

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL POLÍGONO A.1 DEL SECTOR 1/4 “ALBUFERETA”

2. Proposición Jurídico-Económica

Memoria

Octubre de 2023

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN Y CONDICIONES DE LA ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA INICIATIVA DE PROGRAMACIÓN	4
2.	ESTIMACIÓN DE LOS CONCEPTOS ECONÓMICOS CONSTITUTIVOS DE LAS CARGAS DE LA ACTUACIÓN Y SU COSTE MÁXIMO TOTAL	7
2.1	Cargas de urbanización fijas	7
2.2	Cargas de urbanización variables.	13
3.	FORMA DE RETRIBUCIÓN AL AGENTE URBANIZADOR	17
4.	PROPUESTA DE PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA	19
4.1	Fase de tramitación de la aprobación del Programa	20
4.2	Fase de adjudicación de la condición de agente urbanización a la AIU en régimen de excepción licitatoria.	21
4.3	Fase de suscripción del convenio urbanístico y prestación de la garantía definitiva.	22
4.4	Fase de tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.	22
4.5	Fase de ejecución de las obras de urbanización.	24
5.	ESTIMACIÓN DE LOS PLAZOS PARA IMPULSAR LA PROGRAMACIÓN DEL POLÍGONO A.2 DEL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA"	25
6.	CUADRO DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DEL POLÍGONO A.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA".	26
7.	OBRAS DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN: SERVIDUMBRE DE PASO PROVISIONAL DE ACCESO A LA CALLE DE LA CAIXA D'ESTALVIS Y SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO PARA LA AMPLIACIÓN DE LA RED DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO EXISTENTE	26
8.	ORDENANZA REGULADORA DEL CANON DE URBANIZACIÓN O JUSTIFICACIÓN DE SU FALTA DE NECESIDAD	27

ANEXOS:

- **Anexo I: Cronograma orientativo de la ejecución del PAI**
- **Anexo II: Memoria de viabilidad económica**
- **Anexo III: Informe de sostenibilidad económica**
- **Anexo IV: Propuesta de convenio urbanístico**

1. INTRODUCCIÓN Y CONDICIONES DE LA ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA INICIATIVA DE PROGRAMACIÓN

El planeamiento general vigente en el municipio de Alicante es el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante aprobado en el año 1987 (en lo sucesivo, "PGMO de Alicante").

El Plan Parcial que ordena pormenorizadamente el Sector 1/4 "Albufereta" fue aprobado por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Alicante de fecha 8 de noviembre de 1991. Posteriormente, se aprobó un Texto Refundido en 2003 y una modificación en 2009. Por lo tanto, la ordenación pormenorizada viene recogida en los siguientes textos reglamentarios:

- Texto Refundido de Plan Parcial 1/4 "Albufereta" del PGMO de Alicante, aprobado por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante el 08.04.2003 y publicado en el BOP nº 216 de 19.09.2003 (modifica Plan Parcial de 08.11.1991).
- Modificación nº1 del Plan Parcial 1/4 "Albufereta" del PGMO de Alicante, aprobada por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante el 29.09.2009 (Nuevo texto refundido Ordenanzas, elimina plano P.0.6 del anterior que lo sustituye por el Plano P.0.8) y publicada en el BOP nº 4 de 08.01.2010.

En cuanto a la gestión urbanística se refiere, desde el año 2003, se han llevado a término iniciativas de programación de dicho ámbito, pero, por los motivos que obran en los correspondientes expedientes, no han finalizado con la culminación de los objetivos propios de la programación urbanística: la urbanización íntegra del ámbito.

Es decir, tras 20 años desde la primera gestión relacionada con el desarrollo del Polígono A del sector 1/4 "Albufereta", aún no se ha logrado el objetivo íntegro de su desarrollo urbanístico.

Tras conversaciones con los servicios técnicos y responsables políticos del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, se ha considerado adecuado formular una alternativa de programación que permita resolver secuencialmente la problemática del Sector 1/4 "Albufereta", mediante la división del Polígono A en dos unidades de ejecución, el Polígono A.1 y el Polígono A.2, previéndose en esta iniciativa únicamente la programación del Polígono A.1 con mantenimiento de las obras de urbanización ya ejecutadas en el mismo por el antiguo agente urbanizador (condición que ostentaba la mercantil NOZAR, SA) en la medida en que resulten útiles para la actuación.

Así, al amparo del artículo 127 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, "TRLOTUP"), la AIU formuló solicitud de programación del PAI para el desarrollo del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" en régimen de gestión de las personas propietarias en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 120 del TRLOTUP.

En fecha 14 de noviembre de 2022 fue notificado a la AIU el Decreto de la Concejalía de Urbanismo, de fecha 10 de noviembre de 2022, en el que se acordó lo siguiente:

"Primero: Dejar constancia expresa de la no admisión a trámite de la solicitud de inicio del procedimiento para la programación del Polígono A del Sector 1/4, realizada por la Agrupación de Interés Urbanístico correspondiente, el día 6 de agosto 2021 (E2021087963), por aplicación del apartado 3 del artículo 127 del TRLOTUP y por el desistimiento de la solicitante.

Segundo: Admitir a trámite la iniciativa de programación, en régimen de gestión por las personas propietarias, formulada por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL POLÍGONO A.1 DEL SECTOR 1/4 ALBUFERETA, en fecha 1 de agosto de 2022 y con n.º de registro E2022088107, para el desarrollo del Polígono A.1. del Sector 1/4, Albufereta, del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

Tercero: Remitir a la solicitante los informes señalados en la parte expositiva anterior, para que sus determinaciones sean tenidas en cuenta en la elaboración del Programa.

Cuarto: Solicitar a la Oficina de Plan General el informe al que se refiere el Departamento Técnico de Gestión Urbanística (ámbito de la previsible modificación del planeamiento y plazos de inicio y de finalización de ejecución de cada una de las unidades de ejecución resultantes).

Quinto: Continuar las actuaciones previstas en el artículo 124 del TRLOTUP, requiriendo a la promotora para que, en el plazo de TRES MESES, contado desde que se apruebe la liquidación del Programa anterior y obre en el expediente el informe de la Oficina de Plan General, presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico-económica.

Sexto: Notificar este Decreto a la AIU que ha presentado la iniciativa y a las demás personas propietarias incluidas en el polígono A del Sector afectado".

