

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA CON PLAN PARCIAL DE LA MURTA (SAU/R4) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE AGOST (ALICANTE)

A ASOCIACIÓN DE VECINOS LA MURTA
Arquitecto: IGOR DOLBIUS DOLBIUS
Col. CTAA 13.743

En IGOR DOLBIUS ARQUITECTOS queremos agradecerles la confianza depositada en nosotros al solicitar el presupuesto de elaboración del **PLAN PARCIAL DE LA MURTA (SAU/R4) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE AGOST**, en la provincia de **ALICANTE**.

Yo Igor Dolbius Dolbius, Arquitecto, con despacho profesional en C/ Pintor Velázquez 9, entresuelo, derecha, C.P. 03004, Alicante y correo electrónico de contacto info@igordolbius.com, EXPONGO que por medio del presente documento, se formula la OFERTA que integra los siguientes apartados:

- **NUESTROS VALORES Y METODOLOGÍA DE TRABAJO – OBJETO DEL CONTRATO Y PRESTACIÓN A REALIZAR – DURACIÓN Y PROPUESTA DE HONORARIOS – EQUIPO DE TRABAJO**

Agradecemos de antemano la oportunidad de ofertar nuestros servicios profesionales, a cuyo efecto queremos trasladar nuestra filosofía de trabajo: la especialización, y la atención personal y cercana, poniendo nuestro objetivo en superarnos siempre para obtener los mejores resultados para quienes depositan su confianza en nosotros.

Desde IGOR DOLBIUS ARQUITECTOS, afrontamos los retos profesionales con rigor, dedicación al cliente y esfuerzo en la búsqueda de la solución más adapta a las necesidades que cada asunto precisa.

Asimismo, nos valemos de colaboradores de prestigio y solvencia para que, de forma interdisciplinar, se disponga de un servicio especializado.

El compromiso, la dedicación y la experiencia han sido fundamentales para superar las exigencias del mercado y asumir responsabilidades con capacidad y determinación que actualmente se desarrollan tanto para el cliente privado como para la Administración Pública.

- **NUESTROS VALORES Y METODOLOGÍA DE TRABAJO – OBJETO DEL CONTRATO Y PRESTACIÓN A REALIZAR – DURACIÓN Y PROPUESTA DE HONORARIOS – EQUIPO DE TRABAJO**

Sector a desarrollar: Sector “La Murta (SAU/R4)” de las NN.SS. de Agost.

Sistema de gestión a emplear: Procedimiento de gestión por propietarios.

Objeto del encargo: Arrendamiento de servicios técnicos y jurídicos para la gestión de programa de actuación integrada para el desarrollo del Sector de suelo urbanizable “La Murta (SAU/R4)” del TM de Agost, en una única unidad de ejecución.

Fases de Trabajo:

1.- Documento de inicio.

Se corresponde con asesorar y redactar los documentos precisos para solicitar del Ayuntamiento de Agost el desarrollo del Sector en régimen de gestión por propietarios.

Al efecto, la administración puede asignar la condición de agente urbanizador, en régimen de gestión urbanística por personas propietarias, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a) A la persona propietaria única o a las personas propietarias de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación integrada.

b) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.

c) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que dispongan del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público y, además, obtengan la aceptación de los titulares de más del 40 por cien de las parcelas registrales privadas de dicho ámbito.

2.- Fase de evaluación ambiental.

Se corresponde con redactar y asesorar técnica y jurídicamente, como la prestación de asistencia en el trámite de evaluación ambiental para la consecución del objeto de emisión de informe ambiental o declaración ambiental estratégica, en función del procedimiento que resulte correspondiente, simplificado y ordinario que disponga el órgano ambiental municipal, en aplicación de los criterios previstos en el TRLOTUP.

En todo caso, se abogará por proponer una ordenación cuyo régimen de evaluación ambiental resulte instruida por trámite simplificado.

La labora comprenderá la redacción de Documento Inicial Estratégico y borrador del Plan, la evacuación de solicitudes y alegaciones propias, el despacho de los oficios o el informe de alegaciones o recursos en vía administrativa.

