución con respecto a las obras de urbanización de la parcela en el citado convenio, mientras que en las fichas de suelo urbano y programas de actuación aislada del **Plan General de Ordenación Urbana de Santa Pola** se establecen los siguientes aspectos (artículo 1 puntos 7 y 8):

- En la secuencia de ejecución será obligatoria la realización de los viarios perimetrales en toda su sección en la primera de las Unidades limítrofes que se solicite.
- Las zonas comunes podrán acumularse en una Unidad o realizarse proporcionalmente en cada una de las Unidades. En el primer caso se deberá realizar en la primera solicitud de licencia; en el segundo se podrá fragmentar, ejecutando cada área con la respectiva Unidad de Promoción.

7.3. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Habida cuenta de que el promotor de la iniciativa de programa de actuación aislada es el propietario de los terrenos, quien además asumirá la condición de urbanizador de los mismos, se realiza en este apartado; en cumplimiento de lo establecido en el artículo 167 Ley 5/2014 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana; una estimación de los costes de ejecución de la actuación; se esboza el avance de la equidistribución de beneficios y cargas; y se realiza el estudio de viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación al objeto de realizar una estimación preliminar de los costes precisos para llevar a cabo el proceso de urbanización y futuras edificaciones de las parcelas 2.7A y 2.7B desde su inicio hasta la finalización y entrega; así como de garantizar su viabilidad.

No se prevé un plan de realojo y retorno dado que no existen residentes, y por tanto titulares de dichos derechos, en el ámbito de actuación.



7.3.1. Estimación de costes de ejecución de la actuación

01. URBANIZACIÓN		1.126.500,31 €
01.1 MOVIMIENTO DE TIERRAS		83.622,34 €
01.2 CALZADAS Y ACERAS		209.945,03 €
01.3 INSTALACIONES		600.674,47 €
01.4 ZONA COMÚN		191.630,92 €
01.5 SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO		7.816,87 €
01.6 SEGURIDAD Y SALUD		32.810,69 €
02. CONSTRUCCIÓN		22.956.348,98 €
02.1 MOV. TIERRAS		593.917,05 €
02.2 EDIFICACIONES (aprovechamiento máximo)		22.362.431,93 €
RESIDENCIAL	14.258,30 m2	9.585.411,76 €
COMERCIAL	517,20 m2	304.235,29 €
HOTELERO 4* + aparc. BR	15.000,00 m2	11.974.789,92 €
ZONAS COMUNES	14.815,35 m2	497.994,96 €
ESTIMACIÓN EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)		24.082.849,30 €
GASTOS GENERALES	13%	3.130.770,41 €
BENEFICIO INDUSTRIAL	6%	1.444.970,96 €
ESTIMACIÓN EJECUCIÓN CONTRATA (PEC)		28.658.590,66 €
GASTOS (Licencias, proyectos, seguros, etc..)	15,70%	4.499.398,73 €
ESTIMACIÓN TOTAL OBRA		33.157.989,40 €

NOTA: Importes sin IVA

7.3.2. Justificación de la viabilidad y sostenibilidad económica

- **Estudio de Mercado. Valor de venta**

Para proceder a la justificación de la viabilidad económica del proyecto se realiza un estudio de los valores de venta de mercado de los diferentes productos inmobiliarios a partir de diferentes testigos recogidos en la zona.



A. - TESTIGOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS

	Situación	Fuente	Antigüedad	Superficie Construida	Precio	Unitario
TESTIGO V1	Monte De Santa Pola, 30	fotocasa	< 10 años	147,00	168.000,00	1.142,86
TESTIGO V2	Avenida Catalanet, Calas	idealista	< 15 años	144,00	199.000,00	1.381,94
TESTIGO V3	Gran Alacanta, Santa Pc	yaencontre	< 15 años	170,00	170.000,00	1.000,00
TESTIGO V4	Caridad Soler Dura, Santz	pisos.com	< 20 años	145,00	175.500,00	1.210,34
TESTIGO V5	Avenida Polonia, Gran Al	pisos.com	< 10 años	145,00	124.400,00	857,93

B.- TESTIGOS LOCALES COMERCIALES

	Situación	Fuente	Antigüedad	Superficie	Precio	Unitario
TESTIGO L1	Calle Hernán Cortés. San	yaencontre	< 10 años	224,00	273.300,00 €	1.220,09
TESTIGO L2	Avenida Noruega, Gran A	fotocasa	-	100,00	160.000,00 €	1.600,00
TESTIGO L3	Escandinavia, Gran Alaca	idealista	-	125,00	125.500,00 €	1.004,00
TESTIGO L4	Escandinavia, Gran Alaca	idealista	-	90,00	79.000,00 €	877,78

