

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

1. Alternativa Técnica Memoria

Octubre de 2023

INDICE

1.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO	4
2.- MEMORIA INFORMATIVA. ANTECEDENTES	6
2.1.- ANTECEDENTES RELEVANTES EN CUANTO A ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR PP-1/4 "ALBUFERETA"	6
2.2.- ORDENACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES AL SECTOR PP 1/4 "ALBUFERETA"	8
2.3.- INCIDENCIA TERRITORIAL.....	14
2.3.1.- PLAN GENERAL	14
2.3.2.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	14
2.3.3.- ETCV	15
2.3.4.- PATRICOVA (PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE CARÁCTER SECTORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA COMUNITAT VALENCIANA).	15
2.3.5.- PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE DEL LITORAL (PATIVEL)	19
2.3.6.- PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE LAS ÁREAS METROPOLITANAS DE ALICANTE Y DE ELCHE.....	20
2.3.7.- PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL FORESTAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA (PATFOR)	20
2.3.8.- PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL SECTORIAL DEL COMERCIO DE LA COMUNITAT VALENCIANA (PATSECOVA).....	21
2.4.- ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO	21
2.5.- INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS	24
3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA. PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN DEL POLÍGONO A DEL SECTOR PP-1/4 "ALBUFERETA" EN DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN (POLÍGONO A.1 Y POLÍGONO A.2)	26
3.1.- FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN DEL POLÍGONO A DEL SECTOR PP-1/4 "ALBUFERETA".....	26
3.2.- CIRCUNSTANCIAS QUE ACONSEJAN SUBDIVIDIR EL POLÍGONO A DEL SECTOR PP-1/4 "ALBUFERETA" EN DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	27
3.3.- OBJETIVOS QUE PERSIGUE LA SUBDIVISIÓN DEL POLÍGONO A DEL SECTOR PP-1/4 "ALBUFERETA" EN DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	28
3.4.- CRITERIOS DEFINITORIOS DE LA SUBDIVISIÓN DEL POLÍGONO A DEL SECTOR PP-1/4 "ALBUFERETA" EN DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	30
3.4.1.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y CIRCUNSTANCIAS DE PARTIDA	30
3.4.2.- CRITERIOS DEFINITORIOS.....	35
3.5.- DEFINICIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL POLÍGONO A DEL SECTOR PP-1/4 "ALBUFERETA" (POLÍGONO A.1, POLÍGONO A.2 Y POLÍGONO B)	48
3.6.- FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.	49
4.- PLANOS.	53
1A_REDELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN. ZONA ALBUFERETA.	53
1B_REDELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN. ZONA VÍA PARQUE.	53
2_ UNIDAD DE EJECUCIÓN POL A.1. SOBRE ORDENACION VIGENTE.	53

3A_ UNIDADES POL A1 Y POL A2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.REGISTRO. ZONA ALBUFERETA..	53
3B_ UNIDADES POL A1 Y POL A2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.REGISTRO. ZONA VÍA PARQUE..	53
4A_ UNIDADES POL A1 Y POL A2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.CATASTRO. ZONA ALBUFERETA.	53
4B_ UNIDADES POL A1 Y POL A2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.CATASTRO. ZONA VÍA PARQUE.	53
5_ CONDICIONES DE CONEXIÓN DE LA UE POLÍGONO A1.....	53
6_ ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN.....	53
7_ ESTADO ACTUAL DE LAS EXCAVACIONES EN SUELO CON DESTINO PÚBLICO EN EL ÁMBITO DEL POLÍGONO A1.....	53
5.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN	53
6.- INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES	53

1.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

La Agrupación de Interés Urbanístico denominada "Agrupación de Interés Urbanístico del Polígono A.1 del Sector 1/4 Albufereta" (en adelante, "AIU"), con NIF número V16918534, se constituyó al amparo del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, "TRLOTUP") y disposiciones concordantes mediante escritura pública otorgada en fecha 30 de julio de 2021 (número 1.099 de su protocolo) y escritura de rectificación y subsanación, otorgada en fecha 29 de julio de 2022 (número 1.190 de su protocolo), ambas ante el Il.º Notario de Alicante D. Antonio Mira Cantó.

Dicha Agrupación está inicialmente formada por las siguientes personas jurídicas:

- ALISEDA S.A.U., con CIF: A-28335388
- INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.U., con CIF: A-85527604
- POLUX ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U., con CIF: B-88554282

Dicha Agrupación fue inscrita en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico del Ayuntamiento de Alicante, mediante la inscripción número 01/2021, siendo su ámbito de actuación la totalidad de la superficie incluida en el Polígono A.1 del Sector PP-1/4 "Albufereta" y los sistemas generales adscritos y derechos de aprovechamiento urbanístico.

Pues bien, el artículo 177.1 del TRLOTUP establece que "las personas propietarias de terrenos podrán constituirse como agrupación de interés urbanístico siempre que esta reúna los siguientes requisitos: a) Integrar a las personas propietarias de terrenos que representen más de la mitad de la superficie afectada del ámbito de un programa de actuación, excluidos los de dominio público".

Mediante instancia de fecha 1 de agosto de 2022, la AIU formuló iniciativa de programación, en régimen de gestión por las personas propietarias, para el desarrollo del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta", del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

En fecha 14 de noviembre de 2022, fue notificado 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 I/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, constan emitidos los siguientes informes:

- Informe del Departamento Técnico de Urbanización, de 14 de septiembre de 2022.
- Informe de la Unidad Técnica de Cartografía y Topografía, de 3 de octubre de 2022.
- Informe del Departamento Técnico de Gestión Urbanística, de 24 de octubre de 2022.

De acuerdo con las consideraciones expuestas en los referidos informes y el Decreto de admisión a trámite, la AIU formula el Programa de Actuación Integrada del Polígono A.1 (en adelante, "PAI del Pol. A.1") del Sector PP-1/4 "Albufereta", que contiene los documentos de Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica, en régimen de gestión por las personas propietarias.

El presente documento contiene la Memoria de la Alternativa Técnica del PAI del Pol. A.1 del Sector PP-1/4 "Albufereta", conforme a la solicitud de programación admitida a trámite, **proponiendo la redelimitación o subdivisión del Polígono A del Sector PP-1/4 "Albufereta" en dos subunidades de Ejecución, el Polígono A.1 y el Polígono A.2, y programando únicamente el Polígono A.1**, al amparo de lo establecido al respecto en los artículos 114.e y 115.2 del TRLOTUP, y de acuerdo con el Decreto de admisión a trámite y los informes que obran en el expediente.

Las Unidades de Ejecución se han establecido atendiendo a criterios funcionales, de interés general, de racional ejecución de las obras de urbanización, de Sectorización urbanística y de equilibrio de dotaciones y aprovechamientos, a partir de la ordenación pormenorizada del Sector y los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan Parcial y en el Plan General. Por tanto, **el presente programa no altera ningún parámetro de alcance estructural ni pormenorizado, es decir, el presente PAI pretende gestionar técnica, jurídica y económicamente el ámbito del Pol A.1 propuesto sin alterar ni modificar la ordenación vigente.**

La justificación de los criterios de división anteriormente expuesto se contiene en la presente Alternativa Técnica.

2.- MEMORIA INFORMATIVA. ANTECEDENTES

2.1.- ANTECEDENTES RELEVANTES EN CUANTO A ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR PP-1/4 "ALBUFERETA"

El Plan Parcial que, en desarrollo de las determinaciones del Plan General del municipio de Alicante aprobado en el año 1987, ordenó pormenorizadamente el Sector PP-1/4 "Albufereta" fue aprobado por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en fecha 8 de noviembre de 1991.

Posteriormente, se han aprobado dos modificaciones en 2003 y 2009, y se propuso otra cuya tramitación no prosperó finalmente.

La primera modificación fue promovida por la mercantil "PROFU, S.A." como aspirante a Agente Urbanizador del Polígono A del Sector.

Tras la tramitación, se redactó el Texto Refundido del Plan Parcial con aprobación definitiva, junto a la alternativa técnica, en fecha 8 de abril de 2003 (BOP nº 216, de 19 de septiembre de 2003). La documentación incluía, junto al Texto Refundido del Plan Parcial, el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos, el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Polígono A, el Anteproyecto de Urbanización y el Texto Refundido de la Proposición Jurídico-Económica.

El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada el día 8 de abril de 2003, acordó aprobar el Programa de Actuación Integrada (PAI) del Polígono A del Plan Parcial 1/4, "Albufereta", y adjudicar su ejecución a la mercantil "PROFU, S.A.", para su gestión indirecta.

De conformidad con lo previsto en los artículos 32 C) y 47 6 de la entonces vigente Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), el día 23 de julio de 2003, fue suscrito, entre la adjudicataria de la Actuación y el Ayuntamiento de Alicante, el correspondiente Convenio Urbanístico para la ejecución del Programa.

El 27 de mayo de 2003 la mercantil "PROFU, S.A." cede, en escritura pública, la condición de Agente Urbanizador a favor de "NOZAR, S.A." quien se subroga en todas sus obligaciones aceptándose la cesión por acuerdo plenario de fecha 4 de noviembre de 2003.

El 3 de diciembre de 2003, fue suscrito entre NOZAR S.A. y el Ayuntamiento un nuevo Convenio, en cuya virtud, ambas partes manifestaron tener conocimiento del contenido del anterior y prestaron su conformidad con todas y cada una de sus estipulaciones, que asumieron en su integridad. En adelante nos referiremos a este programa como PAI 2003.

El Proyecto de Urbanización formulado por el Urbanizador fue aprobado en Acuerdo de la Junta de Gobierno Local el 24 de abril de 2006 (BOP nº 7, de 10 de enero de 2007).

El día 27 de junio de 2007, fue suscrita el Acta de inicio de las obras de urbanización, previendo un plazo de ejecución de los trabajos de 18 meses.

En fecha 11 de agosto de 2008, se presenta por la mercantil "NOZAR, S.A.", ante la Notaría de Dña. Diamar Mata Botella en Alicante, propuesta de modificación puntual de las Ordenanzas del TR del Plan Parcial ¼ "Albufereta", para su sometimiento a Información Pública, al amparo de los arts. 88.1, 90.2 y 94 de la LUV y 223 del ROGTU, remitiendo a su vez la correspondiente notificación a las personas propietarias afectadas por dicha modificación puntual.

En fecha 23 de enero de 2009, NOZAR, S.A. comunicó al Ayuntamiento de Alicante la interrupción de las obras de urbanización por la falta de disponibilidad de todos los terrenos del PAI.

Por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante de 29 de septiembre de 2009 se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las normas urbanísticas del TR del Plan Parcial ¼ "Albufereta" (BOP nº 4 de 8 de enero de 2010).

En fecha 7 de marzo de 2012, se dicta Decreto de la Concejalía de Urbanismo por el que se inicia el procedimiento de ejecución del aval depositado por el Agente Urbanizador en garantía del cumplimiento de sus obligaciones, por infringir su obligación de mantener las obras de urbanización.

En fecha 23 de abril de 2012, se dicta Decreto de la Concejalía de Urbanismo por el que se resuelve el procedimiento de ejecución del aval depositado por el Agente Urbanizador en garantía del cumplimiento de sus obligaciones, ejecutando la cantidad de 328.000,00€.

Hasta la fecha actual, se han presentado cuatro versiones del Proyecto de Reparcelación, la última de ellas, el 30 de diciembre de 2013, no obstante, ninguna de ellas ha alcanzado la aprobación definitiva dado que, como se expone a continuación, la programación decayó y, con la misma, el documento previo de reparcelación.

Con fecha 31 de octubre de 2019 nº de registro E2019090614, Juan Carlos Nozaleda Arenas, en su calidad de Administrador Solidario de NOZAR, S.A., solicitó al Consistorio la sustanciación de las actuaciones y procedimientos siguientes:

- La incoación del procedimiento de resolución de mutuo acuerdo del Convenio Urbanístico para la ejecución del PAI.
- La declaración de la subsistencia de la Modificación Puntual nº 1 del Polígono A del Plan Parcial del Sector 1/4, así como la de los actos y trámites de la Modificación Puntual nº 2, aún no aprobada.

- La declaración de la caducidad del PAI, derivada de la resolución convencional del Convenio Urbanístico suscrito el día 3 de diciembre de 2003.
- La incoación del procedimiento de liquidación del Convenio citado, con el objeto de que se cuantifique el desembolso económico asumido por NOZAR, S.A., en ejecución del desarrollo del PAI.

Tras la correspondiente tramitación, en fecha 27 de mayo de 2021, el Pleno del Ayuntamiento acordó, en relación con el expediente de resolución del PAI por mutuo acuerdo, lo siguiente:

- Resolver por mutuo la adjudicación a la mercantil NOZAR, S.A., de la condición de Agente Urbanizador del PAI, así como el Convenio suscrito con la misma.
- Declarar la caducidad del PAI.
- Declarar que el suelo comprendido en el ámbito del Polígono A del Plan Parcial I/4, "Albufereta", es Suelo Urbanizable, con ordenación pormenorizada, sin programación.
- Declarar la subsistencia del Plan Parcial aprobado y de la Modificación Puntual n.º 1 del mismo.

En este contexto, se formuló una primera propuesta de programación en régimen de gestión por las personas propietarias en fecha 6 de agosto de 2021, sobre la totalidad del Polígono A del Sector PP-1/4 "Albufereta", que no prosperó.

Por último, se ha formulado la propuesta de programación que ahora nos ocupa que, como se ha expuesto anteriormente, fue admitida a trámite mediante Decreto de la Concejalía de Urbanismo, de fecha 10 de noviembre de 2022.

El 2 de junio de 2023, la Agrupación de Interés Urbanístico del polígono A.1 del Sector 1/4 Albufereta, presentó documentación técnica y jurídica relativa al proceso de programación admitido a trámite.

Se han recibido distintos informes a dicha documentación, de manera que el presente documento recoge las modificaciones necesarias para justificar el cumplimiento de los requerimientos formulados hasta la fecha.

2.2.- ORDENACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES AL SECTOR PP 1/4 "ALBUFERETA"

El planeamiento general vigente en el municipio de Alicante es el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante aprobado en el año 1987.

La ordenación pormenorizada aplicable a la totalidad del Polígono A del Sector PP-1/4 "Albufereta" viene recogida en los siguientes documentos:

- • Texto Refundido de Plan Parcial 1/4 "Albufereta" del PGMO de Alicante, aprobado por acuerdo del Pleno 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", aprobada por acuerdo del Pleno 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 nº4, de 08.01.2010.