Habiendo solicitado a la Oficina del Plan General informe en los términos señalados por el Decreto de admisión, se ha emitido Informe por la Directora en fecha 23 de diciembre de 2022, en el que se pone de manifiesto lo siguiente:

"No existe inconveniente desde el punto de vista del planeamiento urbanístico en llevar a cabo la programación de la Unidad de Ejecución A.1 del Sector 1/4 ALBUFERETA.

El ámbito de la modificación prevista afectará fundamentalmente a terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución A.2 cuya programación deberá postergarse hasta la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento que pretende llevar a cabo el Ayuntamiento, estimando un plazo de 1,5 años.

En base a esto, se considera que el plazo de finalización de ejecución de cada una de las unidades de ejecución resultantes no será superior a 5 años".

Asimismo, los condicionantes impuestos en los informes que motivan la adopción del Decreto de admisión a trámite de la iniciativa de programación han sido debidamente tomados en consideración en los documentos que conforman la Alternativa Técnica y

en la presente Proposición Jurídico-Económica, debiendo, salvo mejor criterio municipal, entenderse cumplidos.

De igual modo, por parte del Ayuntamiento se requirió que la propuesta de programación a formular debía recoger los importes económicos derivados de la anterior programación y resultado del expediente de liquidación en curso.

Así, por parte de los Servicios de Gestión Urbanística del Ayuntamiento se hizo constar en el Informe de admisión a trámite de la programación que:

*"Actualmente se encuentra en tramitación el expediente de Liquidación del Programa de Actuación Integrada para la ejecución del Polígono A del sector PP 1/4 (GES2019000083). **Para poder estudiar la viabilidad económica** de las dos unidades de ejecución, A.1 y A.2, resultantes de la división del Polígono A, **se estima necesario tener fijado el importe de los gastos ya realizados por el urbanizador del anterior programa** de actuación integrada del Polígono A y que son repercutibles en los propietarios de suelo."*

En la presente programación y a los efectos de acreditar la viabilidad económica de la actuación, se ha tomado en consideración el importe máximo que el Ayuntamiento nos ha indicado, que asciende al importe de 6.751,096,41 €. Todo ello con independencia de los eventuales ajustes que, en su caso y en atención a lo finalmente acordado por parte del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, sean necesarios.

El presente documento forma parte de la Proposición Jurídico-Económica del PAI del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta". Así, el artículo 117.4 del TRLOTUP, establece que, como parte del programa de actuación integrada, "la proposición jurídico-económica se formalizará: en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por las personas propietarias".

Así, dicho precepto establece que el referido documento "regulará las obligaciones y derechos del agente urbanizador, de las personas propietarias adheridas al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en el presente texto refundido y en la legislación del Estado, y contendrá:

a) 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 artículo 150 de este texto refundido, 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.

b) La forma de retribución al agente urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.

c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en él y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada,

otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 de este texto refundido".

De acuerdo con dicho precepto, el presente documento desarrolla los contenidos de la Memoria de la Proposición Jurídico-Económica.

2. ESTIMACIÓN DE LOS CONCEPTOS ECONÓMICOS CONSTITUTIVOS DE LAS CARGAS DE LA ACTUACIÓN Y SU COSTE MÁXIMO TOTAL

A continuación, se exponen las cargas urbanísticas, tanto fijas como variables, que se prevén para la urbanización del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta", en aplicación del artículo 150 del TRLOTUP.

Al margen de las cargas variables expresamente contempladas en el artículo 150.2 del TRLOTUP, tendrán que tener la consideración de cargas variables aquellas partidas económicas "ajena(s) al precio cierto del programa de actuación integrada".

2.1 Cargas de urbanización fijas

Según el artículo 150.1 del TRLOTUP, son cargas de urbanización fijas las siguientes:

"a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 de este texto refundido.

b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.

c) Los gastos de gestión del agente urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:

1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del agente urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

d) El beneficio empresarial del agente urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores".

En el presente caso, se ha de tener en cuenta que la presente programación se efectúa con el objetivo de dar continuidad -hasta su conclusión- a las obras de urbanización iniciadas con motivo de la anterior gestión urbanística resuelta de mutuo acuerdo entre el Excmo. Ayuntamiento de Alicante y el anterior agente urbanizador.

En este sentido, determinadas obras -consideradas necesarias al amparo del antecitado precepto-, han sido ejecutadas en el marco de la anterior gestión urbanística, por lo que el importe asociado a las mismas se recoge en el apartado de cargas variables 'obras útiles'. De este modo, en el apartado referido a las cargas fijas únicamente se recogen las cargas referidas a la presente gestión urbanística.

Efectuada la anterior precisión, en virtud de lo dispuesto en este precepto, las cargas fijas asociadas a la urbanización Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" son las siguientes:

a) Las obras de urbanización necesarias para la consecución de los objetivos legales del PAI.

Según el artículo 116 del TRLOTUP, los programas de actuación integrada deben prever, como mínimo, la realización de las obras de urbanización siguientes:

1.º Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.

2.º Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

3.º Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas. La depuración de aguas residuales se hará mediante la conexión al sistema público existente o, excepcionalmente, mediante la construcción de un sistema propio.

4.º Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.

5.º Red de alumbrado público.

6.º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres".

Asimismo, deben incluirse los costes asociados a las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes.

Por tanto, en este apartado, debe incluirse el coste estimado por cada una de las partidas del presupuesto del Proyecto de Urbanización del Polígono A.1 incluido en la Alternativa Técnica.

