

Código Seguro de Verificación:
803d14ee-e221-44cd-ba18-7d88b62e27c3
Origen: Administración
Identificador documento: ES_L01030149_2026_24708699
Fecha de impresión: 11/03/2026 09:52:59
Página 1 de 16

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 10/03/2026 15:18
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 11/03/2026 09:43



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

ANTONIO PERAL VILLAR, CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

CERTIFICA:

Que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 10 de marzo de 2026, adoptó entre otros el siguiente

ACUERDO:

“13. PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA CORRESPONDIENTE A LAS PARCELAS UBICADAS EN LA PLAZA DE SANTA TERESA N.º 7, 8 Y PARTE DE LA PARCELA SITA EN PLAZA HOSPITAL VIEJO SAN ANTÓN 4, DEL PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA PLAZA DE TOROS (OI/4) DEL PGMO 1987 DE ALICANTE. ALEGACIONES, INFORMES SECTORIALES, APROBACIÓN DEL PAA Y ASIGNACIÓN DE LA CONDICIÓN DE PROMOTOR PARA LA GESTIÓN EN RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA POR LAS PERSONAS PROPIETARIAS. (Nº Expte GES2023000021).

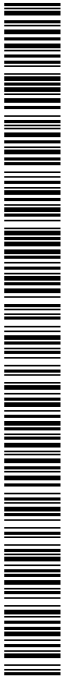
1. ANTECEDENTES

El Plan Especial de Reordenación del Entorno de la Plaza De Toros (OI/4), fue aprobado definitivamente el 3 de julio de 2003 por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento. DOGV nº 4682 de 2 de febrero de 2004.

Con fecha 28 de marzo de 2023 y n.º de registro E2023038385, la mercantil ALICANTE LUXURY CHOICE, S.L., representada por Roque Carlos Valero Parra, se presentó instancia en la que se solicitaba el inicio del procedimiento, para el desarrollo del Programa de Actuación Aislada en la Plaza Santa Teresa, n.º 7 y 8. Mediante Decreto de la Concejala de Urbanismo, de fecha 15 de septiembre de 2023, se resolvió iniciar el procedimiento del citado Programa en régimen de gestión por las personas propietarias del suelo del ámbito afectado. Dicho Decreto fue notificado a la mercantil promotora y al resto de propietarios afectados.

Posteriormente, tras varios informes técnicos, la mercantil presentó el 4 de enero de 2024 (registro de entrada n.º E2024001419) la documentación subsanada del PAA. Por medio del Acuerdo de la Juanta de Gobierno Local en fecha 11 de junio de 2024, se adoptó el acuerdo para el sometimiento a información publica del la iniciativa del Programa de Actuación Aislada en la Plaza de Santa Teresa n.º 7 y 8, así como a consulta de organismos y empresas suministradoras, por un periodo de 45 días hábiles, conforme al artículo 61 del TRLOTUP (anuncio en el diario Información de 1 de julio de 2024 y en el DOGV n.º 9886 de 5 de julio de 2024).

Tras diversos informes técnicos emitidos en el procedimiento, la mercantil ALICANTE LUXURY CHOICE, S.L., presentó en fecha 17 de mayo de 2025 (nº de registro de entrada E2025063379) y 05 de agosto de 2025 (nº de registro de entrada E2025102619) documentación del PAA.



2. OBJETO DE LA PROGRAMACIÓN

El promotor de la iniciativa de programa de actuación aislada es la mercantil Alicante Luxury Choice, S.L. con C.I.F B097221168 y con dirección en Plaza Gabriel Miró nº 16, 03001 Alicante, representada por Dña. Madezda Bogacheva, con N.I.E. Y2096106V y con domicilio en Plaza Gabriel Miró nº 16, 03001 Alicante, propietaria de las parcelas 7 y 8 de la Plaza Santa Teresa, sobre el que quiere construir en un plazo inferior a tres años, una ampliación del edificio bloque de apartamentos de alquiler turístico, categoría estándar en un edificio de 5 plantas (P.B.+4) en las parcelas 9 y 10 de la Plaza Santa Teresa con número de expediente de solicitud de Licencia de Obra del Ayuntamiento de Alicante URPR202200052. Propiedad, según escritura de Constitución de la Sociedad de Responsabilidad Limitada denominada "Alicante Luxury Choice, S.L", ante el Notario D. Antonio Ripoll Soler, número 262,,según escritura de Compraventa número 624 ante el Notario D. Rafael Ferrer Molina y escritura de Dación en pago parcial de deuda número 1.281, ante el Notario D. Antonio Ripoll Soler. Se adjuntan escritura de Constitución de la Sociedad, escritura de Compraventa y escritura de Dación de pago parcial de deuda, en Anexo II Documentos de la Proposición Jurídico-Económica.