De acuerdo con la memoria del Texto Refundido del Plan Parcial, los parámetros urbanísticos del Polígono A son los siguientes:



La distribución poligonal efectuada, cuya delimitación queda grafiada en el plano P.O.5, es la siguiente:

POLIGONO A	173.991 m ²
POLIGONO B	15.404 m ²
TOTAL.....	189.395 m²

Polígono	Superficie	I.E.R	I.E.Ter	I.E.Bruto	Techo. Res.	T.Terc.	T.Total
A	173.991	0'9171	0'1756	1'0927	159.565	30.557	190.122
B	15.404	0,7034	0,0000	0'7034	10.835	0	10.835
TOTAL	189.395	0'8997	0'1613	1'0610	170.400	30.557	200.957

Como se puede comprobar tanto en esta como en la anterior tabla de edificabilidades, los índices de edificabilidad son inferiores en el polígono B que en el polígono A, esto se debe a que la totalidad de los propietarios de los terrenos pertenecientes a los tramos 4 y 5 de la Gran Vía (Adscritos al sector), han sido adscritos al polígono A.

Las fichas de planeamiento y gestión vigentes del Polígono A son las siguientes:



58

FICHA DE PLANEAMIENTO SECTOR "P.P. 1/4 "ALBUFERETA"

UNIDAD DE EJECUCION 1 - POLÍGONO A

SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCION 1 (POLIGONO A) = 17'3991 Ha

SUPERFICIE NETA TOTAL = 58.425 m²s

USO CARACTERISTICO = Residencial

USOS PERMITIDOS = Comercial, Hotelero, Terciario y Dotacional

USOS INCOMPATIBLES = Uso industrial, salvo los talleres de reparación

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA = Edificación Abierta

EDIFICABILIDAD TOTAL MAXIMA = 190.122 m²t

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL = 0,9171 m²t/m²s

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIO = 0,1756 m²t/m²s

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO = 1,0927 m²t/m²s

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA (Uso residencial) = 50 %

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA (Uso terciario) = 60 %

PARCELA MÍNIMA = 1.000 m².

LONGITUD MÍNIMA DE FACHADA ≥ 1/2 de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela.

ALTURA MÁXIMA = 10 Plantas.



38

CESIONES

RED VIARIA (RV + AV) =	34.538 m ² .
DOTACIONAL NO VIARIO (SD -RV -AV)	54.368 m ² .
OTRAS CESIONES (P/C -P/F)	26.660 m ² .
TOTAL CESIONES	115.566 m².

Alicante, marzo de 2003

PEREZ GUERRAS E INGENIEROS Y
ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.

EL ARQUITECTO
Fdo. Roberto Pérez Guerras



FICHA DE GESTIÓN SECTOR P.P. 1/4 "ALBUFERETA"

UNIDAD DE EJECUCION 1- POLIGONO A

SECTOR = P.P. 1/4 "ALBUFERETA"

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 – POLIGONO A.

EDIFICABILIDAD = 190.122 m².

COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN = 0,9013

APROVECHAMIENTO U.E. 1 = 0,9013 x 190.122 = 171.357 U.D.A.

APROVECHAMIENTO MEDIO = 171.357 / 173.991 = 0,98486 U.D.A./ m² suelo bruto.

APROV. SUBJETIVO PROPIETARIOS SECTOR = 0,90 x 0,6477 x 173.991 = 101.425 U.D.A.

APROV. SUBJETIVO PROPIETARIOS EXTERNOS= 0,90 x 0,6477 x 90.153 = 52.552 U.D.A.

APROV. AYUNTAMIENTO = 171.357 - (101.425 + 52.552) = 17.380 U.D.A. (10,143 %)

EXOTE. 254888 SECTOR 1/4 ALBUFERETA P.O. MU. ALICANTE



53

A. Secuencia de desarrollo.

Debido a la situación actual del Sector, se considera prioritaria la tramitación de esta Unidad de Ejecución.

B. Condiciones de integración y conexión del Sector.

Las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible el desarrollo de la Unidad de Ejecución 1 son:

- Deberá ejecutarse la conexión de la red viaria interna con la trama existente para garantizar su integración con las zonas urbanas colindantes.
- Actualmente se está ejecutando el tramo del Barranco del Juncaret que afecta a la Unidad de Ejecución. La ejecución del mismo tiene consignación presupuestaria de la C.O.P.U.T. Además también se está ejecutando el desdoblamiento de la vía ferroviaria por la Unidad de Ejecución (F.G.V. de Alicante-Denia).

C. Participación de la Unidad en los costes totales del sector.

Esta unidad incluirá en sus costes la parte de indemnizaciones proporcional a su aprovechamiento que correspondan como consecuencia del desarrollo de la unidad A y B.

Alicante, marzo de 2003

PEREZ GUERRAS E INGENIEROS Y
ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.

EL ARQUITECTO
Fdo. Roberto Pérez Guerras

2.3.- INCIDENCIA TERRITORIAL

El desarrollo de la nueva propuesta de Programa cumple las previsiones de los instrumentos de planificación urbanística existentes, gestionando y terminando de urbanizar un ámbito de la ciudad cuya transformación está ya prevista.

No obstante, se procede a analizar su posible incidencia sobre los distintos planes de ámbito superior.

2.3.1.- PLAN GENERAL

La programación y posterior desarrollo no incide sobre el Plan General de Ordenación Municipal de Alicante, pues asume sus determinaciones, a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados.

2.3.2.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

La programación y posterior desarrollo asumirá también las determinaciones del plan parcial vigente, cumpliendo las determinaciones de la ficha de gestión, tanto en el cumplimiento de los parámetros de edificabilidades y aprovechamiento previstos, como en las condiciones de desarrollo:

A. Secuencia de desarrollo.

Debido a la situación actual del Sector, se considera prioritaria la tramitación de esta Unidad de Ejecución.

B. Condiciones de integración y conexión del Sector.

Las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible el desarrollo de la Unidad de Ejecución 1 son:

- Deberá ejecutarse la conexión de la red viaria interna con la trama existente para garantizar su integración con las zonas urbanas colindantes.
- Actualmente se está ejecutando el tramo del Barranco del Juncaret que afecta a la Unidad de Ejecución. La ejecución del mismo tiene consignación presupuestaria de la C.O.P.U.T. Además también se está ejecutando el desdoblamiento de la vía ferroviaria por la Unidad de Ejecución (F.G.V. de Alicante-Denia).

C. Participación de la Unidad en los costes totales del sector.

Esta unidad incluirá en sus costes la parte de indemnizaciones proporcional a su aprovechamiento que correspondan como consecuencia del desarrollo de la unidad A y B.



Se mantienen las condiciones de conexión viaria ya previstas en la ficha de planeamiento y gestión, no obstante, y dado que se han ejecutado las dos infraestructuras supramunicipales que atraviesan la Unidad de Ejecución, y que señala la ficha: el encauzamiento del Juncaret y el desdoblamiento de la vía, estas obras no es necesario incluirlas en las obras de urbanización de compleción previstas.

Se asumirán en la proporción establecida en cada una de las Unidades de Ejecución, los costes indemnizatorios correspondientes a los elementos incompatibles con la ordenación de las dos Unidades de Ejecución del Polígono A, más el Polígono B.

2.3.3.- ETCV

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana fue aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell. Con posterioridad y a través del Decreto 166/2011, de 4 de noviembre, del Consell, se modificó el anterior Decreto.

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana se compone de 25 objetivos generales y se redacta con posterioridad al Plan General de Alicante y a sus previsiones.

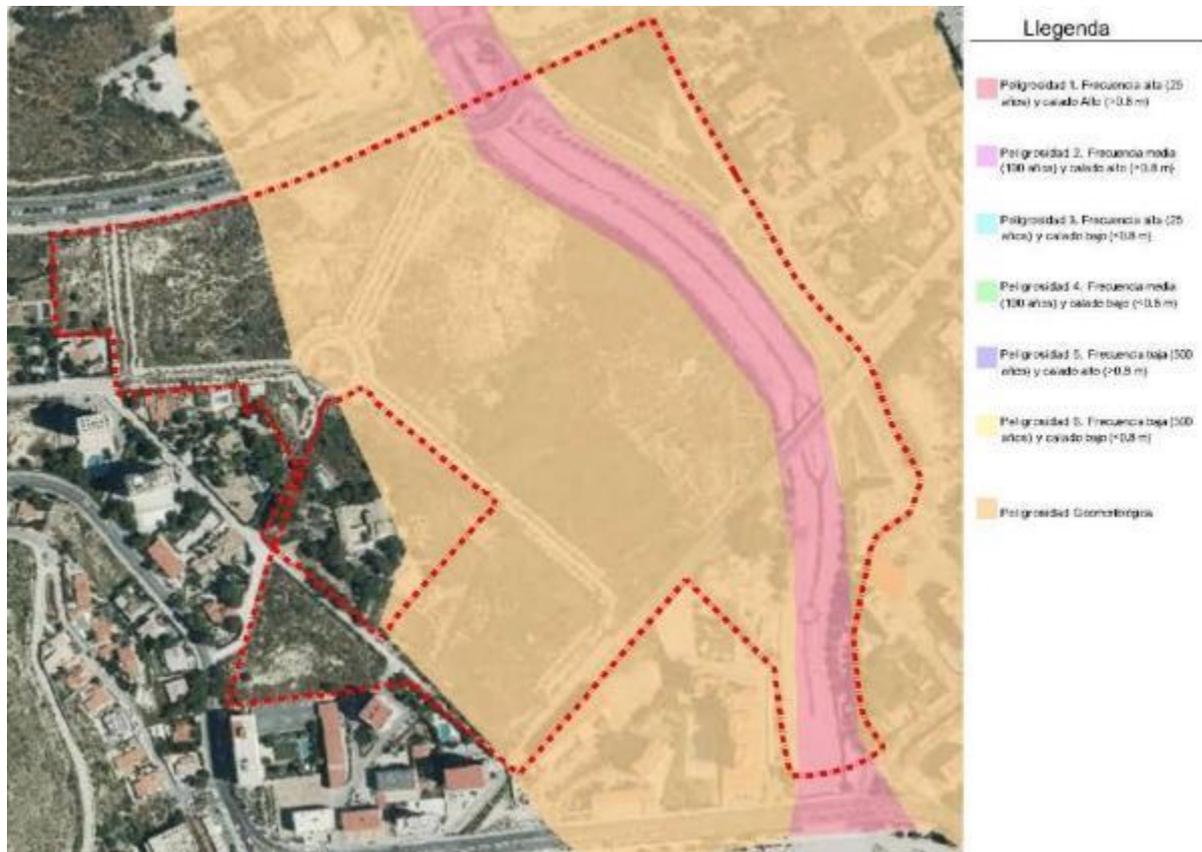
La programación y posterior desarrollo no incide sobre la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, pues no introduce ningún cambio sobre los usos ni la capacidad del planeamiento ni altera la ordenación urbanística vigente.

2.3.4.- PATRICOVA (PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE CARÁCTER SECTORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA COMUNITAT VALENCIANA).

El Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación, fue aprobado por Decreto 201/2015, de 29 de octubre.

Por el interior del ámbito discurre el Barranco Juncaret-Orgegia que se encuentra encauzado.

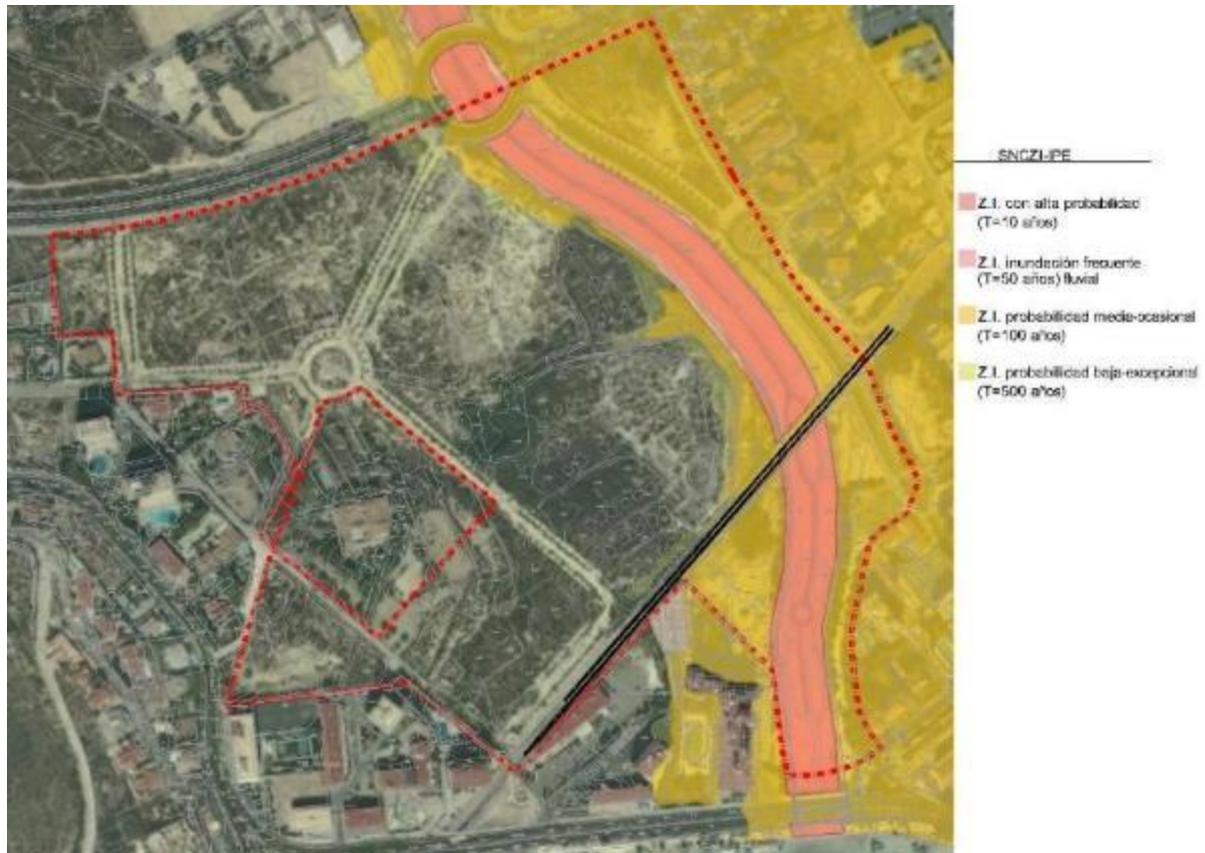
Como se observa en la siguiente imagen, el ámbito del Polígono A del Sector está afectado por riesgo geomorfológico, estando la zona encauzada afectada por riesgo 1.



Por otro lado hay que tener en cuenta que el Servicio de Ordenación del Territorio emitió, en fecha 02/11/2017, informe en relación con la modificación puntual nº2 del Plan Parcial del Sector PP-1/4 "Albufereta" (que finalmente no prosperó), en el que señalaba que, según la cartografía del PATRICOVA, el cauce estaría afectado por riesgo 1 y parte del Sector por riesgo geomorfológico; asimismo, para el análisis de la zona, se ha tenido en cuenta la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (en adelante, SNCZI).

Así, la cartografía del SNCZI, de mayor detalle y que prevalece sobre la anterior, señala que fuera del cauce existe peligrosidad para los periodos de retorno de 100 y 500 años, así como por la zona de flujo preferente.