Aplicando el coste de todas las obras de urbanización previstas en la Alternativa Técnica, el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) del Proyecto de Urbanización del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" asciende a la cantidad de **7.609.374,95 €**; de conformidad con el siguiente desglose:

CARGAS URBANIZACION		
POL A-1 SECTOR PP 1/4 "ALBUFERETA"		
OBRAS DE URBANIZACIÓN		
CAP. 1	TRABAJOS PREVIOS	49.515,88 €
CAP. 2	OBRA CIVIL	1.429.054,13 €
CAP. 3	SANEAMIENTO Y DRENAJE	958.263,92 €
CAP. 4	RED DE AGUA POTABLE E HIDRANTES	207.172,21 €
CAP. 5	ALUMBRADO PUBLICO	333.076,52 €
CAP. 6	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	4.102.228,64 €
CAP. 7	JARDINERIA Y RED DE RIEGO	144.365,97 €
CAP. 8	SEÑALIZACION Y SEMAFOROS	24.983,63 €
CAP. 9	MOBILIARIO URBANO	31.800,85 €
CAP. 10	SERVICIOS NO MUNICIPALES	160.247,86 €
CAP. 11	GESTION DE RESIDUOS	91.589,02 €
CAP. 12	SEGURIDAD Y SALUD	77.076,32 €
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	7.609.374,95 €
	GASTOS GENERALES (GG) 13% PEM	989.218,74 €
	BENEFICIO INDUSTRIAL (BI) 6% PEM	456.562,50 €
	PRESUPUESTO DE EJECUCION DE CONTRATA (PEC)	9.055.156,19 €

Por lo tanto, el Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC) sin IVA de las obras de urbanización del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" pendientes de ejecutar asciende a la cantidad total de **9.055.156,19 €**.

b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios para la urbanización del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta".

En este apartado se han de tomar en consideración el importe en concepto de honorarios del equipo redactor del Proyecto de Urbanización, del Propuesta de División/Delimitación de Unidades de Ejecución, del Proyecto de Reparcelación, así como otros documentos que han resultado necesarios para la programación del Polígono A.1 (tales como la elaboración de convenios con las compañías suministradoras, con Administraciones sectoriales, etc.).

Del mismo modo, queda incluido en dicho concepto los costes jurídicos y técnicos necesarios para la Dirección Facultativa de las Obras de

Urbanización y los costes jurídicos, económicos y técnicos asociados a la elaboración y tramitación de la Memoria de Cuotas y la exacción de las cargas de urbanización.

Asimismo, se ha incluido el importe en concepto de honorarios de VALORACIONES DEL MEDITERRÁNEO, S.A., sociedad de tasación homologada por el Banco de España a la que se ha encargado la elaboración del análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado, con el contenido previsto en el Anexo XIII del TRLOTUP, que forma parte de la Memoria de Viabilidad Económica integrante de la Proposición Jurídico-Económica.

Los costes asociados a estos conceptos ascienden a **715.000,00 €**.

c) Los gastos de gestión del urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores.

El artículo 150.1.c) del TRLOTUP incluye como cargas de urbanización fijas los siguientes gastos:

"c) Los gastos de gestión del agente urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:

1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del agente urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones".

En esta partida, además de los gastos de gestión asociados a la tramitación del PAI del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" (tales como estudios geotécnicos previos, vuelos, notaría, registro, coste de notificaciones y publicaciones, ...), se prevén gastos asociados al control de calidad y peritaje sobre la ejecución y a la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización hasta su recepción por parte del Ayuntamiento.

En atención a ello, se calcula que los gastos de gestión ascienden al 12% de las cargas asociadas a las obras de urbanización (artículo 150.1 a) del TRLOTUP) y a la redacción de los proyectos técnicos y la dirección de la obra (artículo 150.1 b) del TRLOTUP), esto es, el importe total de **1.172.418,74 €**.

Adicionalmente y a requerimiento de los técnicos municipales, se consideran también como gastos de gestión, los gastos asociados a la participación económica exigida por diferentes organismos y compañías suministradoras para la construcción o ampliación de las infraestructuras públicas existentes.

De este modo, a los gastos de gestión, se ha de añadir la participación económica que las siguientes compañías suministradoras están exigiendo al ámbito:

1) Canon de la EPSAR.

El artículo 150.4 del TRLOTUP dispone lo siguiente:

*"4. Las cargas de urbanización correspondientes a la ejecución del sistema de saneamiento y depuración, cuando el programa de actuación incluya la construcción de un sistema propio, serán costeadas en su totalidad con cargo a la actuación urbanística. **Cuando el programa de actuación incluya la conexión de la actuación al sistema público, la actuación urbanística participará en los gastos de construcción o ampliación de las infraestructuras públicas, con independencia de cuál sea su estado de ejecución, en la parte correspondiente a la actuación urbanística de que se trate. Este ingreso deberá ser transferido por la administración actuante o por el agente urbanizador a la Generalitat, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente, salvo que se establezca un pacto a través de los acuerdos que se prevean en los instrumentos contemplados en la normativa aplicable en materia de sector público".***

De este modo, se ha estimado como carga la cantidad de **459.777,50 €**, en atención a lo dispuesto en el "INFORME SOBRE DISTINTOS ASPECTOS DE COMPETENCIA DE LA ENTIDAD DE SANEAMIENTO DE AGUAS QUE DEBEN SER CONSIDERADOS EN EL EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL I-4 ALBUFERETA (ALICANTE)", emitido en fecha 21 de octubre de 2021.

2) Participación económica con i-DE para refuerzo infraestructuras eléctricas.

La compañía suministradora I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U., nos comunica la necesidad de que el ámbito participe económicamente en las actuaciones a desarrollar entre la ST Cantalar-Nou Nazareth y el Hospital de San Juan (que es el punto de conexión más cercano al ámbito), así como en el refuerzo de dicha Subestación.

En relación con dicha participación, se nos informa que el Sector 1/4 "Albufereta" ha de participar en, aproximadamente, en el 60% (dado

que existen otros sectores que se verán beneficiados por dicha actuación y refuerzo) de la inversión total que se estima en la cantidad de 2.300.000 €.

Como ocurre con el resto de gastos, la participación que le corresponde al Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" se ha de determinar en atención al aprovechamiento urbanístico que el mismo representa en el conjunto del sector. En este caso, el porcentaje de aprovechamiento que representa el Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" es del 70,96%, por lo que la participación económica tomada en consideración a priori ha sido de **979.197,28 €**.

d) Beneficio empresarial del agente urbanizador.

En este apartado se ha previsto el 10% de beneficio del agente urbanizador, en atención a la complejidad del desarrollo de la actuación urbanística.

Así, la complejidad de la presente actuación está fuera de duda a la vista de los antecedentes de gestión urbanística existentes. No en vano, resulta especialmente complejo la previsión de los trabajos arqueológicos que será necesario acometer con cargo a la urbanización (en base a los ya realizados y a las exigencias de las Administraciones con competencias concurrentes), la determinación de las obras útiles y servibles realizadas por el antiguo agente urbanizador, la conexión del Sector a las infraestructuras eléctricas y demás suministros del municipio, la resolución del expediente de liquidación del PAI anteriores, etc.