- Plaza Santa Teresa 7, Ref. Catastral: 9981247YH1498B0001PF Finca Registral 115297.

- Plaza Santa Teresa 8, Ref. Catastral: 9981246YH1498B0001QF, Finca Registral 93731.

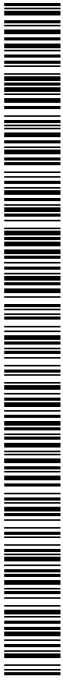
Estas parcelas se encuentran incluidas en el Plan especial OI/4 de Reordenación del entorno de la "Plaza de Toros", calificadas dentro de las zonas de uso Residencial (clave RE).

La presente documentación contiene una propuesta de PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA para su aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

La propuesta que se presenta ha sido redactada de conformidad a los criterios exigidos en el Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell de aprobación del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana en adelante TRLOTUP.

Se pretende desarrollar el programa de Actuación Aislada (PAA), para la edificación de dos parcelas incluidas en el Plan especial OI/4 de Reordenación del entorno de la "Plaza de Toros", porque no es posible realizar la edificación de las parcelas directamente mediante licencias de obras, por la necesidad de dotar a las mismas con la condición de solar mediante la apertura al uso público de un viario al que recae la parcela 8, para lo que hay que gestionar el ámbito del vial para su cesión al Ayuntamiento y su urbanización para estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas.

La actuación aislada se desarrolla mediante programa porque no es posible realizar la edificación de las parcelas directamente mediante licencias de obras, por recaer una de ellas a una parte de calle sin gestionar ni urbanizar, según el artículo 186 Condición jurídica de Solar. Adquisición y pérdida y por lo tanto no tener condición de solar por no estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.



Como consecuencia no se tiene condición de solar por no estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente. Por lo tanto el Programa de Actuación aislada tiene el objeto de la edificación de las parcelas 7 y 8 de la plaza Santa Teresa, para lo que es necesario la gestión del suelo para la cesión de un vial al ayuntamiento y su urbanización para obtener la condición de solar.

Tomando como base el Plan Especial OI/4 de Reordenación del entorno de la “Plaza de Toros”, el área de reparto objeto del presente programa, está formado por las parcelas que se quieren edificar y el suelo sin gestionar, ni urbanizar que forman parte del ámbito del viario necesario para dotar de condición de solar a ambas parcelas.

3. CONSIDERACIONES

El presente Programa de Actuación Aislada en la Plaza de Santa Teresa n.º 7 y 8 y parte parcela Plaza Hospital Viejo San Antón 4, del Plan Especial de Reordenación del entorno de la Plaza de Toros (OI/4) del PGMO 1987 de Alicante, se tramita al amparo de la actual normativa urbanística, Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

El procedimiento de programación es el de gestión por las personas propietarias como PROMOTOR de la actuación para la gestión con excepción licitatoria conforme a lo establecido en el artículo 176 del TRLOTUP, quedará sujeto al estatuto del agente urbanizador regulado en el TRLOTUP para las actuaciones integradas, estando determinado por lo regulado en el artículo 124 del TRLOTUP, indicándose que el presente PAA no incorpora ningún instrumento de planeamiento.

“Artículo 176. Formas de gestión y procedimiento de aprobación.

1. La gestión de un programa de actuación aislada podrá realizarse, en ejercicio directo de sus competencias, por la propia administración o por sus entidades instrumentales, en régimen de gestión directa. En defecto de gestión directa, la gestión podrá ser asignada por la administración actuante a las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación. En ausencia de gestión directa por la administración y de gestión por las personas propietarias, la condición de promotor o promotora podrá atribuirse, en régimen de gestión indirecta, a una persona particular o empresa mixta.

2. La promotora o promotor designado para la gestión de un programa de actuación aislada quedará sujeto al estatuto del agente urbanizador regulado en este texto refundido para las actuaciones integradas.

3. El procedimiento de aprobación de los programas de actuación aislada en los casos de gestión directa por la administración y de gestión por las personas propietarias será el establecido en el capítulo III del título III del libro I. En el supuesto de gestión indirecta, será el establecido para los programas de actuación integrada en este texto refundido. En este caso, las determinaciones del pliego de condiciones que deberá regir la adjudicación de los programas de actuación aislada deberán contemplar de manera ponderada los mayores o menores costes de ejecución, modalidades y cuantificación de la retribución, formas de puesta en el mercado de los productos (venta, alquiler, derecho de superficie, propuesta, en su caso, de precios máximos y otras análogas), disposición, en su



Código Seguro de Verificación:
803d14ee-e221-44cd-ba18-7d88b62e27c3
Origen: Administración
Identificador documento: ES_L01030149_2026_24708699
Fecha de impresión: 11/03/2026 09:52:59
Página 4 de 16

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 10/03/2026 15:18
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 11/03/2026 09:43

caso, cuando se trate de actuaciones residenciales, de un porcentaje de la edificación de viviendas destinadas a protección pública.