Como se puede observar en la siguiente imagen, existen zonas dentro del ámbito con peligrosidad para los periodos de retorno de 100 y 500 años:



Por ello, y en atención al carácter de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, deberán de llevarse a cabo las actuaciones que exija la normativa del PATRICOVA.

No obstante, hay que señalar que ya se ha realizado un estudio de inundabilidad de fecha abril del 2018, suscrito por D. Jose R. García Pastor, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, colegiado nº16466, cuyo objeto es concretar, según criterios PATRICOVA, la peligrosidad de inundación de la zona.

Este informe de inundabilidad ha sido objeto de análisis por la CHJ apetición del Servicio de Gestión Territorial, de la Direcció General de Política Territorial i Paisatge, de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, de conformidad con el artículo 13 del PATRICOVA.

Y de acuerdo con los informes Sectoriales competentes, dicho estudio de inundabilidad se puede considerar que contiene la documentación mínima exigible en el artículo 12 del PATRICOVA y se ha realizado con una metodología adecuada.

Para la redacción de la presente Alternativa Técnica se ha tenido en consideración la cartografía de este estudio de inundabilidad, quedando la zona de flujo preferente del barranc del Juncaret obtenida en el estudio como se muestra en la siguiente figura:

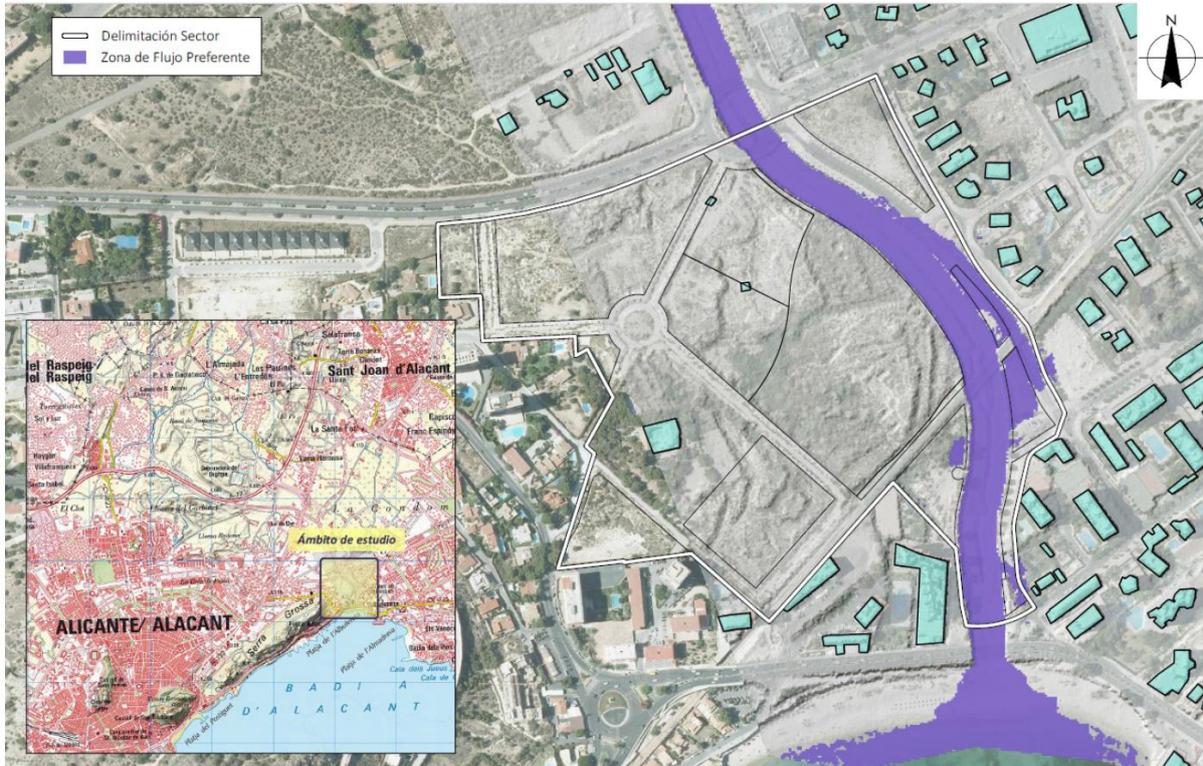


Figura 2. Zona de flujo preferente del barranc del Juncaret obtenida en el estudio (situación actual y futura).

Y las cartografías relativas a las zonas inundables en el escenario actual y futuro:

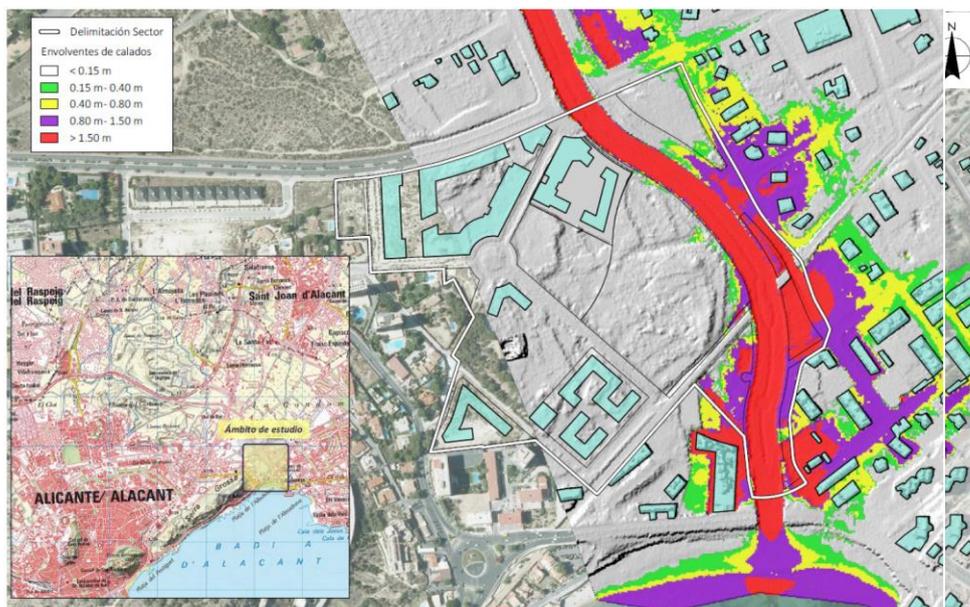


Figura 4. Zona inundable del barranc del Juncaret obtenida en el estudio para el escenario futuro.

2.3.5.- PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE DEL LITORAL (PATIVEL)

El Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral (en adelante PATIVEL), aprobado por decreto del Consell el 4 de mayo de 2018, es un instrumento de ordenación del territorio de ámbito supramunicipal de los previstos en el artículo 16 del TRLOTUP¹.

Parte del ámbito se incluye dentro del "Ámbito estricto", que comprende los suelos situados en la franja de 500 metros de amplitud, medida en proyección horizontal tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar y coincidente con la zona de influencia de la legislación de costas. No hay suelos protegidos por el PATIVEL en el interior del ámbito a programar.



El PATIVEL, dentro de su catálogo de playas, identificada como "Urbano (U1)" la zona de playa colindante al ámbito, en esta categoría se agrupan los tramos cuyo suelo colindante está urbanizado y en los que no se ha identificado la presencia elementos ambientales incluidos en los criterios para establecer medidas de salvaguarda ambiental tanto del dominio público como de la franja de 100 m de suelo colindante con el mismo.

¹ En relación con esta cuestión, téngase presente que el TSJCV anuló el PATIVEL mediante Sentencia de fecha 15 de marzo de 2021, y que dicha Sentencia fue revocada mediante STS de 27 de abril de 2022, ordenando la retroacción de las actuaciones y a una nueva interpretación por parte del TSJCV, por lo que la vigencia de dicho plan supramunicipal está, actualmente, *subiudice*.

2.3.6.- PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE LAS ÁREAS METROPOLITANAS DE ALICANTE Y DE ELCHE

Se ha iniciado el procedimiento de elaboración del Plan de Acción Territorial de Alicante y de Elche (PAT Alicante-Elche) para su aprobación, a través de la Resolución de 29 de septiembre de 2016, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.

En fecha 16 de enero de 2017 la Dirección General de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje, como órgano promotor, traslada la solicitud de inicio de la evaluación ambiental del Plan de Acción Territorial de las Áreas Metropolitanas de Alicante y de Elche.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 27 de julio de 2017, acuerda: emitir el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico.

Dado que no se alteran las previsiones de los usos a implementar en el ámbito objeto de programación, se entiende que el desarrollo no incidirá en este plan de acción territorial.

2.3.7.- PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL FORESTAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA (PATFOR)



El Plan de Acción Territorial Forestal, como instrumento de planificación derivado de la anterior LOTPP, responde a los objetivos generales propuestos por ésta, que se resumen en mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y en alcanzar un desarrollo sostenible.

De acuerdo con la cartografía del visor de la Generalitat, la zona objeto de programación no incluye suelo forestal.

Existe una zona identificada como suelo no forestal afecciones incendios y plagas, que afecta principalmente al Polígono A.1, objeto de programación en este momento, y que de acuerdo a la ordenación vigente su destino es el de Zona Verde, Parque Arqueológico (EL.pa).

El desarrollo y programación del Polígono A.1 del Sector PP-1/4 "Albufereta" no incide sobre el PATFOR, dado que se ubica sobre suelo no forestal.

2.3.8.- PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL SECTORIAL DEL COMERCIO DE LA COMUNITAT VALENCIANA (PATSECOVA)

Los objetivos básicos del Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana son siete:

- Incrementar la importancia del Sector comercial minorista en la economía valenciana.
- Impulsar la creación de nuevo empleo de calidad en el comercio.
- Propiciar la diversidad comercial, el servicio y la proximidad del comercio a los consumidores.
- Fomentar un desarrollo comercial inteligente, sostenible y coherente con el resto de los instrumentos y planes urbanísticos y territoriales.
- Crear un marco de actuación más transparente, objetivo y participativo que facilite la iniciativa empresarial.
- Reducir la huella medioambiental del comercio.
- Estimular el consumo responsable entre la población valenciana.

Se entiende que el desarrollo y programación del ámbito no tendrá incidencias negativas en la implementación del PAT. Todo lo contrario, se entiende que el modelo a desarrollar es un modelo heterogéneo en usos, mediterráneo, con presencia de comercio de proximidad, integrando la edificabilidad de carácter terciario dentro del Sector, tanto en manzanas de uso exclusivo como en los bajos comerciales de los edificios de uso residencial.

2.4.- ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito objeto de programación se encuentra parcialmente transformado respecto a su estado original, pues las labores de urbanización del Polígono A se iniciaron con la anterior programación, habiendo quedado estas obras paralizadas en 2009. Las obras de urbanización que llegaron a ejecutarse se encuentran con diferente grado de conservación y deterioro, debido tanto al estado de abandono de la obra como a los actos vandálicos y el uso como área recreativa de mascotas que de las explanadas se ha dado desde la paralización de las obras.

Además, nos encontramos con que en el ámbito se han realizado distintas labores arqueológicas dadas sus especiales circunstancias patrimoniales, estando pendiente de prospección y excavación alguna parte del ámbito de urbanización que no se había acometido antes de la paralización de las obras.

Señalar también que no existe obra alguna de conexión eléctrica, exterior al ámbito de la Unidad de Ejecución, y que las obras correspondientes a las instalaciones de distribución eléctrica ejecutadas hasta el momento actual se circunscriben al interior del ámbito del Polígono A.

De manera genérica y sin ánimo exhaustivo, se valora a continuación, el estado de la urbanización que ha quedado en la actualidad tras la resolución de la programación anterior. El Proyecto de Urbanización anexo evalúa las obras de urbanización de una manera exacta y concreta las soluciones constructivas, su estado e idoneidad, siendo que, a partir del estado actual de las obras de urbanización y su homologación por parte de las compañías suministradoras, se definen las obras necesarias para completar la urbanización del Polígono A1.

Hay que considerar que, a fecha actual, el expediente de liquidación de la programación anterior aún se encuentra en tramitación, por lo que esta propuesta deberá adaptarse a la resolución del expediente de liquidación que sea finalmente dictada el Ayuntamiento de Alicante en el sentido de considerar como obras útiles para la programación que se pretende aquellas cuestiones que el Ayuntamiento establezca en dicho expediente.

Podemos distinguir varias zonas dentro del Polígono A del Sector, en función del estado de avance y consolidación de las mismas en el momento actual. Estas zonas están clasificadas y reflejadas en el Plano: Estado de urbanización, que forma parte de esta Alternativa Técnica.

- I. **URBANIZACIÓN EN SERVICIO.** Así, podemos distinguir al norte del Barranco de Juncaret, una zona con un grado de urbanización muy alto que se corresponde con las calles I y J; tanto es así que, de hecho, en la actualidad se encuentra abierta al uso público. No obstante, la manzana de uso terciario situada en esta zona, carece del suministro eléctrico necesario para el aprovechamiento urbanístico capaz de albergar, pues el anterior programa no llevó a cabo los trabajos de conexión eléctrica exterior del Sector y, por tanto, la totalidad de la Unidad de Ejecución no cuenta con suministro eléctrico.
- II. **URBANIZACIÓN EN SERVICIO QUE REQUIERE DE ADAPTACIÓN AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.** Dentro de la zona anterior, podemos señalar una subzona, que corresponde con la urbanización del Espacio libre situado frente a la C/ del Olimpo, la cual, aún con el mismo grado de consolidación de la urbanización que el anterior ámbito, cuenta con obras ejecutadas que no se ajustan aparentemente a las previsiones de diseño del Proyecto de Urbanización inicialmente previsto.
- III. **URBANIZACIÓN PARCIAL CON GRADO DE URBANIZACIÓN MEDIO.** Se concentra en la zona norte del ámbito al margen oeste del barranco, coincidiendo fundamentalmente con las calles B, C y ROTONDA CENTRAL. Nos encontramos con la apertura del viario realizado en toda su sección, las instalaciones de saneamiento y drenaje ejecutadas, así como las canalizaciones de instalaciones eléctricas, agua potable, telecomunicaciones y alumbrado público, donde encontramos incluso las luminarias instaladas. Las aceras se encuentran encintadas y pavimentadas, y encontramos las casetas donde albergar los centros de transformación.

Las tierras que conforman las plataformas se encuentran contaminadas por la vegetación y por restos orgánicos, así como deterioradas por los arrastres de agua y la erosión.

- IV. **URBANIZACIÓN PARCIAL CON GRADO DE URBANIZACIÓN BAJO.** Situada en la zona sur del margen oeste del barranco, se corresponde con las calles G y H, y coincide con los suelos situados en las cotas más bajas de la Unidad de Ejecución al oeste del encauzamiento. Se incluye en esta zona también la parcela situada al sur de la vía del TRAM donde surge una de las pasarelas peatonales que salvan las vías y cuya estructura está ejecutada casi en su totalidad.