TESTIGOS HOTELES

	Situación	Fuente	Habitaciones	Categoría	Precio	Unitario
TESTIGO L1	Alicante (Costa Blanca)	starsfour.com	100	4*	21.000.000,00 €	210.000,00 €
TESTIGO L2	Alicante (Costa Blanca)	starsfour.com	100	4*	17.000.000,00 €	170.000,00 €
TESTIGO L3	Alicante (Costa Blanca)	starsfour.com	120	4*	15.000.000,00 €	125.000,00 €
TESTIGO L4	Alicante (Costa Blanca)	starsfour.com	100	4*	7.500.000,00 €	75.000,00 €

El siguiente paso consiste en homogeneizar todos los testigos asimilándolos a las características previstas de nuestro proyecto.

PONDERACIÓN TESTIGOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS

	Valor Unitario €/m2	Correcciones					Valor Unitario Homogeneiz. €/m2	Ponderación	Valor Unitario Ponderado €/m2
		Oferta	Ubic.	Sup.	Antig.	Total correcc.			
TESTIGO V1	1.142,86	0%	5%	0%	5%	10%	1.257,14	20%	251,43
TESTIGO V2	1.381,94	0%	0%	0%	5%	5%	1.451,04	20%	290,21
TESTIGO V3	1.000,00	5%	0%	0%	5%	10%	1.100,00	20%	220,00
TESTIGO V4	1.210,34	0%	-5%	0%	5%	0%	1.210,34	20%	242,07
TESTIGO V5	857,93	10%	5%	0%	5%	20%	1.029,52	20%	205,90
Media ponderada viviendas								100%	1.209,61



PONDERACIÓN TESTIGOS LOCALES COMERCIALES									
	Valor Unitario €/m2	Correcciones					Valor Unitario Homogeneiz. €/m2	Ponderación	Valor Unitario Ponderado €/m2
		Oferta	Ubic.	Sup.	Adec.	Total correcc.			
TESTIGO L1	1.220,09	0%	-10%	-10%	0%	-20%	976,07	25%	244,02
TESTIGO L2	1.600,00	-10%	0%	-20%	0%	-30%	1.120,00	25%	280,00
TESTIGO L3	1.004,00	0%	0%	-20%	0%	-20%	803,20	25%	200,80
TESTIGO L4	877,78	5%	0%	-20%	0%	-15%	746,11	25%	186,53
Media ponderada locales								100%	911,35

PONDERACIÓN TESTIGOS HOTELES									
	Valor Unidad €	Correcciones					Valor Unitario Homogeneiz. €/m2	Ponderación	Valor Unitario Ponderado €/habitación
		Oferta	Ubic.	Habit.	Adec.	Total correcc.			
TESTIGO L1	210.000,00	-10%	0%	-5%	0%	-15%	178.500,00	25%	44.625,00
TESTIGO L2	170.000,00	0%	0%	-5%	5%	0%	170.000,00	25%	42.500,00
TESTIGO L3	125.000,00	0%	0%	-5%	5%	0%	125.000,00	25%	31.250,00
TESTIGO L4	75.000,00	0%	0%	-5%	5%	0%	75.000,00	25%	18.750,00
Media ponderada hotel								100%	137.125,00

Teniendo en cuenta que la superficie media construida (incluidas las zonas comunes) de una habitación para hoteles de 4 estrellas es de aproximadamente **83,00 m²/hab.**, obtenemos que el valor unitario ponderado por m² construido sería de **1.652,11 €/m²**.

Por tanto, teniendo en cuenta el **aprovechamiento máximo de las parcelas** obtendremos el estimativo total de venta de cada uno de los productos inmobiliarios:

	Residencial		Comercial	Hotelero 4*	TOTAL VENTAS
	Viv.	Unifam. Adosada			
m ² construidos (Aprov. Máx.)		14.258,30	517,20	15.000,00	
€/m ² Valor de venta (s/mercado)		1.209,61	911,35	1.652,11	
TOTAL VENTAS		17.246.972,55 €	471.347,96 €	24.781.650,00 €	42.499.970,51 €

Valor de construcción

Se realiza una estimación de los valores de construcción de los diferentes productos inmobiliarios. Para ello se repercute en el precio unitario del m² construido, la parte de obra correspondiente a las zonas comunes.