De este modo, el importe en concepto de beneficio del agente urbanizador asciende a **1.094.257,49 €**.

Por tanto, el coste de las CARGAS FIJAS DE URBANIZACIÓN asciende a **13.475.807,21 €**, tal y como resulta del siguiente desglose:

ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN PAI DEL POLÍGONO A.1 DEL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA"		
Cargas de urbanización FIJAS		
Concepto	Importe	Total
1) Obras de Urbanización		
PEM	7.609.374,95 €	9.055.156,19 €
GG+BI	19,00%	
2) Proyectos y Dirección de Obra		715.000,00 €
3) Gastos de Gestión	12%	1.172.418,74 €
EPSAR		459.777,50 €
Participación i-DE		979.197,28 €
4) Beneficio Urbanizador	10%	1.094.257,49 €
TOTAL CARGAS FIJAS		13.475.807,21 €

2.2 Cargas de urbanización variables.

Según el artículo 150 del TRLOTUP, son cargas de urbanización variables aquellas partidas económicas que resulten "*ajena(s) al precio cierto del programa de actuación integrada*", debiendo constar, entre otras, las siguientes:

"a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.

b) Las indemnizaciones a las personas propietarias por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.

c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.

d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 152 de este texto refundido".

Por lo tanto, en virtud de lo dispuesto en este precepto, han de considerarse como cargas variables asociadas a la urbanización del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" las siguientes:

- a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales u otras limitaciones en la propiedad (i.e. gastos arqueológicos).**

En esta partida deben incluirse los costes asociados a las indemnizaciones por la erradicación de elementos incompatibles con la ordenación aprobada. En concreto, en este apartado se incluyen los siguientes conceptos:

- **Construcciones, instalaciones que, en ejecución del programa de actuación integrada, se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración.**

Existe un conjunto de construcciones situadas (viviendas, almacenes, vallados, etc.) y plantaciones en las parcelas catastrales números 319620IYH2439E0001EM y 319620IYH2439E0001SM situadas en la superficie incluida en el Polígono B del Sector 1/4 del Sector, cuya indemnización debe repercutirse a todos los propietarios de todo el Sector 1/4 "Albufereta" en proporción a su respectivo aprovechamiento, por exigencia del planeamiento.

En este sentido, el porcentaje que le corresponderá al Polígono A.1 en relación con dicha indemnización asciende al 67,13%, que es el porcentaje que dicho Polígono representa del total aprovechamiento urbanístico del Sector 1/4 "Albufereta".

Una valoración apriorística no vinculante de dichos elementos en los términos expuestos en la Alternativa Técnica alcanza el importe de 905.757,68 €, por lo que el importe que le correspondería al Polígono A.1 sería, estimativamente y por dicho concepto, de 608.002,19 €.

A dicho importe se le adiciona el importe correspondiente a otras indemnizaciones de elementos de menor alcance en los términos expuestos en la Alternativa Técnica y cuyo importe asciende a la cantidad de 8.543,88 €.

Por lo tanto, el importe total que, estimativa y apriorísticamente, se establece para construcciones e instalaciones que se hayan de derribar asciende al importe de **616.546,07 €**.

- **Plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración.**

Se ha estimado un importe de **40.000,00 €** para atender a las eventuales indemnizaciones derivadas de la erradicación de plantaciones (fundamentalmente ornamentales) y sembrados existentes en el ámbito.

- **Indemnización por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos, extinción de servidumbres prediales y otras limitaciones en la propiedad.**

No constan en el ámbito actividades económicas legalmente implantadas, por lo que, en principio, no procede tomar en consideración partida económica alguna a dicho efecto.

Tampoco procede tomar en consideración gastos en concepto de resolución de arrendamientos por el mismo motivo.

No obstante, la realización de las obras de urbanización sí que exige que, previamente a las mismas, se extingan o levanten las limitaciones o servidumbres prediales existentes.

En sentido, el ámbito tiene una afección arqueológica que exige, según la normativa de patrimonio (recogida en el propio Plan Parcial), el desarrollo de unas actuaciones de naturaleza no urbanística coordinadas, fiscalizadas y autorizadas por la administración competente en materia de patrimonio y cultura.

Las afecciones arqueológicas del Sector 1/4 "Albufereta" determinan que deban realizarse nuevos estudios y sondeos arqueológicos, así como la actualización de los ya existentes en atención a los informes emitidos por las Administraciones sectoriales.

Los costes asociados a estos conceptos se han fijado en **1.400.000,00 €**, sin perjuicio de la actualización que proceda realizar de los mismos a medida que vayan avanzando las actuaciones en materia arqueológica, cuya determinación es ajena al precio cierto de este PAI.

Por lo tanto, el importe total por las cuestiones expuestas, asciende a la cantidad de **2.056.546,07 €**.

b) Las indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.

Como se ha anticipado, la anterior programación, implicó la gestión y ejecución de cargas de urbanización que, indudablemente, resultan útiles y servibles para la presente programación en orden a la conclusión definitiva de dicha gestión urbanística.

A tal efecto, se tiene constancia de que el Excmo. Ayuntamiento de Alicante está tramitando el correspondiente expediente de Liquidación del PAI del Polígono A del Sector 1/4 "Albufereta", cuya condición de agente urbanizador la ostentaba la mercantil NOZAR, SA.

En la actualidad y sin perjuicio de que dicho coste resulta ajeno al precio cierto de la presente programación, se estima que la cantidad económica de las cargas útiles y servibles para la actuación asciende al importe de 6.751,096,41 €. Dicho importe -o el que finalmente resulte de los correspondientes expedientes- deberá ser repercutido a los propietarios del ámbito de actuación en atención al porcentaje que representa cada Unidad de Ejecución (la A.1 y la A.2) en relación con el Polígono A. En este sentido, el porcentaje que representa la A.1 es del 70,96%, por lo que el importe que hay que asignar a dicha Unidad de Ejecución asciende a la cantidad de **4.790.329,87 €**.

c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.

De acuerdo con el artículo 150.2.c) del TRLOTUP, procede satisfacer los gastos por realojo y retorno de los ocupantes de parcelas que se vean afectadas por las obras de urbanización de los ámbitos.