La situación de la urbanización del viario se puede considerar más atrasada, y con mayor grado de deterioro, con una menor definición en la apertura del viario, sobre todo en las partes más bajas, las instalaciones de saneamiento y drenaje ejecutadas, aparecen vistas en algún hundimiento, pero sí encontramos las canalizaciones de instalaciones eléctricas, agua potable, telecomunicaciones y alumbrado público, incluso las luminarias instaladas.

Las tierras que conforman las plataformas se encuentran al igual que las anteriores contaminadas por la vegetación y por restos orgánicos, pero hay un mayor deterioro producido por los arrastres de agua y la erosión.

- V. **SIN URBANIZACIÓN.** Situado en varias zonas de la unidad, corresponde con las calles D, E y F, así como dos tramos junto al cauce y el espacio comprendido entre la línea del TRAM y el parque arqueológico y que coincide con los suelos que, o bien no tenía la disponibilidad civil de los terrenos el anterior urbanizador, o bien no se habían realizado los trabajos de excavación necesarios para liberarlos de afección arqueológica y poder ejecutar las obras.

La situación de la urbanización del viario se puede considerar inexistente, aunque podemos encontrar alguna obra puntual como el arranque de la anterior pasarela o canalizaciones de telecomunicaciones que conectan las edificaciones vecinas.

- VI. **REURBANIZAR.** Se encuentra en esta situación el trazado correspondiente la calle A, pues a pesar de encontrarse parcialmente ejecutada, queda incluida en el ámbito de la Unidad de Ejecución Polígono A2.

En la actualidad todo el ámbito se encuentra vallado, mediante valla metálica de simple torsión, aunque es necesario reparar dicha valla, debido a los constantes actos vandálicos que se producen para acceder al interior.

2.5.- INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS

De acuerdo con el Texto Refundido del Plan Parcial de 2003, la totalidad del Sector PP 1/4 se encuentra incluido dentro del Área de Protección Arqueológica Particular (A.P.A.P.) cuya regulación está recogida en el articulado del TÍTULO III ORDENANZA ARQUEOLÓGICA, de dicha Normativa urbanística.

Esté ámbito regulado en el artículo 47 de la citada normativa, queda definido como:

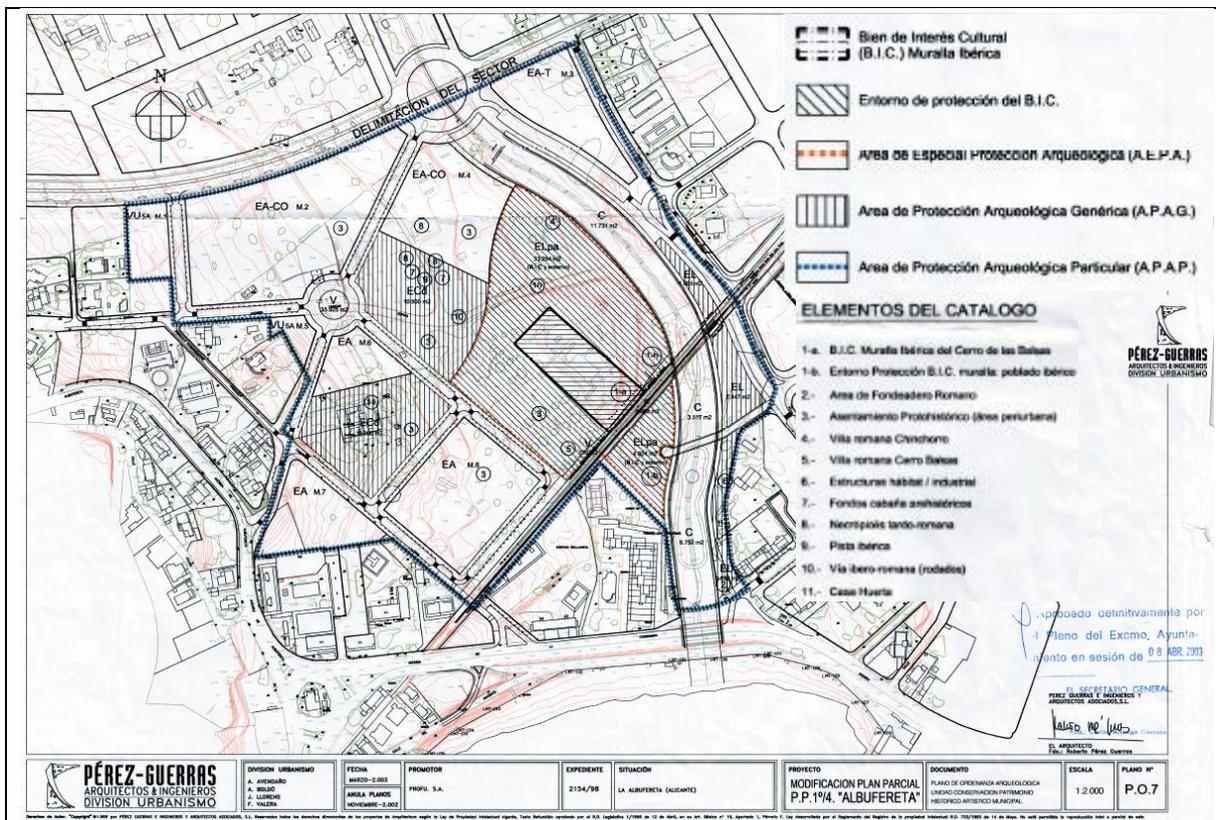
"El Área de Protección Arqueológica Particular (A.P.A.P.). Coincide con todas las manzanas destinadas para edificación lucrativa, así como la red viaria de este Plan Parcial (Plano P.O.7).

Respecto a esta área debe tenerse en cuenta que:

l. Su ámbito coincide con la superficie de terreno que se determina en el plano del Plan Parcial P.O.7.

b. Tiene la consideración jurídica, a todos los efectos, de Área de Protección Arqueológica que se establece en el art.58.4 de la Ley 4/98, de 11 de junio de Patrimonio Cultural Valenciano.

c. Se le aplicará el nivel de Protección Parcial que se establece en esta Ordenanza en su art. 52.2."



Plano de Ordenanza Arqueológica de la Modificación del PP 1º/4 "ALBUFERETA" marzo 2003
-En azul se puede ver la limitación del Área de Protección Arqueológica Particular. (A.P.A.P.)

Tras la aprobación del citado instrumento de planeamiento y a requerimiento de los servicios arqueológicos municipales, se realizaron, dentro del marco del desarrollo del PAI 2003, las siguientes intervenciones arqueológicas:

- I. PRIMERA FASE DE EXCAVACIÓN 2003-2004. Serie de sondeos y excavaciones arqueológicas llevadas a cabo durante los años 2003 y 2004. En estos trabajos de evaluación de presencia de restos, sirvieron para conocer el alcance de las intervenciones a realizar, a la vista de la existencia de vestigios arqueológicos de mayor envergadura que los estimados en las previsiones iniciales.
- II. SEGUNDA FASE DE EXCAVACIÓN 2005. Para abordar estos nuevos trabajos, de excavaciones arqueológicas extensivas hasta el nivel geológico del subsuelo, se establece una Segunda Fase de trabajos, informada desde su comienzo por el Patronato Municipal de Cultura del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en noviembre del 2004.
- III. TERCERA FASE DE EXCAVACIONES 2006. En septiembre del año 2005, de nuevo desde el Patronato Municipal de Cultura del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, se emite informe técnico en el cual se establece la Tercera Fase de los mismos. Se determina la gran relevancia de los restos aparecidos y se hace hincapié de nuevo en la excavación íntegra de las zonas en las que no se ha intervenido hasta finales del año 2005.
- IV. CUARTA FASE DE EXCAVACIONES 2007. A partir de este año, se realizó una última campaña de intervenciones, que se desarrollaron desde este año hasta el 2009, pero que no se llegaron a concluir debido a la paralización de las obras reseñada en el acta de 23 de enero de 2009. Quedando por tanto una serie de excavaciones por realizar, fundamentalmente en los viales E y F, así como en los terrenos colindantes con la línea del TRAM.

Hay que señalar que de la información recabada a los distintos agentes patrimoniales, se desprende que en la actualidad no se han finalizado los expedientes arqueológicos señalados, pues no se han completado, aún en distinto grado, los trabajos necesarios para finalizar las Autorizaciones emitidas por la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte de la Generalitat Valenciana a estas intervenciones, siendo necesario la finalización de estas autorizaciones, entregando por un lado las correspondiente memorias, estudios e investigaciones interdisciplinarias de las intervenciones derivadas de las fases 1,2 y 3: 2003/2004/2005/2006, así como la finalización de los trabajos de campo, y las correspondientes memorias de la fase 4: 2007. Trabajos que en estos momentos lleva a cabo la Concejalía de Cultura del Ayuntamiento de Alicante.

Los trabajos arqueológicos realizados en el yacimiento arqueológico Cerro de las Balsas-Chinchorro, considerados como carga urbanística, en cuanto se han realizado en terrenos dotacionales de uso público, necesarios por tanto para la ejecución de las obras de urbanización ejecutadas en su día, de acuerdo con la ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano, estarán contemplados, si procede, en la Liquidación del PAI 2003 en tramitación como obra útil para la actuación y de acuerdo al criterio que establezca el Ayuntamiento de Alicante en la resolución de dicha liquidación.

Por otro lado, existen trabajos arqueológicos necesarios, no incluidos en los expedientes reseñados, y que serán necesarios para la el desarrollo de los expedientes arqueológicos que

permitan ejecutar con normalidad las obras de urbanización definidas en el Proyecto de Urbanización de compleción que se acompaña al presente PAI. El coste asociado a dichas labores de carácter arqueológico ha de considerarse ajeno al precio cierto del PAI, puesto que ni representa un coste propio de una infraestructura urbanística necesaria para dotar al suelo de la condición de solar según el TRLOTUP ni cabe establecer un alcance económico concreto hasta la propia ejecución material de tales labores.

Por último, se ha de hacer constar que, a la vista de la documentación y gestiones efectuadas hasta el momento en el expediente de la programación promovida en 2003, no se han documentado restos arqueológicos que impidan la viabilidad o que resulten incompatibles con la urbanización en el ámbito de la Unidad de Ejecución del Polígono A.1 del Sector Plan Parcial 1/4 "Albufereta", objeto del presente programa de actuación integrada.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA. PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN DEL POLÍGONO A DEL SECTOR PP-1/4 "ALBUFERETA" EN DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN (POLÍGONO A.1 Y POLÍGONO A.2)

3.1.- FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN DEL POLÍGONO A DEL SECTOR PP-1/4 "ALBUFERETA".

De conformidad con el Decreto de la Concejalía de Urbanismo, de fecha 10 de noviembre de 2022, cabe la posibilidad de subdividir el Polígono A en las Unidades de Ejecución que se plantean, exigiéndonos, por remisión a los preceptos que se entienden de aplicación, que:

- Que la Unidad de Ejecución a programar sean técnica y económicamente viables.
- Y que las Unidades de Ejecución mantengan la proporcionalidad de beneficios y cargas entre ellas.

Ambas cuestiones han sido objeto de justificación específica más adelante a la que nos remitimos.

Por otro lado, se ha de exponer que el artículo 73.2 del TRLOTUP, establece que "*las Unidades de Ejecución son ámbitos de gestión urbanística delimitados para su programación y ejecución conjunta*".

El legislador urbanístico valenciano, adicionalmente, ha previsto expresamente la posibilidad de delimitar o redelimitar las Unidades de Ejecución de un Sector a través de los programas de actuación. Así, el artículo 114 del TRLOTUP establece lo siguiente:

"Los programas de actuación tendrán por objeto:

- a) Ordenar el proceso de gestión urbanística.*
- b) Regular las relaciones entre propietarios, urbanizador y administración.*
- c) Determinar los derechos y obligaciones de los afectados, delimitando su contenido económico.*

d) *Planificar la cronología y etapas para el desarrollo de las obras y actuaciones reparcelatorias.*

e) **Delimitar o redelimitar Unidades de Ejecución.**

f) *Concretar reservas de terrenos para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.*

g) *En su caso, programar la edificación de solares o la rehabilitación de edificios".*

En coherencia con esta previsión, el artículo 115.2 del TRLOTUP prevé que *"el programa de actuación integrada comprenderá una o varias Unidades de Ejecución, planificando su urbanización y gestión, pudiendo delimitar su ámbito o redelimitar el ámbito anteriormente previsto en otros planes para asegurar la correcta integración de la actuación en su entorno"*.

La redelimitación de Unidades de Ejecución por la vía de la programación ha sido expresamente avalada por la Dirección General de Urbanismo, en la Resolución de fecha 27 de octubre de 2020, como respuesta a la consulta planteada por el Ayuntamiento de Buñol en el marco del Expediente C-41/2020 OL, en la que se interpreta que *"el art. 108.e) LOTUP (hoy 114.e) del TRLOTUP) establece la posibilidad de delimitar o redelimitar Unidades de Ejecución mediante programas de actuación integrada, sin que se modifique la ordenación establecida en el plan vigente, y ajustando el aprovechamiento tipo y área de reparto a los criterios establecidos en la propia LOTUP (arts. 74.2 y 75.3)"*.

Con base en lo anterior, se ha entendido necesario y conveniente subdividir el ámbito del Polígono A del Sector PP-1/4 "Albufereta" en dos Unidades de Ejecución diferenciadas manteniendo la ordenación urbanística aprobada, en atención a las circunstancias, objetivos y criterios que se expondrán en los apartados siguientes.

En especial, se justificará que cada una de las nuevas Unidades de Ejecución (Polígono A.1 y Polígono A.2) son técnica y económicamente viables de forma autónoma y que se mantiene la proporcionalidad de beneficios y cargas entre ellas, en los términos exigidos por la Disposición Transitoria 17ª del TRLOTUP.

Asimismo, en la Proposición Jurídico-Económica se establecen los plazos de inicio y de finalización de ejecución del Polígono A.1 y del Polígono A.2, de acuerdo con el artículo 173 del TRLOTUP.

3.2.- CIRCUNSTANCIAS QUE ACONSEJAN SUBDIVIDIR EL POLÍGONO A DEL SECTOR PP-1/4 "ALBUFERETA" EN DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Como se ha expuesto en apartados anteriores, 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 PP-1/4 "Albufereta", aún no se ha logrado el objetivo 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 gestión que permita resolver secuencialmente la problemática del Sector PP-1/4 "Albufereta", mediante la subdivisión del Polígono A en dos subunidades de Ejecución: el Polígono A.1 y el Polígono A.2. Desarrollándose en la presente programación, el Polígono A.1.

Ello obedece, principalmente, al hecho de que los servicios técnicos municipales y el propio Ayuntamiento consideran conveniente reordenar urbanísticamente la zona aledaña al encauzamiento del Barranco Juncaret-Orgegia, definiendo una infraestructura verde que una la zona de la playa con las zonas más interiores del municipio alrededor de la infraestructura fluvial.