4. Lo dispuesto en este artículo será de aplicación a los supuestos de programación en régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución de la personas propietaria, en lo no previsto en la sección III del capítulo I del título III del libro II de este texto refundido.

5. Los programas de actuación aislada se regirán en lo no previsto en este capítulo por la regulación establecida en este texto refundido para los programas de actuación integrada.”

El artículo 120 del TRLOTUP establece los requisitos para la asignación de la condición de agente urbanizador, en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias asumiendo en este caso la condición de PROMOTOR, acreditándose, el apartado 1.b) del citado artículo, esto es que la mercantil ALICANTE LUXURY CHOICE, S.L. promotora que formula y pretende asumir la ejecución del PAA dispone de más del 60% de la superficie del ámbito de la actuación.

Por parte del Departamento técnico de Gestión Urbanística se ha emitido informe en fecha 16 de febrero de 2026, en relación con “Alegaciones, informes sectoriales, aprobación del PAA y designación del promotor para la gestión del mismo” que se transcribe a continuación:

“ INFORME

0. CONSIDERACIONES PREVIAS

El 7 de agosto de 2025 se solicitó informe al Departamento Técnico de Gestión Urbanística sobre la documentación presentada por D. Roque Carlos Valero Parra, en representación de la mercantil Alicante Luxury Choice, S.L., con registros de entrada n.º E2025102619, n.º E2025108033 y n.º E2025120961, de fechas 5, 19 de agosto y 16 de septiembre de 2025, en relación con el Programa de Actuación Aislada (PAA) de la Plaza de Santa Teresa n.º 7 y 8, en el ámbito de su competencia.

1. ANTECEDENTES

Con fecha 28 de marzo de 2023 y n.º de registro de entrada E2023038385, D. Roque Carlos Valero Parra, actuando en nombre y representación de la mercantil Alicante Luxury Choice S.L., presentó instancia solicitando la admisión a trámite de la iniciativa de programación en régimen de gestión por propietarios del Programa de Actuación Aislada de Plaza Santa Teresa n.º 7 y 8 y parte de parcela Plaza Hospital Viejo San Antón n.º 4.

Mediante Decreto de la Concejala de Urbanismo, de fecha 15 de septiembre de 2023, se resolvió iniciar el procedimiento del citado Programa en régimen de gestión por las personas propietarias del suelo del ámbito afectado. Dicho Decreto fue notificado a la mercantil promotora y al resto de propietarios afectados.

Posteriormente, tras varios informes técnicos, la mercantil presentó el 4 de enero de 2024 (registro de entrada n.º E2024001419) la documentación subsanada del PAA.



Código Seguro de Verificación:
803d14ee-e221-44cd-ba18-7d88b62e27c3
Origen: Administración
Identificador documento: ES_L01030149_2026_24708699
Fecha de impresión: 11/03/2026 09:52:59
Página 5 de 16

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 10/03/2026 15:18
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 11/03/2026 09:43

Por medio del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 11 de junio de 2024, se adoptó el acuerdo para el sometimiento a información pública del la iniciativa del Programa de Actuación Aislada en la Plaza de Santa Teresa n.º 7 y 8, así como a consulta de organismos y empresas suministradoras, por un periodo de 45 días hábiles, conforme al artículo 61 del TRLOTUP (anuncio en el diario Información de 1 de julio de 2024 y en el DOGV n.º 9886 de 5 de julio de 2024).

2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente en el ámbito de programación queda configurado por los siguientes instrumentos urbanísticos:

- *Plan General Municipal de Ordenación de Alicante (PGMO en adelante), fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante en la sesión celebrada el 27 de marzo de 1987.*
- *Modificación Puntual n.º 2 del PGMO de 1987 de Alicante, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 4 de diciembre de 2001 (DOGV n.º 4199, de 27 de febrero de 2002).*
- *Plan Especial de Reordenación del Entorno de la Plaza de Toros (OI/4) del PGMO de 1987 de Alicante, aprobado por el Pleno el 3 de julio de 2003 (DOGV n.º 4682, de 2 de febrero de 2004).*

3. OBJETO Y DELIMITACIÓN DEL PAA

La presente propuesta de actuación aislada no comporta ninguna afeción al planeamiento vigente, y tiene el objeto convertir las parcelas de la Plaza Santa Teresa con números 7 y 8, en solares y gestionar el viario previsto en parte de la parcela ubicada en Plaza Hospital Viejo San Antón 4.