No procede, en principio, tomar en consideración gastos por este concepto.

d) **Consideraciones sobre el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 152 del TRLOTUP.**

Tal y como justifica en apartado posterior, no resulta necesaria la ordenanza de canon de urbanización.

Por tanto, y sin perjuicio de que dichos importes deberán ser actualizados a medida que vayan desarrollándose las actuaciones de urbanización en el ámbito del Polígono A.1, se toma en consideración, a modo referencia aproximada, que el coste en concepto de cargas variables de urbanización asciende a **6.846.875,94 €**, tal y como resulta del siguiente desglose:

Cargas de urbanización VARIABLES		
Concepto	Importe	Total
Indemnizaciones el. incompatibles		
Construcciones e instalaciones	616.546,07 €	
Plantaciones y sembrados	40.000,00 €	2.056.546,07 €
Resolución de arrendamientos.	0,00 €	
Extinción servid. prediales o limitaciones arqueológicas	1.400.000,00 €	
Obras de urbanización útiles	4.790.329,87 €	4.790.329,87 €
TOTAL CARGAS VARIABLES		6.846.875,94 €

Por lo tanto, el resumen de las **CARGAS DE URBANIZACIÓN TOTALES DEL POLÍGONO A.1 DEL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA"** ascienden al importe de **20.322.683,15 €** de conformidad con el siguiente desglose:

ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN PAI DEL POLÍGONO A.1 DEL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA"		
Cargas de urbanización FIJAS		
Concepto	Importe	Total
1) Obras de Urbanización		
PEM	7.609.374,95 €	9.055.156,19 €
GG+BI	19,00%	
2) Proyectos y Dirección de Obra		715.000,00 €
3) Gastos de Gestión	12%	1.172.418,74 €
EPSAR		459.777,50 €
Participación i-DE		979.197,28 €
4) Beneficio Urbanizador	10%	1.094.257,49 €
TOTAL CARGAS FIJAS		13.475.807,21 €
Cargas de urbanización VARIABLES		
Concepto	Importe	Total
Indemnizaciones el. incompatibles		
Construcciones e instalaciones	616.546,07 €	
Plantaciones y sembrados	40.000,00 €	2.056.546,07 €
Resolución de arrendamientos.	0,00 €	
Extinción servid. prediales o limitaciones arqueológicas	1.400.000,00 €	
Obras de urbanización útiles	4.790.329,87 €	4.790.329,87 €
TOTAL CARGAS VARIABLES		6.846.875,94 €
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN		20.322.683,15 €

El aprovechamiento objetivo (AO) del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" son 122.018,00 unidades de aprovechamiento urbanístico (UDAs); no obstante, a los efectos de establecer el impacto de las cargas de urbanización por UDAs habrá que descontar al AO las UDAs que han de ser cedidas al Ayuntamiento de Alicante libre de cargas de urbanización, esto es, la repercusión unitaria se ha de efectuar sobre el aprovechamiento subjetivo (AS). Siendo el aprovechamiento subjetivo 109.543,00 UDAs, se estima un coste unitario total de **185,75 €/UDA**.

3. FORMA DE RETRIBUCIÓN AL AGENTE URBANIZADOR

El artículo 149 del TRLOTUP establece lo siguiente:

*"1. **Las personas propietarias retribuyen al agente urbanizador** por los gastos presupuestados como máximos en el programa de actuación integrada **en metálico, en terrenos o en la modalidad de retribución mixta**, según manifiesten en su escrito de adhesión, ello conforme al artículo 150 de este texto refundido, y sin perjuicio de las modificaciones que pueda introducir la administración en la aprobación del programa, así como de la retasación de cargas. La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el programa de actuación integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre las personas interesadas.*

2. La retribución será en metálico cuando la consolidación del ámbito impida materialmente la retribución en terrenos.

[...]

5. En la gestión indirecta y en la gestión por las personas propietarias, se presume escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada. Esta circunstancia deberá notificarse por el agente urbanizador a la administración y la persona propietaria.

6. Las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación se retribuirán en metálico".

Tratándose de un PAI por gestión por las personas propietarias, a la vista del referido precepto, se establece que:

- **Serán las personas propietarias las que habrán de optar**, con motivo de la formulación del escrito de adhesión, **la modalidad retributiva de las cargas de urbanización a favor del agente urbanizador**, si bien **se presumirá escogida la retribución en terrenos** a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, y en la parte no garantizada.

Sin perjuicio de ello, **serán satisfechas en metálico las cargas de urbanización derivadas de expedientes de retasación de cargas** que impliquen alteraciones de las cargas de urbanización en su conjunto (tanto variables como fijas en los términos previstos legalmente), manteniendo el sistema retributivo en caso de que

únicamente se traten de reajustes entre los distintos conceptos de cargas de urbanización siempre que no implique un incremento de las cargas totales.

- En los supuestos de **retribución de la labor urbanizadora mediante pago en terrenos**, ésta se determinará mediante la **aplicación del coeficiente de canje** expresivo de la correlación entre el coste dinerario de las cargas de urbanización y el valor del suelo a efectos de la retribución en terrenos.

El coeficiente de canje aplicable, sin perjuicio del eventual recálculo con motivo de la tramitación del Proyecto de Reparcelación, es del **27,41 %** según la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Importe cargas de urbanización}}{\text{Valor del suelo urbanizado (Vs)}} = \frac{185,75 \text{ €/UDA}}{680,92 \text{ €/UDA}^1} = 27,41 \%$$

La justificación de valores de mercado del suelo urbanizado consta acreditado en el Informe de tasación anexo a la Memoria de Viabilidad Económica.

Dicho coeficiente se aplicará a la modalidad de pago en terrenos, salvo acuerdo entre las personas interesadas.

- En cuanto a los plazos de pago de la retribución de la labor urbanizadora, el artículo 156 del TRLOTUP establece lo siguiente:

“1. Cuando la persona propietaria opte por la retribución al agente urbanizador en suelo, el pago se realiza en el proyecto de reparcelación.

2. Cuando la persona propietaria opte por la retribución al agente urbanizador en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del agente urbanizador, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente. Para el cobro de los pagos se girarán cuotas de urbanización por el agente urbanizador, previa autorización administrativa de cobro. Esta se instará acompañando las certificaciones o facturas justificativas y debe ser resuelta en el plazo de un mes. La falta de resolución expresa determinará las responsabilidades que procedan para mantener la indemnidad del agente urbanizador.