Para ello, se propone la subdivisión y simultánea programación de la Unidad de Ejecución correspondiente al Polígono A.1 con ajuste estricto a la ordenación estructural y pormenorizada aprobada definitivamente.

Dados los antecedentes antes señalados y el estado actual de las obras de urbanización, esta propuesta tiene como objetivo finalizar la transformación urbanística del Polígono A.1, siendo una de las características fundamentales de los terrenos de dicho ámbito que, tras el desarrollo parcial llevado a cabo por la programación resuelta, se encuentra en diferentes estadios o grados de urbanización.

A la vista de los antecedentes expuestos, y una vez resuelto en mayo de 2021 el programa de actuación integrada suscrito en 2003, los propietarios mayoritarios de los suelos incluidos en este ámbito de programación, se constituyeron en la AIU con el objetivo de terminar la transformación urbanística del ámbito, completando (en lo que respecta al Polígono A.1) este vacío actualmente existente en el tejido urbano de la ciudad.

Con la programación del Polígono A.1 se pretende agilizar la gestión urbanística del Sector, avanzando el desarrollo del Polígono A.1, y establecer las condiciones para facilitar su desarrollo completo y dar cumplimiento a las directrices de desarrollo y condiciones de conexión e integración incluidas en la ficha de planeamiento y gestión del Sector completo.

3.3.- OBJETIVOS QUE PERSIGUE LA SUBDIVISIÓN DEL POLÍGONO A DEL SECTOR PP-1/4 "ALBUFERETA" EN DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

El objetivo del Programa es finalizar de forma integral la gestión urbanística del Polígono A.1 del Sector PP-1/4 "Albufereta".

Esta propuesta de redelimitación o subdivisión nace con el objetivo de alcanzar la gestión urbanística del referido ámbito de forma secuencial, permitiendo, en el menor plazo posible, la completa ejecución de las obras de urbanización, la puesta a disposición a favor de la colectividad de las infraestructuras y servicios urbanísticos y la implantación efectiva de los usos previstos.

El programa atribuirá a las personas propietarias de los terrenos el aprovechamiento urbanístico al que tienen derecho en función de la superficie aportada a la actuación; y al Ayuntamiento de Alicante, el aprovechamiento y dotaciones públicas establecidas en la legislación urbanística vigente.

Los objetivos que establece la propiedad en la gestión del Polígono A.1 del Sector PP-1/4 "Albufereta" son los contemplados en el artículo 118.2 del TRLOTUP, a saber:

- Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.
- Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.
- Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con la legislación de contratos del Sector público en los supuestos previstos en esta ley, gestionando su ejecución en calidad de promotor de las mismas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.
- Elaborar e impulsar la reparcelación.
- Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación del resto de personas propietarias.
- Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de las personas propietarias que se abstengan de participar en la reparcelación.
- Promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada, en los casos en que así se haya convenido por su interés social o necesidades funcionales de éste.

La subdivisión que se plantea es plenamente respetuosa con los parámetros urbanísticos y directrices establecidas en el planeamiento vigente, reflejados en las fichas de planeamiento y gestión del Sector PP-1/4 "Albufereta" del planeamiento parcial aprobado. La división del Polígono A en dos subunidades (Polígono A.1 y Polígono A.2) se ha efectuado en atención a los criterios generales siguientes:

- i. Conformidad con las fichas de planeamiento y gestión del planeamiento vigente: asunción de los condicionantes referentes a delimitación establecidos en la ficha de gestión del Plan Parcial.
- ii. Autonomía Funcional: Criterio referido a que las Unidades de Ejecución han de ser funcionalmente autónomas.
- iii. Equidistribución: Criterio referido al equilibrio de cargas, dotaciones y aprovechamientos entre las Unidades de Ejecución.
- iv. Integración Territorial: Criterio referido a la integración territorial y urbanística de las Unidades de Ejecución.

Además, la propuesta de división en dos unidades del del Polígono A del Sector PP-1/4 "Albufereta" sigue las siguientes premisas o criterios particulares:

- No afección al BIC Cerro de las Balsas ni a su entorno de protección en el primer desarrollo propuesto, hasta que se garantice la correcta protección del patrimonio.

- Permitir mediante la programación posterior de parte del Polígono A (Polígono A.2) el estudio de propuestas de modificación de la ordenación en este ámbito que se están planteando desde el Ayuntamiento, tales como la unión de Vía Parque con Avenida Albufereta y unión de la Pasarela de Albufereta con la Calle de las Balsas.
- Resolver la principal problemática derivada de las infraestructuras ejecutadas o en curso de ejecución.
- Coherencia del modelo territorial, garantizando y asegurando la correcta conexión e integración del ámbito urbanístico en su entorno.
- Garantizar la autonomía de las infraestructuras urbanísticas: esencialmente, las redes de saneamiento, las redes pluviales, las conexiones viarias y reservas de aparcamiento y el suministro de agua potable y energía eléctrica.
- Equilibrar las cargas de urbanización entre el Polígono A.1 y el Polígono A.2, y la estimación de los costes económicos asociados a la urbanización del Polígono A2 para poder compararlos con los del Polígono A1.
- Equilibrar los aprovechamientos urbanísticos entre el Polígono A.1 y el Polígono A.2 delimitados.

Con ello, por un lado, se conseguiría resolver la mayor parte de la problemática inherente a la ejecución parcial de las obras de urbanización y, por otro lado, generar una oferta de suelo residencial escalonada y sostenible, adecuada a las circunstancias del mercado.

Para la elaboración del Proyecto de Urbanización, se han tenido en cuenta las obras de urbanización y los trabajos arqueológicos ejecutados en el Sector en el marco de la programación anteriormente resuelta.

La propuesta de subdivisión de las Unidades de Ejecución que se pretende efectuar en el Polígono A (Polígono A.1 y Polígono A.2) queda definida gráficamente en los planos anexos al presente documento.

3.4.- CRITERIOS DEFINITORIOS DE LA SUBDIVISIÓN DEL POLÍGONO A DEL SECTOR PP-1/4 "ALBUFERETA" EN DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

3.4.1.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y CIRCUNSTANCIAS DE PARTIDA

En la actualidad, el Polígono A del Sector PP-1/4 "Albufereta" cuenta con una superficie total de 173.991 m², y así consta en la ficha de planeamiento y gestión.

El desarrollo del Polígono A, de acuerdo con la ficha de gestión está vinculada a una superficie adscrita de red primaria ubicada en dos tramos de la Vía Parque, que asciende, según la ficha a 90.153,60 m².

La Ficha de Planeamiento y Gestión del Plan Parcial establece una edificabilidad total del Polígono A de 190.122 m²t.

Según la mencionada ficha, el uso característico es el residencial y los usos permitidos son el comercial, hotelero, terciario y dotacional.

Los datos de la ficha de planeamiento del Polígono A son:

SUP. UNIDAD 1:	17,3991	Ha
EDIF. TOTAL MÁXIMA:	190.122,00	m ² t
ÍNDICE EDIF. RES.:	0,9171	m ² t/m ² s
ÍNDICE EDIF. TER.:	0,1756	m ² t/m ² s
ÍNDICE EDIF. BRUTO:	1,0927	m ² t/m ² s

El reparto por usos y por manzanas en el Sector PP-1/4 "Albufereta", que incluye el Polígono A y el Polígono B, es el siguiente, de acuerdo con el planeamiento vigente aprobado definitivamente (recorte de la página 38 del Texto refundido del Plan Parcial 1/4 "Albufereta"):

PARCELA	USO	M ² SUELO	I.E.R (m ² t/m ² s)	I.E. Terc. (m ² t/m ² s)	I.E. Total (m ² t/m ² s)	Techo Max. Residencial (m ² t)	Techo Max. Terciario (m ² t)	Techo Max. (m ² t)	Nº Max. Viviendas
M1	Residencial	2.888	0,625	0'000	0'625	1.805	0	1.805	14
M2	Residencial Comercial Terciario	20.589	3,286	0'267	3'553	67.662	5.493	73.155	566
M3	Terciario- Hotelero	6.592	0'000	3'400	3'400	0	22.413	22.413	0
M4	Residencial Comercial Terciario	9.936	3,286	0,267	3,553	32.653	2.651	35.304	273
M5	Residencial	1.161	0,625	0,000	0,625	726	0	726	2
M6	Residencial	3.297	3,286	0,000	3,286	10.835	0	10.835	91
M7	Residencial	6.049	3,286	0,000	3,286	19.879	0	19.879	166
M8	Residencial	11.210	3,286	0,000	3,286	36.840	0	36.840	308
TOTAL		61.722	-----	-----	-----	170.400	30.557	200.957	1.420

Los coeficientes del Plan Parcial de aplicación por usos son:

RESIDENCIAL	1
TERCIARIO	0,90

El coeficiente de Sector, es:

COEF. DE SECTOR	0,915
-----------------	-------

La ficha de gestión del Polígono A vigente refleja los siguientes parámetros:

FICHA DE GESTIÓN		
UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 - POLÍGONO A		
SECTOR= P.P. 1/4 "ALBUFERETA"		
UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 - POLÍGONO A		
EDIFICABILIDAD:	190.122,00	m ² t
COEF. HOMOGENEIZACIÓN:	0,9013	
APROV. U.E.1:	171.357	U.D.A.
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,98486	U.D.A./m ² s
APROV SUBJ PROP SECTOR:	101.425	U.D.A.
APROV SUBJ PROP EXT:	52.552	U.D.A.
APROV AYTO:	17.380	U.D.A.

Asimismo, la propuesta de delimitación en dos Unidades de Ejecución del Polígono A (Polígono A.1 y Polígono A.2) parte de la constatación de una serie de hechos objetivos:

- Los parámetros urbanísticos y distribución de aprovechamientos establecidos en la ordenación urbanística vigente.
- La gestión de la red primaria adscrita (tramos IV y V de Vía Parque).
- La gestión de las reservas de aprovechamiento a materializar en el ámbito del Sector.
- El diferente grado de consolidación de las obras de urbanización ya realizadas, en gran parte abiertas al uso público, que contrasta con la urbanización no terminada, en sus diversas situaciones.
- Las previsiones municipales en cuanto a planeamiento y gestión del Sector PP-1/4 "Albufereta".
- Los elementos geográficos o físicos que definen la configuración del Sector, como son la presencia del encauzamiento y la vía del ferrocarril.

En este sentido, el presente PAI tiene como objeto la programación del Polígono A.1, que incluye un ámbito espacial irregular y de mayor superficie que el Polígono A.2. No obstante, se garantiza la correcta conexión del Polígono A.1, puesto que abarca los terrenos ya urbanizados al este y sur del Sector, y otros terrenos que permiten la correcta gestión y finalización de la urbanización inconclusa, incorporando casi la práctica totalidad de la red viaria prevista.

Por otro lado, el Polígono A.2 consta de dos partes e integra superficies que, o bien cuentan con obras de urbanización ejecutadas que difieren de lo previsto en el planeamiento aprobado y que precisarán de ciertas adaptaciones por definir, o bien se trata de zonas sobre las que el Ayuntamiento está estudiando posibles alternativas de corredor verde.

La delimitación de las unidades mantiene la ordenación urbanística aprobada, si bien, en lo que respecta a la manzana denominada M2, se propone repartir su superficie entre los Polígonos A.1 y A.2, y ello como resultado de 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 compartirá con el Polígono A.2.

En lo que respecta al vial de conexión, 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, obteniendo la disponibilidad civil de los terrenos para el Ayuntamiento mediante una servidumbre predial a favor del consistorio local o cualesquiera fórmula que otorgue la disponibilidad civil de los terrenos afectados a favor del Ayuntamiento (i.e. cesión gratuita con reserva de aprovechamiento urbanístico).

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.

En cuanto a la servidumbre de acueducto por la que transcurra la ampliación de la conducción de agua potable y saneamiento ya existente, se propone la distribución: que obra en los planos anexos.

La programación del Polígono A.1 permitirá, además, dar solución a la gestión de reservas de aprovechamiento en el ámbito del Sector PP-1/4 "Albufereta". La Junta de Gobierno Local aprobó el 3 de julio de 2006 el proyecto denominado "Red de aguas pluviales en la calle Olimpo y adyacentes". Para la ejecución de parte de las obras comprendidas en el referido proyecto se precisó ocupar terrenos incluidos en el Polígono A del Plan Parcial del Sector PP-1/4 "Albufereta", que eran de titularidad privada al no estar aprobada definitivamente la reparcelación de la mencionada Unidad de Ejecución.

El Proyecto de Ocupación, aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de 19 de julio de 2010, definió la relación de terrenos y propietarios afectados, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a cada uno de ellos y la Unidad de Ejecución en la que tenían que hacerse efectivos tales aprovechamientos, los datos del proyecto son:

Propietario registral	Nº parcela	Superficie (m)	Porcentaje titularidad (%)	Aprovechamiento (UDA)
Gertrudis Cazorla Fons y Primitivo Fajardo Samper	1	614,80	100,00	358,39
Vallehermoso División Promoción SA	2	2.655,00	100,00	1.547,68

En la actualidad se tiene conocimiento de que el propietario de la parcela nº 2 de dicho Proyecto de Ocupación es Sareb, Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria.

La parcela identificada en el Proyecto de Ocupación como nº1 queda incluida dentro de la delimitación del Polígono A.1.

La parcela identificada en el Proyecto de Ocupación como nº2 queda incluida parcialmente dentro de la delimitación del Polígono A.1, 1.029,06 m², y parcialmente dentro de la delimitación del Polígono A.2, 1.625,94 m² (correspondiente a 947,8092 U.A.).

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

3.4.1.1.- Espacio Libre de protección arqueológica

El Ayuntamiento en su informe de fecha 01/09/2023 indica, en relación a la inclusión del parque arqueológico en cada una de las dos unidades, lo siguiente:

"El área calificada como Espacio Libre protección arqueológica, clave Elpa, (B.I.C. y entorno) de 33.254 m² de superficie se ha dividido entre los polígonos A.1 y A.2; su mayor parte, al Sur, se ha incluido en el Polígono A.1 y en una extensión menor al Norte en el polígono A.2.

La división de esa área calificada como Espacio Libre protección arqueológica, clave Elpa, no queda justificada en la Memoria de la Alternativa Técnica. Se informa que si su parte norte, que se ha incluido en la unidad de ejecución 1.2, no va a ser objeto de la modificación de la ordenación pormenorizada del sector, entonces no se considera oportuna su división, por lo que se propone que se mantenga toda su superficie (33.254 m²) en la misma unidad de ejecución 1.1, tal como se propuso en el informe emitido por este departamento técnico de Gestión urbanística, de fecha 24 de octubre de 2022, remitido a la solicitante de admisión a trámite de la iniciativa de programación, para que sus determinaciones fuesen tenidas en cuenta en la elaboración del programa."