Documento Inicial Estratégico comprenderá:

- a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
- b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- c) El desarrollo previsible del plan.
- d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.
- g) A mayor, como ha sido expuesto, se abogará inicialmente por la aplicación del procedimiento simplificado de EATE, incluyendo:
 - Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado.
 - Medidas previstas para prevenir, reducir y compensar efectos negativos en el medio ambiente y en el territorio por la aplicación del plan.
 - Descripción de las medidas para el seguimiento ambiental del plan.
- h) Plan Participación Pública.

El borrador del Plan para su sometimiento a Evaluación Ambiental comprenderá como mínimo:

- Justificación de la idoneidad de la delimitación que se propone y definición del ámbito de las obras complementarias que garantice la integración con el entorno.
- Ordenación propuesta.
- Características del terreno afectado y del paisaje, identificando sus elementos preexistentes más significativos y sus principales características
- Estudio e informes de suministro de los servicios públicos definiendo los puntos de conexión con las redes de servicios públicos existentes y justificación de su capacidad para atender la demanda generada en el ámbito de programación, acreditado mediante informe favorable de las compañías suministradoras de servicios
- Estimación de los costes de urbanización de la actuación propuesta.
- Plazos que se proponen para la ejecución de la actuación.

- La evaluación ambiental estratégica puede resultar de competencia autonómica, o municipal en caso de afectar únicamente a ordenación pormenorizada en suelo urbanizable (art. 49.2 TRLOTUP)

3.- Fase de desarrollo del Programa:

Concluida la fase de evaluación ambiental, corresponderá con la redacción de la documentación técnica y asesoramiento jurídico para la consecución de los siguientes trámites legales para la programación del sector, en concreto, elaborar:

3.1. La Alternativa Técnica del programa, comprendiendo:

- Documento de planeamiento completo que incluya una propuesta de ordenación para el ámbito del Programa, con la documentación sectorial que resulte necesaria.
- Proyecto de Urbanización.
- Memoria Justificativa del ámbito de la actuación integrada y del cumplimiento de las condiciones de integración con su entorno, incluyendo plano total de la actuación reflejando el ámbito de la unidad y de las obras complementarias necesarias para la integración.
- Inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización, identificando si hay inmuebles protegidos.

3.2 Proposición Jurídico-económica:

a) Memoria Jurídica de Programa con el siguiente contenido mínimo:

- Identificación de la actuación integrada y de sus parámetros urbanísticos esenciales.
- Regulación de obligaciones y derechos de los propietarios promotores de la actuación a modo de agente urbanizador, de los propietarios adheridos al PAI y de la administración.
- Los plazos que se proponen para la ejecución del PAI, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en el mismo y el plazo total de ejecución de la actuación.

b) Memoria Económica del Programa con el siguiente contenido mínimo:

- Modalidad de retribución.
- Valoración del suelo efectuada por una empresa tasadora homologada por el Banco de España.
- Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el TRLOTUP, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.
- Definición, en su caso, de las cargas de actuación referidas en el art. 145 LOTUP, justificando la imputación a los propietarios individuales correspondientes.
- Memoria de viabilidad económica.
- Memoria de sostenibilidad económica.

c) Propuesta de Convenio Urbanístico.

4.- Fase correspondiente al Proyecto de Reparcelación.

Aprobado el planeamiento y adjudicado el programa, corresponderá redactar el Proyecto de Reparcelación y prestar asistencia en el trámite de aprobación, incluyendo la evacuación de solicitudes y alegaciones propias, el despacho de oficios y el informe de alegaciones o recursos en vía administrativa.

5.- Fase de contratación de obras de urbanización.

Corresponde a asesorar jurídicamente y prestar asistencia en el trámite de contratación de las obras de urbanización, mediante la redacción de bases de licitación para la selección de empresario constructor.

- **NUESTROS VALORES Y METODOLOGÍA DE TRABAJO – OBJETO DEL CONTRATO Y PRESTACIÓN A REALIZAR – DURACIÓN Y PROPUESTA DE HONORARIOS – EQUIPO DE TRABAJO**

Nuestra política se basa en que los honorarios facturados guarden una adecuada relación con el valor del servicio que prestamos. La determinación de nuestros honorarios se realiza tanto en función de la previsión del tiempo a invertir, como considerando otros factores como la complejidad del trabajo, la experiencia necesaria para realizarlo y cualificación de las personas intervinientes.