	Residencial Viv. Unifam. Adosada	Comercial	Hotelero 4*	TOTAL CONSTRUCCIÓN
m2 contruidos (Aprov. Máx.)	14.258,30	517,20	15.000,00	
€/m2 construido (inc. z. Comunes)	851,81	726,86	986,46	
TOTAL CONSTRUCCIÓN	12.145.291,40 €	375.932,96 €	14.796.830,93 €	27.318.055,29 €

Valor del suelo

Aplicando los valores de venta y los de construcción indicados anteriormente, obtendremos el valor bruto del suelo conforme a la fórmula de valoraciones del método residual estático.

$$V_s = (V_v/K) - V_c$$

Donde K es un coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente tendrá con carácter general un valor de 1,40.

VALOR ESTIMADO SUELO	3.039.066,50 €
-----------------------------	-----------------------

Por tanto, el valor bruto del suelo, conforme a las estimaciones indicadas, da un valor positivo que asciende a 3.028.803,88 €, del que si descontamos los costes de urbanización y la parte proporcional de los gastos asociados, obtendríamos un **valor neto de suelo de 1.488.067,08 €** resultando por lo tanto viable.

7.3.3. Avance de la equidistribución de beneficios y cargas

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 77.1. d) de la Ley 5/2014 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana de aplicación en el caso que nos ocupa de acuerdo con lo establecido en la Disposición transitoria tercera -Ejecución de los planes- de dicha norma-, en ámbitos de suelo urbano incluido en actuaciones aisladas que tengan un incremento del aprovechamiento tipo; pudiendo la cesión realizarse mediante cesión de suelo libre de cargas de urbanización -preferentemente-, o mediante la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en edificios en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica.

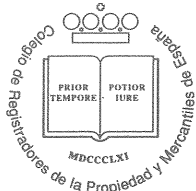
Consecuentemente, será el correspondiente proyecto de reparcelación el que, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el presente Programa de Actuación Aislada, cuantifique



y materialice, mediante cualquiera de las formas legalmente previstas, la cesión en favor de la administración actuante -Ayuntamiento de Santa Pola- del aprovechamiento que le corresponde como acreedora del cinco por cien respecto del incremento del aprovechamiento tipo previsto por el planeamiento para el ámbito del presente programa; correspondiendo la totalidad del aprovechamiento restante al propietario único de los terrenos y promotor de la actuación.

8. ANEJOS

- Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad de Santa Pola.
- Convenio Urbanístico.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA G 1402873

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA POLA

FRANCISCO GASPAR RIQUELME RUBIRA - DNI/NIF 22.430.740-J

Fecha: catorce de septiembre del año dos mil seis

DATOS DE INSCRIPCION

Tomo: 1332 Libro: 388 Folio: 120 Inscripción: 1 Fecha: 15/01/1990 Número de finca de Santa Pola nº: 31112

DESCRIPCION

URBANA: PARCELA Nº 2.7 (VPO: NO) En Santa Pola, Urbanización GRAN ALACANT,

Situación: TERMINO MUNICIPAL SANTA POLA
; Superficie terreno: treinta y tres mil trescientos metros cuadrados,
Linda: linderos: frente, NORTE, ESPACIO LIBRE PUBLICO, Y PARCELA 2.6.; fondo, ESTE, ESPACIO LIBRE PUBLICO.; derecha, OESTE, PARCELA 2.9.; izquierda, SUR, PARCELA 2.8 DE COMYLSA..

En parte lomas y saladar y en parte cultivo y arbolado. EL DESTINO PARA ESTA FINCA ES DE APARTHOTEL, CON UNA EDIFICABILIDAD DE 23.310 m2.-

TITULARIDAD

La entidad **PROMOTORES VIVIENDAS SA** en cuanto a **LA TOTALIDAD** del **PLENO DOMINIO**.- Adquirida por **COMPRAVENTA**. Escritura otorgada en Santa Pola, de fecha 29 de Diciembre de 1.988, ante su Notario **CARLOS HORNILLOS FDEZ DE BOBADILLA**.
- Inscripción 1ª. En la fecha 15 de Enero de 1.990, al tomo 1332, libro 388, folio 120.