Por ello, y para dar respuesta al informe del Ayuntamiento en relación a la total inclusión de la zona denominada Espacio Libre de protección arqueológica dentro de la unidad 1.1, se procede a justificar la delimitación propuesta.

La delimitación de las dos unidades propuestas del polígono A se ha realizado con varios objetivos, uno de ellos es que las unidades se han delimitado asegurando que existe aprovechamiento suficiente en cada una de ellas para poder llevar a cabo su adecuada gestión entre los propietarios y el Ayuntamiento, de acuerdo a los cálculos de aprovechamiento medio y subjetivo de cada unidad.

La inclusión dentro de la delimitación de la unidad 1.1 de la zona norte del parque arqueológico daría como resultado una falta de aprovechamiento objetivo, respecto al aprovechamiento al que tienen derecho los propietarios y Ayuntamiento. Con el objeto de poder realizar una adecuada gestión urbanística de los ámbitos propuestos en las unidades de ejecución, se propone el mantenimiento de la delimitación de las unidades realizado.

Además, no procede la incorporación de tales suelos, puesto que los mismos han sido expresamente excluidos en cumplimiento del Informe de Planeamiento al que se refirió el Decreto de Admisión a trámite, puesto que, en dichos suelos transcurría la Vía Pecuaria que está siendo objeto de reordenación mediante el correspondiente expediente en planeamiento.

3.4.2.- CRITERIOS DEFINITORIOS

3.4.2.1.- Autonomía funcional de los servicios e infraestructuras urbanísticas.

La subdivisión en dos Unidades de Ejecución del Polígono A del Sector PP-1/4 "Albufereta" debe permitir que las mismas sean técnica y funcionalmente autónomas.

En aplicación de los principios y criterios establecidos en la legislación urbanística y de ordenación del suelo, se entiende que una actuación de urbanización es funcionalmente autónoma cuando el ámbito definido prevé parcelas lucrativas y dotacionales aptas para la edificación o uso independiente, conectadas funcionalmente con la red de servicios e infraestructuras urbanísticas exigidas por la ordenación territorial y urbanística.

Así, el artículo 7.1.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLS), entiende por actuaciones de nueva urbanización las que:

- "suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística".

En este sentido, uno de los objetivos que establece el artículo 116 del TRLOTUP para los programas de actuación integrada es urbanizar completamente las Unidades de Ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:

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.

Pues bien, la delimitación que se formula garantiza la integración y conexión del ámbito a la red de infraestructuras y servicios existente, garantizándose, en consecuencia, su autonomía con respecto al resto del Sector.

Así, la autonomía funcional de los servicios e infraestructuras urbanísticas del Polígono A1 queda justificada mediante la conexión de cada uno de ellos a las redes ya existentes y al diseño propio de cada red de forma interna al ámbito:



- **Carril bici:** El carril bici interior proyectado en los ejes A y D se conecta con el existente en la vía parque.
- **Red de saneamiento:** se define una red separativa compuesta por una red independiente de evacuación de aguas fecales y otra de aguas pluviales. Siendo únicamente en los ejes A y B donde por imposibilidad de cota se conectan las aguas pluviales de estos ejes a la red de saneamiento.
- **Red de drenaje:** La evacuación de aguas pluviales se produce de forma superficial a través del viario hasta que son recogidas por imbornales y conducidas mediante canalizaciones subterráneas.
 La zona situada al oeste del barranco tiene una ligera elevación central que la divide transversalmente. La parte norte, que correspondería a las pluviales recogidas en las calles A y B se evacua a las redes de fecales de dichas calles. El resto del ámbito recoge las aguas pluviales mediante un colector que las conduce, a través de las distintas calles, hasta el vial peatonal K paralelo al ferrocarril bajo el cual se vierten directamente al barranco en el punto V2. Esta zona recoge aguas procedentes del exterior del ámbito, en concreto de parte de la montaña cercana, que se materializan en escorrentías superficiales que bajan por las calles Concha Espina y Avda. de la Albufereta, que desembocan en las calles C y D de nuestra actuación. Para su recogida se han dispuesto una canalización longitudinal al inicio de la calle C y un pozo en la intersección de la calle D1 con la Avda. de la Albufereta en previsión de la construcción de una recogida de aguas por parte del Ayuntamiento.

La zona situada al oeste del barranco recoge sus aguas mediante dos tuberías en las calles I y J y las conduce hacia el punto de vertido que es una tubería de pluviales que se ha reconstruido en la ejecución del encauzamiento del barranco. Zona ya recepcionada. La tubería que discurre bajo la calle I se diseña para recoger las pluviales de la zona residencial situada al norte de la Vía Parque.

El paso inferior bajo el ferrocarril recoge las aguas pluviales que no se hayan incorporado previamente al colector mediante rejillas paralelas a la calzada en el punto más bajo y conectadas a una estación de bombeo que eleva las aguas hasta el colector antes mencionado. Dicha recogida de aguas, con su estación de bombeo y la conexión al colector ha sido construida por el Ayuntamiento de Alicante.

- **Red de fecales:** La red de recogida de aguas fecales tiene una disposición muy similar a la red de pluviales, tratando de esta forma de adaptarse al máximo a las pendientes naturales del terreno. Está igualmente dividida en dos partes y la disposición de las tuberías es prácticamente la misma, con la salvedad de que existe conducción en las calles A y B.

Los puntos de vertido pueden observarse en los planos correspondientes en el Proyecto de Urbanización y corresponden a tuberías ejecutadas con motivo de las obras del encauzamiento del barranco de Orgegia-Juncaret. El punto de vertido de la parte más amplia del Sector se encuentra situado al otro lado del ferrocarril. Para cruzar el ferrocarril con el saneamiento se han aprovechado las obras de desdoblamiento del mismo, momento en el cual se ha colocado un tubo de saneamiento en el punto correspondiente de cruce, al cual se conectará la red de saneamiento durante el desarrollo de las obras de urbanización.

- **Agua potable:** El trazado de la red de agua potable ha sido proporcionado por la compañía suministradora, Aguas Municipalizadas de Alicante (Empresa Mixta), de acuerdo a las necesidades de suministro del ámbito. El diseño se ve afectado por el cambio de trazado del eje A por el que discurre el suministro a la zona oeste desde la conexión a la conducción en la zona recepcionada. Se ha solicitado la revisión de este diseño a la compañía y se está a la espera de su respuesta. En cualquier caso, se mantiene bajo servidumbre la canalización de suministro ya ejecutada en el eje A del Plan Parcial y se plantea ejecutar únicamente la conexión a llevar bajo el nuevo vial de conexión provisional con la vía parque.

Para el abastecimiento del ámbito se diseña una red mallada, que incluye la reposición de distintas conducciones que atraviesan el ámbito, reconduciéndolas bajo vial público. La más importante es la que recorre el Sector por una pequeña rambla natural hasta el encauzamiento del Barranco Orgegia – Juncaret y que se desvía por las calles C, A y J hasta su conexión entorno a la calle Olimpo.

Otras conducciones menores se repondrán en trazados similares al que tenían originalmente para que no se pierdan las acometidas a las parcelas a las que dan servicio, todo ello de acuerdo con las instrucciones y supervisión de la empresa concesionaria (Aguas de Alicante).

La red conecta en diversos puntos fuera del Sector con la existente, configurando anillos distribuidores de tal modo que exista conducción a la que acometer en todas las aceras frente a manzana edificable, tal y como se puede comprobar en los planos del Proyecto de Urbanización.

- **Red de telecomunicaciones "TELEFÓNICA":** Puesto que en los viales ya ejecutados ya se dispuso de las canalizaciones de telecomunicaciones correspondientes y para no tener que demoler y volver a ejecutar las mismas conforme

a la implantación actual de fibra óptica por las compañías suministradoras, se ha mantenido el diseño del proyecto anterior que se considera que resulta holgado y cumple con las condiciones técnicas y geométricas de las compañías. Tan solo se añaden y adaptan los trazados en el nuevo eje A y la nueva cera del eje E y aún no ejecutado.

La red proyectada conecta con la existente en cuatro puntos reflejados en el documento de planos del Proyecto de Urbanización, siendo estos, propiedad de la compañía Telefónica.

- **Red de telecomunicaciones "ONO":** Se proyecta una segunda red de telecomunicaciones para el otro operador interesado (ONO-VODAFONE), de acuerdo a los criterios la compañía. La conexión de nuestra red se produce en cuatro arquetas existentes en la calle Camarada Jaime Llopis y en la calle F.
- **Gas:** Esta red se diseña de acuerdo con los servicios técnicos municipales y con la compañía gestora del servicio (CEGAS) quien manifiesta su interés en instalar sus redes en la zona.
Es una red mallada de tuberías que entronca en un punto facilitado por la compañía, en la calle C y en el ramal existente en la vía parque para dar servicio a la zona al oeste del barranco ya ejecutada.
Del entronque principal parte un ramal de reparto al que se van conectando los distintos anillos de distribución para todas las manzanas, de forma que todas las fachadas con edificación disponen de una red de gas a su pie. Con esto se consigue que no sea necesario ejecutar las acometidas dado que se pueden efectuar en un futuro, cuando ya se conozca exactamente la disposición y tipología de los bloques de viviendas a ejecutar. La única modificación realizada respecto al proyecto anterior consiste en adaptar a la nueva planta viaria con modificación del trazado del eje A y adaptación del E.
- **Red de riego:** La red de riego del se conecta con la red de riego intersectorial diseñada por el departamento de Parques y jardines del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, cuyas aguas proceden de la estación depuradora de aguas residuales ubicada en el Monte Orgegía.
La conexión o punto de entronque del Sector se encuentra en la red de riego incluida en las obras de encauzamiento del barranco de Orgegía – Juncaret, desde este punto parte la red de distribución del ámbito.
- **Suministro eléctrico:** El suministro al Sector se realizará desde la línea de media tensión exterior que se deberá proyectar y construir desde el CT Hospital de San Juan hasta el Centro de Seccionamiento ubicado en la parcela M3 del Sector en el cruce de la Calle Caixa d'Estalvis con Calle Flora de España.
Las conexiones con las instalaciones existentes se producen en los siguientes puntos:
 - Punto A – CT Hospital de San Juan (Punto de Origen) y emplazado en el término municipal de San Juan en la Calle Camino Benimagrell donde se encuentra el centro de transformación donde llegan desde la ST Cantalar en 2 líneas subterránea de 20 kV, tipo HEPRZ1 400mm2 AL y titularidad de i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. y construidas como parte de otro proyecto.
 - Punto B - Centro de Seccionamiento (Punto final) y emplazado en el término municipal de Alicante en la Parcela M3 donde se encuentra el centro de seccionamiento donde llegan las 2 líneas exteriores de alimentación a la Unidad de Ejecución provenientes de la ST Cantalar en 2 líneas subterránea de 20 kV de

ST CANTALAR, tipo HEPRZ1 400mm2 AL y titularidad de i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U.

3.4.2.2.- Equilibrio de cargas, dotaciones y aprovechamientos.

La legislación urbanística y de ordenación del suelo exige que la participación en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano se producirá en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios.

En este sentido, el artículo 3.4 del TRLS establece que:

"los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo".

El reparto equilibrado de cargas, dotaciones y aprovechamientos en los procesos de ocupación y transformación del suelo encuentra su fundamento en el principio de justo equilibrio de beneficios y cargas.

Según el artículo 9.6 del TRLS:

"la participación en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano se producirá, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios". Asimismo, el artículo 3.4 del mismo texto legal establece que "los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo".

Del mismo modo, el artículo 72 del TRLOTUP establece que:

"la gestión del planeamiento urbanístico se rige por los principios de justa distribución de beneficios y cargas, de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y de prevención activa de la especulación".

En coherencia con esta disposición, el artículo 116 d) del TRLOTUP prevé, entre los fines de los programas de actuación integrada,

"suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles".

La observancia de este principio resulta obligatoria en los procesos de gestión del planeamiento urbanístico, como es el caso de un programa de actuación integrada, puesto que supone la efectiva materialización de los derechos que las normas de planeamiento reconocen a los propietarios de suelo.

En aplicación de este principio, la propuesta de subdivisión de las Unidades de Ejecución del Polígono A del Sector PP-1/4 "Albufereta" contiene un reparto de las cargas, dotaciones y aprovechamientos razonablemente equilibrado.

a) Equilibrio de aprovechamiento

Conforme a lo informado por el Ayuntamiento de Alicante:

"El sector PP I/4, Albufereta, forma parte del área de reparto del primer cuatrienio del Plan General, junto a otros cinco sectores de suelo urbanizable programado, cuyo aprovechamiento medio es de 0,6477 UDA/m²s. Así, al formar parte de la misma área de reparto, los derechos de sus propietarios son idénticos, con independencia del aprovechamiento objetivo de cada unidad de ejecución. En cuanto a la regulación del equilibrio de aprovechamiento entre las unidades de ejecución de un mismo sector, no se tiene constancia de que se determine en una norma vigente. A mayor abundamiento, si observamos el Plan Parcial aprobado, no tiene tal equilibrio, ya que el aprovechamiento medio de la U.E. 1 es de 0,98486 UDA/m² suelo bruto y el de la U.E. 2 es de 0,63399 UDA/m² suelo bruto.

En el mismo apartado 3.4.2.2 se ha obtenido los aprovechamientos de las unidades de ejecución A.1 y A.2. y para su obtención se ha recalculado el coeficiente de homogenización.

Se informa que ese coeficiente de homogenización es relativo al sector, fue calculado en el Plan Parcial que lo ordena, y en ese instrumento de planeamiento se aplicó tanto para la obtención del aprovechamiento del sector como para la asignación de los aprovechamientos correspondientes a sus unidades de ejecución 1 y 2, como puede observarse en los extractos que se acompañan a continuación:"

EDIFICABILIDAD = 200.957 m²t.

CALCULO DEL COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION:

La superficie del Sector es de 189.395 m², con la siguiente distribución de superficies construidas:

170.400 m ² const. Residenciales	
30.557 m ² const. Terciarios	

200.957 m ²	TOTALES

- Coeficiente de Uso: $(1 \times 0,85 + 0,9 \times 0,15) = 0,985$
- Coeficiente del Sector: 0,915
- Coeficiente de Homogeneización: $0,985 \times 0,915 = 0,9013$

APROVECHAMIENTO SECTOR = $0,9013 \times 200.957 = 181.123$ U.D.A.

Recorte de la ficha de gestión del sector PP I/4, Albufereta, del Plan Parcial aprobado.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 – POLIGONO A.

EDIFICABILIDAD = 190.122 m²t.

COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN = 0,9013

APROVECHAMIENTO U.E. 1 = 0,9013 x 190.122 = 171.357 U.D.A.

Recorte de la ficha de gestión de la unidad de ejecución 1 del sector PP I/4, del Plan Parcial aprobado.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 – POLIGONO B.

EDIFICABILIDAD = 10.200 m²t.

COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN = 0,9013

APROVECHAMIENTO U.E. 1 = 0,9013 x 10.835 = 9.766 U.D.A.