3. Las cuotas de urbanización se devengarán a medida que el agente urbanizador presente ante la administración las correlativas certificaciones de obra o facturas justificativas”.

¹ El cálculo unitario del Vs se obtiene de la división del valor total del suelo urbanizado según el Informe de Tasación entre la totalidad de las UDAs del ámbito.

4. PROPUESTA DE PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

Como se ha señalado anteriormente, el presente programa ha sido promovido por la AIU del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" en régimen de gestión por las personas propietarias, al amparo de lo previsto en los artículos 120, 124 y 127 del TRLOTUP.

Así, tras la formulación de solicitud de inicio de programación por parte de la AIU en fecha 1 de agosto de 2022, mediante Decreto del Concejal de Urbanismo, de fecha 10 de noviembre de 2022, se acordó lo siguiente:

"[...] Segundo: Admitir a trámite la iniciativa de programación, en régimen de gestión por las personas propietarias, formulada por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL POLÍGONO A.1 DEL SECTOR I/4 ALBUFERETA, en fecha 1 de agosto de 2022 y con n.º de registro E2022088107, para el desarrollo del Polígono A.1. del Sector I/4, Albufereta, del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

Tercero: Remitir a la solicitante los informes señalados en la parte expositiva anterior, para que sus determinaciones sean tenidas en cuenta en la elaboración del Programa.

Cuarto: Solicitar a la Oficina de Plan General el informe al que se refiere el Departamento Técnico de Gestión Urbanística (ámbito de la previsible modificación del planeamiento y plazos de inicio y de finalización de ejecución de cada una de las unidades de ejecución resultantes).

Quinto: Continuar las actuaciones previstas en el artículo 124 del TRLOTUP, requiriendo a la promotora para que, en el plazo de TRES MESES, contado desde que se apruebe la liquidación del Programa anterior y obre en el expediente el informe de la Oficina de Plan General, presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico-económica.

[...]."

Así, consta en el expediente Informe de la Directora de la Oficina del Plan General, de fecha 23 de diciembre de 2022, en el que se concluye que "**no existe inconveniente desde el punto de vista del planeamiento urbanístico en llevar a cabo la programación de la Unidad de Ejecución A.1 del Sector I/4 ALBUFERETA**".

Asimismo, se ha tenido noticia de que el Ayuntamiento está tramitando el expediente de liquidación de la programación impulsada por el anterior agente urbanizador, que, a fecha actual, se encuentra pendiente de resolución definitiva.

Una vez cumplimentados los condicionantes establecidos en el Decreto de admisión a trámite, cabe continuar con el procedimiento para la aprobación del Programa mediante gestión por las personas propietarias, establecido en el artículo 124.2 del TRLOTUP:

*"Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por las personas propietarias se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. **Cuando no incorporen ningún instrumento***

de planeamiento, y este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a el presente texto refundido, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 de este texto refundido, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 52 y 53. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 163 de este texto refundido respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta".

En virtud de lo establecido en este precepto, tras la elaboración de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica, la ejecución del presente Programa se desarrollará en las fases y plazos que se indican a continuación:

4.1 Fase de tramitación de la aprobación del Programa

Dado que el presente Programa cuenta ya con Plan Parcial aprobado, y éste se encuentra exento de sometimiento a evaluación ambiental y territorial estratégica, debe estarse al procedimiento previsto en el artículo 61 del TRLOTUP, que comprende las siguientes actuaciones:

a) **Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días**, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 de este texto refundido. El plazo mínimo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.

b) **Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados**, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 de este texto refundido. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental un

informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

d) **Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda.** Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. **El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia.** Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico".

Por tanto, en esta fase se desarrollarán las siguientes actuaciones:

- Sometimiento a información pública mediante anuncio en el DOGV de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica por 45 días hábiles.
- Consulta a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas, dentro del mismo plazo que el sometimiento a información pública.
- En caso de cambios sustanciales, nuevo sometimiento a información pública por 20 días mediante anuncio en el DOGV.
- Aprobación del Programa por parte del Ayuntamiento de Alicante, tras la evacuación de los informes pertinentes, que será publicado en el BOP.

4.2 Fase de adjudicación de la condición de agente urbanización a la AIU en régimen de excepción licitatoria.

La AIU del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" ha promovido la gestión urbanística del ámbito al amparo del artículo 120.1.b) del TRLOTUP, que establece que "la administración actuante podrá 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: [...] 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".

En los supuestos expresamente previstos en el artículo 120.1 del TRLOTUP, el párrafo 3º del mismo precepto establece que *"la designación del agente urbanizador se acuerda por la administración al aprobar el programa de actuación integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos expresados en su correspondiente convenio urbanístico".*

Por tanto, acreditado el requisito de propiedad y disponibilidad civil de los terrenos exigido en el artículo 120.1.b) del TRLOTUP, procede la adjudicación de la condición de agente urbanizador a la AIU del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" en régimen de excepción licitatoria.

La relación entre la Administración actuante y la AIU se regirá según lo previsto en la propuesta de convenio urbanístico que se aporta como **Anexo IV**.

4.3 Fase de suscripción del convenio urbanístico y prestación de la garantía definitiva.

Una vez aprobado el PAI con carácter definitivo, el órgano competente del Ayuntamiento de Alicante llevará a cabo las actuaciones previstas en el artículo 133 del TRLOTUP, es decir:

- a) Designará con la condición de urbanizador a la AIU del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" y declarará aprobado el PAI formulado por ésta.
- b) Citará a la AIU, en su condición de agente urbanizador, para suscribir el convenio de programación.
- c) Ordenará la inscripción en el registro de programas de actuación y la publicación de la resolución aprobatoria y del convenio de programación en el DOGV.

Asimismo, según lo previsto en el artículo 133.3 del TRLOTUP, el presente programa desplegará sus efectos a los quince días de la publicación en el BOP del texto íntegro del convenio de programación. En esta publicación, se deberá expresar el número de registro y la fecha de inscripción en el registro de programas de actuación.

El agente urbanizador asegurará el cumplimiento de las funciones que le son propias, con una garantía del 2% del coste total de las cargas de urbanización previstas en la Proposición Jurídico-Económica del PAI.