CARGAS VIGENTES

NO hay cargas registradas

SIN MAS CARGAS

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

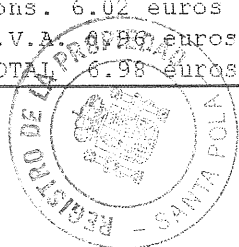
--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

Hons. 6.02 euros Nº 4-1-F ARANCEL

I.V.A. 0,21 euros

TOTAL 6,98 euros



Año _____



Núm. _____

AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA

EXPEDIENTE



AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA

AÑO 2005

CONVENIO CON LA MERCANTIL PROMOTORES
DE VIVIENDAS, S.A. (PROVISA) RELATIVO A LA
PARCELA 2-7 DEL PLAN ESPECIAL DE
ADAPTACIÓN DEL SECTOR MONTE DE SANTA
POLA-GRAN ALACANT

Principia el _____ de _____ de _____

Finaliza el _____ de _____ de _____

Consta de _____ Folios



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 uno de septiembre de dos mil cinco.

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 31 de agosto de 2005, asistido 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 m²/m²s
- Superficie edificable: 23.310 m²t (33.300 m²s x 0,7 m²/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 m²/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 exponiendo 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 m²/m²s
 - Superficie edificable: 9.051,7 m² (12.931 m²s x 0,7 m²/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 Alicant, 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 m² (20.369 m²s x 0,7 m²/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 sí, 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 €).




AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA
AJUNTAMENT DE SANTA POLA

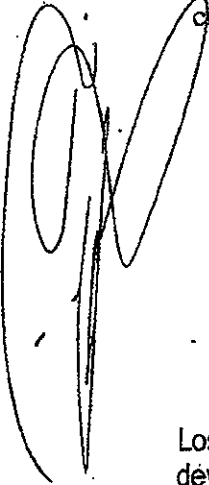
Plaça Constitució, 1 - 03130 Santa Pola (Alacant) - Telf: 96-541.11.00 - Fax: 96-541.46.51 - www.santapola.es

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, avales, 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.
AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA


D. MIGUEL ZARAGOZA FERNANDEZ

SECRETARIA en funciones
de la Corporación.


DÑA. CRISTINA COVES JODAR

PROMOTORES DE VIVIENDAS, S.A.


D. EMILIO FERNÁNDEZ GÓMEZ



9. PLANOS

1. Información

I01 Situación

I02 Planeamiento Plano 5-14 del PGOU

I03 Ficha Urbanística

I04 Topográfico

I05 Secciones. Perfiles del Terreno

I06 Levantamiento Topográfico de Parcelas sobre Cartografía Catastral

2. Ordenación

O01 Ordenación y Usos

O02 Tipologías, Retranqueos y Alineaciones

O03 Zonas Comunes

O04 Replanteo Viario. Coordenadas Principales

O05 Viario. Geometría Eje de Viales de Nueva Apertura

O06 Viario. Pendientes Longitudinales y Acuerdos

O07 Viario. Rasantes y Secciones Tipo

O08 Viario. Aparcamientos, Aceras y Accesibilidad

O09 Viario. Perfil Longitudinal. Tramo A. Vial Nueva Apertura

O10 Viario. Perfil Longitudinal. Tramo B. Vial Nueva Apertura

O11 Viario. Perfiles Transversales Vial Nueva Apertura

3. Edificación

AE01 Áreas de movimiento. Uso Aparcamiento y Terciario

AE02 Áreas de movimiento. Uso Residencial y Terciario

AE03 Propuesta de Edificación

AE04 Cotas de Implantación. Uso Aparcamiento y Terciario

AE05 Cotas de Implantación. Uso Residencial y Terciario

AE06 Secciones Generales 01

AE07 Secciones Generales 02

AE08 Secciones Generales 03

AE09 Alzados Generales 01

AE10 Alzados Generales 02

AE11 Alzados Generales 03



- AE12 Replanteo Vial de Tráfico Restringido. Coordenadas Principales
- AE13 Vial de Tráfico Restringido. Geometría
- AE14 Vial de Tráfico Restringido. Pendientes Longitudinales y Acuerdos.
- AE15 Vial de Tráfico Restringido. Rasantes y Secciones Tipo
- AE16 Vial de Tráfico Restringido. Accesibilidad
- AE17 Vial de Tráfico Restringido 01. Perfil Longitudinal
- AE18 Vial de Tráfico Restringido 02. Perfil Longitudinal
- AE19 Viales de Tráfico Restringido. Perfiles Transversales

Oleiros, Noviembre de 2.016

El Arquitecto

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

Ramón Corrochano Royo