Recorte de la ficha de gestión de la unidad de ejecución 2 del sector PP I/4, del Plan Parcial aprobado.

Debido a que el programa de actuación integrada ejecuta el instrumento de planeamiento aprobado y conforme al criterio en él contenido, se propone la siguiente distribución de aprovechamientos para la división de la unidad de ejecución 1:

Concepto	Sector PP I/4	U.E. 1 Pol. A	U.E. 1.1 Pol. A.1	U.E. 1.2 Pol. A.2	U.E. 2 Pol. B	Unidad
Edificabilidad	200.957,00	190.122,00	135.379,69	54.742,31	10.835,00	m ² t
Coefficiente de homogeneización	0,9013	0,9013	0,9013	0,9013	0,9013	UDA/m ² t
Aprovechamiento objetivo	181.123	171.357	122.018	49.339	9.766	UDA
Superficie bruta	189.395,00	173.991,00	128.087,38	45.903,62	15.404,00	m ² s
Aprovechamiento medio	0,95632	0,98486	0,95262	1,07484	0,63399	UDA/m ² s
Aprovechamiento subjetivo propietarios sector	110.404	101.425	74.666	26.759	8.979	UDA
Vía Parque adscrita	90.153	90.153	59.830	30.323	0	m ² s
Aprovechamiento subjetivo propietarios Vía Parque ¹	52.553	52.553	34.877	17.676	0	UDA
Aprovechamiento Ayuntamiento ²	18.166	17.379	12.475	4.904	787	UDA
	10,030	10,142	10,224	9,939	8,059	%

(1) *Cifra provisional: el suelo de propiedad privada destinado a sistema general, Vía parque, se compensa con el excedente del aprovechamiento de los sectores del primer cuatrienio del Plan General y, en la reparcelación, sus propietarios traducirán su derecho multiplicando cada metro cuadrado de suelo privado por el coeficiente de aprovechamiento medio del primer cuatrienio (0,6477 UDA/m²s), deducido el 10% de cesión para el patrimonio público del suelo, por consiguiente, su aprovechamiento será 0,58293 UDA/m²s.*

(2) *Cifra provisional: al Ayuntamiento le corresponde además del aprovechamiento resultante del cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento (10%), también el remanente de aprovechamiento urbanístico, una vez asignado el excedente de aprovechamiento destinado a la obtención de suelos privados de la Vía Parque."*

Además de las aclaraciones (1) y (2) al aprovechamiento del Ayuntamiento, que se incluyen en el informe del departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante, de fecha 06/09/2023, a la documentación del PAI, habría que considerar en el aprovechamiento del Ayuntamiento las reservas del polígono A.2 que se materializan en el polígono A.1, referentes al proyecto denominado "Red de aguas pluviales en la calle Olimpo y adyacentes". En las fichas de gestión de las dos unidades delimitadas que se incluyen en el punto 3.7. del presente documento, se incluyen los valores referentes a esta reserva de aprovechamiento.

b) Equilibrio de las cargas urbanísticas y dotaciones

Se procede a analizar el equilibrio de cargas urbanísticas entre ambas subunidades, analizando para ello, las distintas dotaciones y su coste de urbanización, teniendo en cuenta que existe un avance de la urbanización ya ejecutado y viendo el estado en el que se encuentran estas obras.

Para, poder comparar el coste de ambas unidades, se establecen los siguientes módulos basados en los datos del Instituto Valenciano de la Edificación, así como en los datos económicos de la programación anterior, que se aplicarán a las superficies dotacionales a urbanizar en el desarrollo de ambas unidades.

Estos módulos se corrigen en función de la zona del ámbito de la unidad que se pretende cuantificar, en función de su grado de desarrollo y estado de la urbanización ya realizada en el anterior programa:

MÓDULOS URBANIZACIÓN		
VIARIO	175,12 €	
URBANIZACION EN SERVICIO	17,51 €	10,00%
URBANIZACION EN SERVICIO (MODIFICACION PROYECTO)	26,27 €	25,00%
URBANIZACION PARCIAL, GRADO MEDIO	87,56 €	50,00%
URBANIZACION PARCIAL, GRADO BAJO	131,34 €	75,00%
SIN URBANIZACIÓN	175,12 €	100,00%
ESPACIOS LIBRES	96,00 €	
URBANIZACION EN SERVICIO	9,60 €	10,00%
URBANIZACION EN SERVICIO (MODIFICACION PROYECTO)	14,40 €	25,00%
SIN URBANIZACIÓN	96,00 €	100,00%
URBANIZACION PARCIAL, GRADO BAJO	72,00 €	75,00%

Señalar que estos datos económicos son estimaciones realizadas únicamente con el objetivo de comprobar inicialmente el equilibrio de cargas entre ambas unidades y no pretenden determinar, con ánimo exhaustivo, el valor de las cargas urbanísticas, que se determinan en la Proposición Jurídico-Económica de cada una de las unidades de ejecución.

En la tabla siguiente, se calcula la inversión restante en función de la superficie urbanizada y el estado de la misma, necesaria para finalizar las obras de urbanización de ambas unidades, de manera que se consigan finalizar los objetivos legales del programa de actuación integrada, art. 114 del TRLOTUP.

No se han considerado en los costes las cargas arqueológicas dada la gran incertidumbre que lleva aparejado dicha estimación.

Se realiza una comparativa entre las dos Unidades de Ejecución en función de las unidades de aprovechamiento y la inversión necesaria, concluyendo que existe un equilibrio de cargas entre ambas unidades, dado que la diferencia del valor de repercusión está por debajo del 15% tanto en las obras de compleción, como si se incorporan en la comparativa datos de indemnizaciones y cargas variables:

		UE -A1	COND CONEX	ZV PASARELA				UE- A2			TOTAL			
CAUCE	URBANIZACION EN SERVICIO	18.714,36 m²			18.714,36 m²		3.285,64 m²	3.285,64 m²		250.000,00 €	pasarela	22.000,00 m²	22.000,00 m²	
	URBANIZACION EN SERVICIO (MODIFICACION PROYECTO)					0,00 m²								
ESPACIOS LIBRES	SIN URBANIZACIÓN	28.709,00 m²			31.906,57 m²		9.369,00 m²	11.961,43 m²		62.218,32 €		38.078,00 m²	43.868,00 m²	
	URBANIZACION EN SERVICIO	3.197,57 m²				0,00 m²								
	URBANIZACION EN SERVICIO (MODIFICACION PROYECTO)					2.592,43 m²								
	URBANIZACION PARCIAL, GRADO BAJO			1.330,97 m²					95.829,84 m²					
VIARIO	URBANIZACION EN SERVICIO	10.083,00 m²			31.369,74 m²		1.494,00 m²	4.597,62 m²				11.577,00 m²	35.967,36 €	
	URBANIZACION EN SERVICIO (MODIFICACION PROYECTO)						176.573,50 €		786,00 m²		26.162,93 €			786,00 m²
	URBANIZACION PARCIAL, GRADO MEDIO	7.169,83 m²					627.790,59 €		0,00 m²		34.411,08 €			7.169,83 m²
	URBANIZACION PARCIAL, GRADO BAJO	5.671,42 m²					744.884,50 €							5.671,42 m²
	SIN URBANIZACIÓN	6.644,42 m²	1.753,35 m²				1.470.616,75 €		0,00 m²					8.397,77 m²
	CALLE A, A "REURBANIZAR"			47,72 m²			4.178,20 €		2.317,62 m²		202.931,01 €			2.365,34 m²
TOTAL OBRAS DE COMPLECION						3.150.570,05 €			575.723,34 €					
INDEMNIZACIONES	POLÍGONO B						549.463,76 €			216.259,52 €				
	ESTACIÓN DE SERVICIO									600.000,00 m²				
	TOTAL PAI COMPLECION						3.700.033,81 €			1.391.982,85 €	5.092.016,67 €			
REPERCUSION COMPLE. (UA SUBJ.)						33,49 €			32,01 €					
LIQUIDACION	PROPUESTA DE NOZAR						4.946.885,82 €			1.947.009,45 €	6.893.895,27 €			
	REPERCUSIÓN LIQUID. (UA SUBJ.)						44,77 €			44,77 €				
	TOTAL						8.646.919,63 €			3.338.992,31 €	11.985.911,94 €			
	REPERCUSION (UA SUBJ.)						78,26 €			76,78 €				

Por lo anteriormente expuesto se justifica que la división propuesta para el Polígono A del Sector PP-1/4 "Albufereta" asegura un correcto reparto de cargas y beneficios.

3.4.2.3.- Integración territorial y urbanística.

La delimitación en dos Unidades de Ejecución del Polígono A del Sector PP-1/4 "Albufereta" ha atendido a criterios de integración territorial y urbanística propios de la Sectorización, inspirado en una política de crecimiento urbano consolidado o malla urbana cerrada, integrada en el entorno urbano.

Esta política responde a la aplicación de los principios generales establecidos en el artículo 3 del TRLS, del siguiente tenor:

"Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:

- a) Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.*
- b) Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.*
- c) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.*
- d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.*
- e) Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.*
- f) Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.*
- g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y*

los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

h) Fomentarán la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del Sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos. También prevendrán y, en todo caso, minimizarán en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.

i) Priorizarán las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.

j) Valorarán, en su caso, la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable.

K) Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.

l) Contribuirán a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización".

Más concretamente, entre las finalidades de los programas de actuación integrada, el artículo 116 c) del TRLOTUP contempla *"ejecutar 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"*.

Se pretende desarrollar un modelo urbano cohesionado y consolidado, de forma que todas las áreas urbanas cuenten con conexión suficiente a las dotaciones y los servicios públicos, permitiendo, con ello, un mayor grado de sostenibilidad y eficiencia de los recursos públicos.

Asimismo, dicha integración de los terrenos en el tejido urbano, favorece la diversidad de usos, la aproximación de los servicios y dotaciones públicas y la cohesión e integración social.

Adicionalmente, para garantizar un crecimiento urbano coherente y sostenible, el presente criterio toma en consideración factores paisajísticos, geográficos y de la propia orografía del terreno.

El objetivo de la redelimitación no es otro que lograr la integración con las redes de infraestructuras de energía eléctrica, comunicaciones y servicios públicos existentes en el entorno ya urbanizado, siguiendo una lógica de desarrollo urbano armónico y en coherencia con las condiciones naturales y de accesibilidad del territorio.

La justificación con las redes de infraestructura existentes ya ha quedado expuesta anteriormente en la presente memoria.



Respecto a la organización funcional viaria y urbana cabe decir que el Polígono A1 resultado de la subdivisión del Polígono A funcionalmente autónomo, mantiene su autonomía funcional gracias al mantenimiento de la estructura viaria organizativa aprobada suplementada con un viario provisional nuevo que garantiza la correcta conexión del ámbito con la vía parque.

La subdivisión de los Polígonos A1 y A2 da como resultado que el vial que comunica en el planeamiento aprobado la rotonda central del Sector PP-1/4 Albufereta con la rotonda sobre el cauce de la Vía Parque (Carrer de la Caixa d'Estalvis), denominado vial A en el Plan Parcial, quede incluido en su totalidad dentro del Polígono A2.

Para asegurar la correcta conexión del Polígono A1 con la vía parque se crea un viario provisional sobre suelos del Polígono B (sobre los que se genera una servidumbre) que conecta la rotonda central con la vía parque, generando así un viario de entrada al Polígono A1 desde la vía parque y dejando el vial denominado B como de salida a dicha vía estructurante.

Por otro lado, el acceso al ámbito también se produce a través de la calle D que comunica con la avenida de la Albufereta. Con lo que queda asegurada la correcta conexión viaria del Polígono A1 con su entorno.

3.5.- DEFINICIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL POLÍGONO A DEL SECTOR PP-1/4 "ALBUFERETA" (POLÍGONO A.1, POLÍGONO A.2 Y POLÍGONO B)

Las Unidades de Ejecución quedan definidas con las siguientes superficies y edificabilidades. Las superficies de las manzanas son el resultado de medición sobre topografía reciente, en azul se indican los datos referentes a la Unidad de Ejecución Polígono A1, y en rojo los datos referentes a la Unidad de Ejecución Polígono A2:

POLIGONOS A Y B	POL-A1	POL-A2	POL-B	SUPERFICIE MANZANAS. SUELO LUCRATIVO		Techo residencial	Techo terciario
M1 POL A1	2.748,26 m ²					1.805 m ² t	
M2.1 POL A1	15.380,92 m ²					49.683 m ²	4.033 m ² t
M2.2 POL A2		5.565,85 m ²				17.979 m ²	1.460 m ² t
M3 POL A1	6.503,75 m ²						22.413 m ² t
M4 POL A2		9.910,37 m ²				32.653 m ²	2.651 m ² t
M5 POL A1	1.130,64 m ²					726 m ² t	
M6 POL B			3.297 m ²			10.835 m ² t	
M7 POL A1	5.971,75 m ²					19.879 m ²	
M8 POL A1	11.200,27 m ²					36.840 m ²	
						170.400 m ² t	30.557 m ² t
						190.122 m ² t	
	42.935,59 m ²	15.476,22 m ²				10.835 m ² t	
	61.709 m²					200.957 m ² t	EDIF TOTAL
			POL-A1			108.933 m ² t	26.446 m ² t
			POL-A2			50.632 m ² t	4.111 m ² t
							135.380 m²t
							54.742 m²t
							190.122 m²t

3.6.- FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Se adjuntan a continuación las fichas de planeamiento y gestión que resumen los datos característicos de cada una de las dos unidades delimitadas dentro del Polígono A:

FICHA DE PLANEAMIENTO		
UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.1 - POLÍGONO A1		
SUP. UNIDAD A1:	12,8087	Ha
SUP. NETA TOTAL:	42.935,59	m ²
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial	
USOS PERMITIDOS:	Comercial, Hotelero, Terciario y Dotacional	
USOS INCOMPATIBLES:	Uso Industrial, salvo los talleres de reparación.	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Edificación Abierta	
DENSIDAD MÁXIMA:	75	viv/Ha
Nº MÁXIMO VIVIENDAS:	960	viv
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA:		
	120 x 1420 =	115.200,00 m ^{2t}
EDIFICABILIDAD TERCIARIA MÁXIMA:	30.557,00	m ^{2t}
EDIF. TOTAL MÁXIMA:	135.379,69	m ^{2t}
ÍNDICE EDIF. RES.:	0,8994	m ^{2t} /m ^{2s}
ÍNDICE EDIF. TER.:	0,2386	m ^{2t} /m ^{2s}
ÍNDICE EDIF. BRUTO:	1,0569	m ^{2t} /m ^{2s}
OCUP. MÁX. PARCELA (Uso Res):	50%	
OCUP. MÁX. PARCELA (Uso Ter):	60%	
PARCELA MÍNIMA:	1.000,00	m ²
LONG. MÍN. FACHADA	≥1/2 de la raíz cuadrada de la sup. De la parcela	
ALTURA MÁXIMA:	10	plantas
CESIONES:		
RED VIARIA (RV + AV):	38.463,71	m ²
DOT. NO VIARIO (SD-RV-AV):	29.877,32	m ²
OTRAS CESIONES (P/C-P/F):	16.810,76	m ²
TOTAL CESIONES:	85.151,79	m ²

FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.1 - POLÍGONO A1

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.1:	POLÍGONO A1	
SUPERFICIE DE LA UE:	12,8087	Ha
SUP EXT (TRAMOS 4-5 Vía Parque)	5,5496	Ha
SUP. ÁREA DE REPARTO:	18,3583	Ha
EDIFICABILIDAD:	135.379,69	m ² t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	108.933,26	m ² t
EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	26.446,43	m ² t
TOTAL:	135.379,69	m ² t
COEF. HOMOGENEIZACIÓN:	0,9013	
APROV 1º CUATRIENIO:	0,6477	U.D.A./m ² s
APROV. U.E.1.1:	122.018	U.D.A.
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,6646	U.D.A./m ² s
EXCESO DE APROVECHAMIENTO:	0,01695	U.D.A./m ² s
EXCESO DE APROV. CUANTIFICADO:	3.112,00	U.D.A.
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	122.018	U.D.A.
APROV SUBJ PROP SECTOR:	74.666	U.D.A.
APROV SUBJ PROP EXT:	34.877	U.D.A.
APROV AYTO SECTOR:	8.296	U.D.A.
APROV AYTO EXTERNO:	3.594	U.D.A.
APROV AYTO (int+ext+excesos):	12.475	U.D.A.
RESERVAS APROV. EXT (DENTRO SECTOR):	948	U.D.A.
APROV. PROPIETARIOS	110.491	U.D.A.
APROV AYTO RESERVAS:	105	U.D.A.
APROV AYTO (descont.reservas):	11.527	U.D.A.