Dicha garantía deberá ser incrementada hasta el 5% con motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación en los términos previstos en el artículo 158.2 del TRLOTUP.

4.4 Fase de tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Tras la aprobación del Programa y previamente a dicha fase de reparcelación, deberá efectuarse notificaciones a los propietarios del ámbito a fin de que

manifiesten su voluntad de adherirse a la programación en los términos contemplados en el artículo 146 y siguientes del TRLOTUP.

En dicha fase previa a la reparcelación, los propietarios, al margen de manifestar su opción a la adhesión, deberán aportar los títulos acreditativos de su propiedad y cuantas situaciones dominicales deban ser tomadas en consideración para definir la reparcelación.

Posteriormente, el Ayuntamiento deberá tramitar la reparcelación del Sector, en los términos previstos en el artículo 98 del TRLOTUP:

"1. El proyecto de reparcelación solamente podrá ser formulado por la administración actuante, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 86.2 del presente texto refundido.

2. El procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación, que se iniciará mediante el acuerdo de sometimiento a información pública por el órgano competente de la administración actuante, debe ajustarse a las siguientes reglas:

*a) **En el plazo máximo de un mes desde el acuerdo de la administración,** se remitirá anuncio para la información pública del proyecto de reparcelación forzosa por un plazo mínimo de un mes en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y notificación individual a las personas propietarias incluidas en el área reparcelable.*

*b) **Se acreditará, previa o simultánea al inicio del período de información pública, la titularidad y situación de las fincas iniciales, mediante certificación del registro de la propiedad de dominio y cargas.***

*c) **Se dará audiencia, por quince días desde su notificación,** a las y los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y a aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período previo y único de información pública.*

d) Tras la información pública y, en su caso, la audiencia adicional, se realizará, cuando proceda, la modificación del proyecto de reparcelación derivada de las mismas y de los requerimientos recíprocos y de pago regulados en el artículo 91 de este texto refundido a fin de extinguir o regularizar proindivisos.

*e) **La aprobación del proyecto de reparcelación se acordará por el ayuntamiento dentro del plazo de seis meses desde la fecha de publicación del anuncio de información pública en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».***

3. La resolución de aprobación debe ser motivada, decidir sobre todas las cuestiones planteadas por las personas interesadas y pronunciarse sobre todos los aspectos que deba contener el título inscribible. Si la resolución

ordena la introducción de rectificaciones, estas deberán expresarse inequívocamente y quedar incorporadas definitivamente al proyecto de reparcelación, en su aprobación definitiva.

4. En los procedimientos de reparcelación, tanto en el caso de programas por gestión indirecta como por gestión por las personas propietarias, el silencio se entenderá negativo cuando hayan transcurrido seis meses desde la finalización del plazo previsto en la letra e) del apartado 2 sin que se haya notificado resolución expresa.

5. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación se notificará a las personas interesadas. El acuerdo, una vez firme en vía administrativa, acompañado de la acreditación de la práctica de las notificaciones a las personas interesadas y de haberse pagado o consignado las indemnizaciones de los acreedores netos, se inscribirá en el registro de la propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido.

Por tanto, en esta fase se desarrollarán las siguientes actuaciones:

- Fase pre-reparcelatoria de adhesión de los propietarios al PAI y exposición de situación dominical.
- Presentación del Proyecto de Reparcelación y Memoria de Cuotas en el plazo de **3 meses**, desde la conclusión del período (con sus prórrogas) para formalizar las adhesiones y se disponga de toda la información por parte de los propietarios.
- Aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento.
- Remisión del Proyecto de Reparcelación al DOGV para su publicación en el plazo máximo de un mes.
- Sometimiento a información pública del Proyecto de Reparcelación mediante anuncio en el DOGV por plazo de un mes.
- En su caso, se concederá plazo de audiencia adicional a propietarios que no hayan sido incluidos en el Proyecto de Reparcelación por plazo de 15 días.
- Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, en un máximo de 6 meses desde la fecha de publicación del anuncio de información pública del Proyecto de Reparcelación en el DOGV.
- Inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad en el plazo más breve posible.

4.5 Fase de ejecución de las obras de urbanización.

Una vez culminadas las anteriores actuaciones, deberán ejecutarse las obras de urbanización con estricta sujeción a las condiciones establecidas en el Programa aprobado.

El plazo máximo para la ejecución de las obras de urbanización es de **VEINTICUATRO (24) meses** a contar desde el inicio de las obras de urbanización.

No obstante, a instancia del agente urbanizador, podrán concederse prórrogas sucesivas por plazos de hasta 6 meses.

Asimismo, en el caso de que sea preceptiva la solicitud de autorización a la Administración con competencias en materia de Patrimonio en cumplimiento de la Ordenanza de Arqueología o de la normativa sectorial, el agente urbanizador podrá solicitar la suspensión del plazo de la ejecución de las obras de urbanización, total o parcial, hasta tanto recaiga resolución favorable a la continuación de las mismas, descontándose los plazos de suspensión de los plazos de ejecución máximos.

Las actuaciones de gestión urbanística finalizarán con la recepción formal de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Alicante, momento a partir del cual la Corporación local será la responsable de la conservación de las obras de urbanización (artículo 169.1 del TRLOTUP).

Según dispone el artículo 168 del TRLOTUP, las obras de urbanización públicas serán recibidas por acto expreso de la administración en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal. No obstante, transcurridos tres meses desde el ofrecimiento sin que medie resolución expresa de la administración, las obras se entenderán recibidas de forma tácita. También se entenderán recibidas desde el mismo momento en que queden abiertas al uso público

Desde la recepción expresa, o tácita, o desde que queden abiertas al uso público, quedarán en periodo de garantía durante doce meses, en los que el agente urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten. Finalizado este periodo, procederá la devolución de las garantías de promoción del programa de actuación integrada.

Asimismo, establece el artículo 168.2 del TRLOTUP que es posible la recepción parcial de las obras de urbanización por fases de funcionalidad autónoma.

Se adjunta como **Anexo I** un cronograma estimativo del desarrollo de las fases expuestas.