Los honorarios jurídicos en la intervención de Sector a desarrollar por equipo multidisciplinario, a razón de la amplitud del sector y trabajos descritos, apreciando como factor determinante la posibilidad que se nos brinda desde ASOCIACIÓN DE VECINOS LA MURTA, estamos en disposición de poder ofrecer una propuesta de honorarios ajustada a la cantidad de **CUATROCIENTOS MIL EUROS (400.000,00 €) más IVA.**

PRESUPUESTO DE HONORARIOS	
TOTAL	400.000 € <i>(I.V.A. no incluido).</i>
FORMA DE PAGO	
La forma de pago será a prestación cumplida, con los siguientes importes:	
• 15 % al encargo en concepto de provisión de fondos	60.000,00 € + IVA
• 15 % a la conclusión de la Fase 1, con el acuerdo de admisión a trámite	60.000,00 € + IVA
• 15 % a la conclusión de la Fase 2, la emisión del informe ambiental	60.000,00 € + IVA
• 25 % a la conclusión de la Fase 3, con el acuerdo de Pleno de adjudicación del Programa y aprobación del Plan Parcial	100.000,00 € + IVA
• 25 % a la conclusión de la Fase 4, con el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación	100.000,00 € + IVA
• 5 % a la conclusión de la Fase 5, con la contratación de las obras de urbanización	20.000,00 € + IVA

Queda excluido del presente presupuesto:

- No incluye el coste de suplidos precisos para el desarrollo de los documentos que deban ser aportados por la propiedad.
- Los diversos escritos, estudios y/o proyectos serán aceptados en conformidad por la entidad promotora previamente a su presentación ante la Administración sustantiva del trámite.
- La Dirección de Obra, Dirección de Ejecución de Obra y Coordinación de Seguridad y Salud, por parte del Arquitecto y/o Arquitecto Técnico.
- En caso de que, por las partes, por el motivo que fuere, se desistiera del contrato o no llegue a cumplirse el hito previsto en la fase en que la tramitación se encuentre, se devengarán los honorarios de los trabajos aprobados en conformidad y los que, hasta el momento, hayan sido objeto de avance por petición de la entidad promotora en proporción al estado en que se encuentren.

- **NUESTROS VALORES Y METODOLOGÍA DE TRABAJO – OBJETO DEL CONTRATO Y PRESTACIÓN A REALIZAR – DURACIÓN Y PROPUESTA DE HONORARIOS – EQUIPO DE TRABAJO –**

El equipo de trabajo directamente involucrado en la realización de las actuaciones objeto de esta propuesta, estará dirigido por el arquitecto D. Igor Dolbius Dolbius y asistido de Letrado urbanista colaborador.

En IGOR DOLBIUS ARQUITECTOS nuestro principio fundamental, entre otros servicios, es servir como profesionales de confianza para realizar asesoramiento técnico y elaborar trabajos como proyectos, planes parciales, emisión de informes y realización de estudios entre otros.

Finalmente les recordamos que, como profesionales en nuestro sector, apostamos por la calidad de nuestro trabajo. Queremos demostrarles que somos la mejor opción. Agradecemos muy sinceramente la oportunidad que se nos brinda de ofertarles nuestros servicios profesionales y nos permitimos asegurarles que, de sernos encomendado el trabajo, pondremos en ello nuestra mejor voluntad.

Entendemos que el contenido de la propuesta responde a su solicitud. No obstante, permanecemos a su entera disposición para comentar y ampliar todos aquellos aspectos que consideren de su interés y para considerar aquellas modificaciones que propongan sobre los temas expuestos.

Quedamos a la espera de obtener noticias tuyas, esperamos que lo planteado se ajuste a sus intereses.

– Gracias por confiar en nosotros, reciba un cordial saludo –

En Alicante a 19 de noviembre de 2022