FICHA DE PLANEAMIENTO

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.2 - POLÍGONO A2

SUP. UNIDAD A2:	4,5904	Ha
SUP. NETA TOTAL:	15.476,22	m ²
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial	
USOS PERMITIDOS:	Comercial, Hotelero, Terciario y Dotacional	
USOS INCOMPATIBLES:	Uso Industrial, salvo los talleres de reparación.	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Edificación Abierta	
DENSIDAD MÁXIMA:	75	viv/Ha
Nº MÁXIMO VIVIENDAS:	344	viv
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA:	120 x 1420 = 41.280,00 m ²	
EDIFICABILIDAD TERCIARIA MÁXIMA:	30.557,00	m ²
EDIF. TOTAL MÁXIMA:	54.742,31	m ²
ÍNDICE EDIF. RES.:	0,8993	m ² /m ² s
ÍNDICE EDIF. TER.:	0,6657	m ² /m ² s
ÍNDICE EDIF. BRUTO:	1,1925	m ² /m ² s
OCUP. MÁX. PARCELA (Uso Res):	50%	
OCUP. MÁX. PARCELA (Uso Ter):	60%	
PARCELA MÍNIMA:	1.000,00	m ²
LONG. MÍN. FACHADA	≥1/2 de la raíz cuadrada de la sup. De la parcela	
ALTURA MÁXIMA:	10	plantas
CESIONES:		
RED VIARIA (RV + AV):	-3.919,08	m ²
DOT. NO VIARIO (SD-RV-AV):	24.595,68	m ²
OTRAS CESIONES (P/C-P/F):	9.750,80	m ²
TOTAL CESIONES:	30.427,40	m ²

FICHA DE GESTIÓN		
UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.2 - POLÍGONO A2		
UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.2:	POLÍGONO A2	
SUPERFICIE DE LA UE:	4,5904	Ha
SUP EXT(TRAMOS 4-5 Vía Parque)	3,0323	Ha
SUP. ÁREA DE REPARTO:	7,6227	Ha
EDIFICABILIDAD:	54.742,31	m ² t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	50.631,74	m ² t
EDIFICABILIDAD Terciaria:	4.110,57	m ² t
TOTAL:	54.742,31	m ² t
COEF. HOMOGENEIZACIÓN:	0,9013	
APROV 1º CUATRIENIO:	0,6477	U.D.A./m ² s
APROV. U.E.1.1:	49.339	U.D.A.
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,6473	U.D.A./m ² s
EXCESO DE APROVECHAMIENTO:	-0,00044	U.D.A./m ² s
EXCESO DE APROV. CUANTIFICADO:	-32,00	U.D.A.
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	49.339	U.D.A.
APROV SUBJ PROP SECTOR:	26.759	U.D.A.
APROV SUBJ PROP EXT:	17.676	U.D.A.
APROV AYTO SECTOR:	2.973	U.D.A.
APROV AYTO EXTERNO:	1.964	U.D.A.
APROV AYTO (int+ext+excesos):	4.904	U.D.A.
APROV. MATERIALIZADO (en POL A1):	-948	U.D.A.
APROV. PROPIETARIOS	43.487	U.D.A.
APROV AYTO (añadiendo reservas):	5.852	U.D.A.

4.- PLANOS.

1A_REDELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN. ZONA ALBUFERETA.

1B_REDELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN. ZONA VÍA PARQUE.

2_ UNIDAD DE EJECUCIÓN POL A.1. SOBRE ORDENACION VIGENTE.

3A_ UNIDADES POL A1 Y POL A2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.REGISTRO. ZONA ALBUFERETA.

3B_ UNIDADES POL A1 Y POL A2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.REGISTRO. ZONA VÍA PARQUE.

4A_ UNIDADES POL A1 Y POL A2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.CATASTRO. ZONA ALBUFERETA.

4B_ UNIDADES POL A1 Y POL A2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.CATASTRO. ZONA VÍA PARQUE.

5_CONDICIONES DE CONEXIÓN DE LA UE POLÍGONO A1.

6_ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN.

7_ESTADO ACTUAL DE LAS EXCAVACIONES EN SUELO CON DESTINO PÚBLICO EN EL ÁMBITO DEL POLÍGONO A1.

5.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Si bien forma parte de la presente Alternativa técnica del programa, dada su extensión y estructura se formaliza en documento independiente.

6.- INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES

El artículo 117.2.d) TRLOTUP establece que la Alternativa Técnica de los Programas de Actuación Integrada debe incorporar un inventario preliminar de construcciones y plantaciones afectadas por la actuación urbanística

El objeto del presente inventario es elaborar un listado de elementos preliminar y orientativo de las construcciones, instalaciones y plantaciones existentes e incompatibles con el desarrollo del Polígono A.1 del Sector "Albufereta".

Este inventario se ha elaborado en atención a la información existente en la Sede Electrónica del Catastro Inmobiliario, las cartografías de pública consulta habilitadas por las diferentes administraciones y en base a las visitas de campo realizadas.

En este sentido, la información que se relaciona a continuación se considera aproximada y orientativa. No pueden considerarse definitivos los eventuales derechos indemnizatorios (porque estos dependerán de la situación jurídica que se encuentran a nivel de licencias, legalidad,...) ni el valor económico de estos, teniendo en cuenta que se tendrá que evaluar sobre la realidad física la efectiva existencia de elementos incompatibles y el estado de conservación y antigüedad en el cual se encuentran.

Asimismo, este inventario tampoco contiene las posibles indemnizaciones referidas a eventuales actividades o usos que, resultando incompatibles con la actuación, se encuentran en una situación jurídica susceptible de recibir algún tipo de compensación.

Tampoco se ha podido relacionar los elementos del tipo plantaciones, ya que no se ha podido ni determinar ni acceder a las especies susceptibles de indemnizar, no obstante, se ha realizado una estimación económica preliminar en previsión de poder realizar la inspección correspondiente durante la redacción del posterior proyecto de reparcelación.

La valoración de las construcciones y elementos afectados se ha hecho de acuerdo con aquello establecido en el artículo 18 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, en función del valor de reposición bruto, el valor estimado a final de la vida útil de estos elementos y el estado de conservación y antigüedad que presentan.

Valoración preliminar:

Nº	REFERENCIA CATASTRAL	ELEMENTO	SUPERFICIE / UNIDADES / LONGITUD	IMPORTE UNITARIO	VALOR DE REPOSICIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN + GASTOS	VALOR ACTUALIZADO INCREMENTO DE COSTES DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR DE INDEMNIZACIÓN TOTAL	VALOR DE INDEMNIZACIÓN A CARGO POLÍGONO A1
1	2897514YH2429H0001KM	Muros de mampostería	59,26 m ²	25,64 €/m ²	1.519,19 €	2.050,91 €		2.050,91 €	
		TOTAL PACIAL						2.050,91 €	2.050,91 €
2	NO CONSTA	Valla metálica	65,00 m.l.	Reposición	Reposición	Reposición		Reposición	
		TOTAL PACIAL						0,00 €	
3	VARIOS	Valla metálica	240,00 m.l.	20,04 €/ml	4.809,60 €	6.492,96 €		6.492,96 €	
		TOTAL PACIAL						6.492,96 €	6.492,96 €
4	3196202YH2439E0001SM(VIVIENDA)	Vivienda y anexos	1 uds	214.178,00 €/ud	214.178,00 €		257.441,96 €	257.441,96 €	
	3196203YH2439E0001ZM (BALSA)	Balsa	1 uds	18.000,00 €/ud	18.000,00 €		21.636,00 €	21.636,00 €	
		TOTAL PACIAL						279.077,96 €	187.334,89 €
5	3196201YH2439E0001EM	Vivienda y anexos	1 uds	404.863,00 €/ud	404.863,00 €		486.645,33 €	486.645,33 €	
		TOTAL PACIAL						486.645,33 €	326.667,31 €
6	3196202YH2439E0001SM 3196203YH2439E0001ZM 3196201YH2439E0001EM	PLANTACIONES	varias	varios				140.034,40 €	94.000,00 €
									616.546,07 €
7	VARIAS	PLANTACIONES						40.000,00 €	40.000,00 €

- (1) Valor de reposición: Importe que refleja la valoración de la construcción del bien, es decir precio de ejecución de contrata (PEC), sujeto a la antigüedad y estado de conservación.
- (2) Gastos: En los gastos se incluyen proyectos, licencias, y tasas necesarias para poder materializar el bien.
- (3) Valor actualizado: Actualización del coste de construcción aplicando Variación del Índice General por Provincias según el sistema IPC base 2021 desde enero de 2013 hasta abril de 2023. Fuente INE.
- (4) Valor de Indemnización: Es la suma resultado del valor de reposición más los gastos.

De acuerdo con las preexistencias observadas en el ámbito a día de hoy que pueden formar parte de este inventario, se detectan las siguientes construcciones e instalaciones:

IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTO	MUROS EN FORMA DE U, EN PARCELA 8
TITULARIDAD	INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES
PARCELA CATASTRAL	2897514YH2429H0001KM
FINCA REGISTRAL	13.359
	
ELEMENTOS AFECTADOS	<ul style="list-style-type: none"> - Vallado de muro de piedra. Se trata de los restos de una antigua caseta, son tres muros de piedra en forma de U, junto con el resto del solado interior de la construcción. - Longitud total de los muros de piedra. - Ancho muro: 0,5 m - Altura del muro: 2 m - Superficie suelo: 95 m²
ESTADO DE LOS ELEMENTOS	- MALO
ACCIÓN	✓ INDEMNIZACIÓN
IMPORTE ESTIMADO INDEMNIZATORIO	- Importe estimado: 2.050,91 €

IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTO	VALLA METÁLICA EN PARCELA VP-5-3 TRAMO V DE LA VÍA PARQUE
TITULARIDAD	CP PLAZA MEDITERRANEO
PARCELA CATASTRAL	NO CONSTA
FINCA REGISTRAL	52.897
	
ELEMENTOS AFECTADOS	<ul style="list-style-type: none"> - Vallado metálico formado a base de mallazo metálico simple presentando una altura variable en torno a 1 metro. - Longitud : 65 ml - Altura del vallado: 1 m
ESTADO DE LOS ELEMENTOS	- BUENO
ACCIÓN	✓ REPOSICIÓN
IMPORTE ESTIMADO INDEMNIZATORIO	- Importe estimado: 0 €

IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTO	VALLA METÁLICA C/ ANETO Y C/ DE LAS BALSAS
TITULARIDAD	POLUX ACTIVOS INMOBILIARIOS, ALISEDA, FEMAR
PARCELA CATASTRAL	3196205YH2439E0001HM, 3194901YH2439C0001ZT, 3196205YH2439E0001HM
FINCA REGISTRAL	3.693, 9.188, 9.194
	
ELEMENTOS AFECTADOS	<ul style="list-style-type: none"> - Vallado metálico formado a base de mallazo metálico simple presentando una altura variable en torno a 1,5 metros. - Longitud : 240 ml - Altura del vallado: 1,5 m
ESTADO DE LOS ELEMENTOS	- BUENO
ACCIÓN	✓ INDEMNIZACIÓN
IMPORTE ESTIMADO INDEMNIZATORIO	- Importe estimado: 6.492,96 €

IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTO	VIVIENDA Y CONSTRUCCIONES 1. POLÍGONO B
TITULARIDAD	
PARCELA CATASTRAL	3196202YH2439E0001SM(VIVIENDA) 3196203YH2439E0001ZM (BALSA)
FINCA REGISTRAL	9.190
	
ELEMENTOS AFECTADOS	<ul style="list-style-type: none"> - Vivienda - Vivienda caseros 1 - Almacén y anexo - Balsa
ESTADO DE LOS ELEMENTOS	- Deshabitado y en estado de abandono, con deterioro progresivo de todas sus dependencias.
ACCIÓN	✓ INDEMNIZACIÓN
IMPORTE ESTIMADO INDEMNIZATORIO	Importe estimado total Sector PP-1/4 Albufereta: <ul style="list-style-type: none"> - 3196202YH2439E0001SM: 257.441,96 € - Balsa: 21.636,00 €

IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTO	VIVIENDA Y CONSTRUCCIONES 2. POLÍGONO B
TITULARIDAD	
PARCELA CATASTRAL	3196201YH2439E0001EM
FINCA REGISTRAL	9.192
	
ELEMENTOS AFECTADOS	<ul style="list-style-type: none"> - Vivienda principal - 2 viviendas de caseros - Almacenes y anexos - Patio interior - La vivienda principal presenta tres elementos con protección: Arco, escalera y aljibe.
ESTADO DE LOS ELEMENTOS	<ul style="list-style-type: none"> - La vivienda principal está en buen estado - La vivienda 1 de caseros está en un estado regular-bueno. - La vivienda 2 tiene un deficiente estado de conservación. - Almacenes y anexos en mal estado.
ACCIÓN	✓ INDEMNIZACIÓN
IMPORTE ESTIMADO INDEMNIZATORIO	<ul style="list-style-type: none"> - Importe estimado total Sector PP-1/4 Albufereta: 486.645,33 €

Alicante, octubre de 2023

Técnico Redactor



Francisco J. Ávila Fernández
nº de colegiado 6.322