5. ESTIMACIÓN DE LOS PLAZOS PARA IMPULSAR LA PROGRAMACIÓN DEL POLÍGONO A.2 DEL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA"

Se ha emitido Informe por la Directora de la Oficina del Plan General, de fecha 23 de diciembre de 2022, en el que se hace constar la voluntad municipal de impulsar una modificación puntual del Plan Parcial del Sector 1/4 "Albufereta" que afectará, exclusivamente, a los terrenos incluidos en el Polígono A.2 del Sector.

Así, en el referido Informe se concluye lo siguiente:

"El ámbito de la modificación prevista afectará fundamentalmente a terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución A.2 cuya programación deberá postergarse hasta la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento que pretende llevar a cabo el Ayuntamiento, estimando un plazo de 1,5 años.

En base a esto, se considera que el plazo de finalización de ejecución de cada una de las unidades de ejecución resultantes no será superior a 5 años".

Por tanto, la previsión del plazo para que pueda instarse la programación del Polígono A.2 del Sector 1/4 "Albufereta" dependerá de la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan Parcial que pretende impulsar el Ayuntamiento de Alicante, que inicialmente se estima en un año y medio.

6. CUADRO DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DEL POLÍGONO A.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA".

Según el Texto Refundido del Plan Parcial del Sector 1/4 "Albufereta", el aprovechamiento de la totalidad del Sector es de 181.123 UDAs y la superficie del Sector de 189.395 m²s a lo que habrá que adicionarse la superficie correspondiente a los sistemas generales adscritos (tramos IV y V de Vía Parque) que es de 90.153 m²s

El aprovechamiento medio del 1er Cuatrienio previsto en el PGM de Alicante para el Sector 1/4 "Albufereta" es de 0,6477 UDAs/m², previéndose un aprovechamiento urbanístico para el Ayuntamiento de 18.167 UDAs para la totalidad del Sector (incluidos sistemas generales). Véase el detalle del documento normativo:

	VIA PARQUE	58.391	10% AYUNT	5.839 U.D.A.
			90% PROPIET.	52.552 U.D.A.
181.123 U.D.A.	PROPIETARIOS	122.671	10% AYUNT	12.267 U.D.A.
			90% PROPIET.	110.404 U.D.A.
	EXCESO APROV.	61 U.D.A.		
	AYUNTAMIENTO.	5.839 + 12.267 + 61 = 18.167 U.D.A.		

7. OBRAS DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN: SERVIDUMBRE DE PASO PROVISIONAL DE ACCESO A LA CALLE DE LA CAIXA D'ESTALVIS Y SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO PARA LA AMPLIACIÓN DE LA RED DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO EXISTENTE

Se ha trasladado por parte de la Corporación municipal la necesidad de incorporar dos servidumbres que acojan dos condiciones de conexión e integración del ámbito: una para ejecutar un vial de conexión y otra para ampliar la red de agua potable y saneamiento ya existente, que se compartirá con el Polígono A.2

Por un lado, a fin de lograr una adecuada conexión e integración viaria del Polígono A.1 objeto de programación, en el Informe del Departamento Técnico de Urbanización del

Ayuntamiento de Alicante, de fecha 14 de septiembre de 2022, se estableció que *"deberá incorporar y justificar la redefinición de las diferentes infraestructuras de urbanización (ejecutadas, disponibles o no existentes), así como las condiciones de tráfico y accesibilidad de la trama viaria adaptada al ámbito del nuevo Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" que se propone para que sea viable su puesta en uso e integración en su entorno urbano"*.

En cumplimiento de lo expuesto y como solución provisional de unión entre la Rotonda proyectada en el norte y la Calle de la Caixa d'Estalvis, se prevé como obra de conexión e integración viaria la ejecución de un vial en el linde noreste del ámbito del Polígono A.1. El objetivo de dicho vial provisional es lograr una mejor integración del Polígono A.1 con los viales existentes en el municipio, así como solucionar los problemas relacionados con el volumen de tráfico existente en esta parte del municipio, hasta tanto el Ayuntamiento de Alicante tramite una modificación del Plan Parcial que recoja esta nueva conexión con carácter definitivo.

Igualmente, se establecerá la constitución de una servidumbre de acueducto para acoger la ampliación de la red de agua potable que transcurre por el interior del Polígono A.2.

Para el establecimiento de ambas condiciones, se obtendrá la disponibilidad civil de los terrenos para el Ayuntamiento mediante una servidumbre predial a favor del consistorio local o cualesquiera fórmulas que otorguen la disponibilidad civil de los terrenos afectados a favor del Ayuntamiento (i.e. cesión gratuita con reserva de aprovechamiento urbanístico).

El Proyecto de Urbanización recoge las soluciones técnicas articuladas para la incorporación de estas condiciones de conexión e integración, siendo que las cargas asociadas a este capítulo serán repartidas entre los propietarios, en proporción a su aprovechamiento.

8. ORDENANZA REGULADORA DEL CANON DE URBANIZACIÓN O JUSTIFICACIÓN DE SU FALTA DE NECESIDAD

El artículo 145 del TRLOTUP establece lo siguiente:

"1. Cuando una misma obra pública sea de común utilidad a varias actuaciones conexas, su coste se repartirá entre ellas a medida que se desarrollen y en proporción a su respectivo aprovechamiento.

2. Quien financie la obra común tendrá derecho a resarcirse del exceso de coste soportado con cargo a las actuaciones siguientes.

3. Las actuaciones posteriores sufragarán equitativamente su parte cuando se programen y reparcelen, si son actuaciones integradas, o cuando se edifiquen, si son actuaciones aisladas.

4. Para garantizar el pago futuro y la actualización de su valor, se establecerá un canon de urbanización, aprobado mediante ordenanza municipal, que establezca fórmulas de actualización y justo reparto.

5. Asimismo, podrá establecerse un canon con destino finalista, a cuenta de infraestructuras complementarias que razones técnicas exijan implantar después de la edificación".

De acuerdo con lo previsto en este precepto, no se estima necesaria la propuesta de Ordenanza de Canon de Urbanización por cuanto la obra pública a ejecutar no es de común utilidad a varias actuaciones conexas, en los términos expuestos en el artículo 152 del TRLOTUP.

En Alicante, a 31 de octubre de 2023.

Rubén Navarro
Tudela

Digitally signed by
Rubén Navarro Tudela
Date: 2023.10.31
14:16:22 +01'00'

Fdo. Rubén Navarro Tudela
Abogado Col. ICALI nº 6719