Para ello es necesario la gestión del suelo para su urbanización y la apertura al uso público de un viario al que recae la parcela 8 y se encuentra colindante a la Plaza de Toros y paralelo a la Plaza de Santa Teresa. Tomando como base el Plan Especial OI/4 de Reordenación del entorno de la "Plaza de Toros", calificadas dentro de las zonas de uso Residencial (clave RE), el área de reparto objeto del presente programa, está formado por las parcelas que se quieren edificar y el suelo sin gestionar, ni urbanizar que forman parte del ámbito del viario necesario para dotar de condición de solar a ambas parcelas.

Para posteriormente realizar la edificación de las parcelas, en concreto mediante la ampliación del edificio existente en las parcelas 9 y 10 de la Plaza Santa Teresa con número de expediente de solicitud de Licencia de Obra del Ayuntamiento de Alicante URPR202200052.

Por otro lado, respecto a la delimitación del ámbito se incluyen las tres parcelas descritas anteriormente con los siguientes datos:

- *Parcela catastral Plaza Santa Teresa n.º 7:*
 - *Ref. Catastral: 9981247YH1498B0001PF*
 - *Finca Registral n.º 115.297*



Código Seguro de Verificación:
803d14ee-e221-44cd-ba18-7d88b62e27c3
Origen: Administración
Identificador documento: ES_L01030149_2026_24708699
Fecha de impresión: 11/03/2026 09:52:59
Página 6 de 16

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 10/03/2026 15:18
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 11/03/2026 09:43

6

- Superficie levantamiento topográfico: 48,02 m².
- Parcela catastral Plaza Santa Teresa n^o 8:
 - Ref. Catastral: 9981246YH1498B0001QF
 - Finca Registral n.º 93.731
 - Superficie levantamiento topográfico: 79,08 m².
- Parcela catastral Plaza Hospital Viejo San Antón n^o 4:
 - Ref. Catastral: 9981240YH1498B0001HF
 - Incluida parcialmente, solo parte necesaria para conseguir condición de solar, siendo de : 43,90 m².

Respecto al Área de Reparto está formada por las parcelas edificables, pendientes de edificación y por el suelo dotacional colindante pendiente de gestión y por lo tanto de cesión y urbanización, necesario para dotar a las dos parcelas de la condición de solar, siendo:

Superficie del Área de Reparto: 171,00 m².

La superficie de viario a ceder al Ayuntamiento: 44,20 m².

La superficie de Parcela Edificable: 126,80 m².

La superficie total construida: 632,50 m².

4. DOCUMENTOS DEL PAA

El PAA se compone de veinte archivos, teniendo en cuenta que los tres documentos con registro de entrada n.º E2025108033 y n.º E2025120961 sustituyen a los documentos con registro de entrada n.º E2025102619, por ser posteriores. Los archivos disponen del siguiente contenido:

Documentación general

- **0_AUTORIZACIO_769_N_A_ROQUE_VALERO_PLAZA_SANTA_TERESA.pdf:** escrito de autorización de la administradora de la mercantil a don Roque Carlos Valero Parra para la realización de gestiones y trámites municipales relativos al solar sito en Plaza Santa Teresa n.º 7, 8, 9 y 10.
- **0.1_Anuncio_Procedimiento_Actuacion_Aislada.pdf:** informe del Departamento Técnico de Gestión Urbanística de fecha 1 de septiembre de 2023.

Alternativa técnica

- **GES2023000021_2025_07_29_a.1_P.A.A_signed.pdf:** documento con registro de entrada n.º E2025108033, del PAA, de 37 páginas, y con el siguiente índice:
 - Programa de actuación aislada
 - Delimitación del ámbito de actuación área de reparto
 - Marco normativo aplicable
 - Procedimiento



Código Seguro de Verificación:
803d14ee-e221-44cd-ba18-7d88b62e27c3
Origen: Administración
Identificador documento: ES_L01030149_2026_24708699
Fecha de impresión: 11/03/2026 09:52:59
Página 7 de 16

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 10/03/2026 15:18
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 11/03/2026 09:43

- *Iniciativa y tramitación*
- *Asignación condición urbanizador*
- *Relación de propietarios interesados*
- *Planos*
- *Anexo fotográfico.*

- **GES2023000021_2025_07_29_a.2.1_P_Urb_signed.pdf:** Proyecto de Urbanización (182 páginas).
- **GES2023000021_2025_07_29_a.2.2_A_Foto_signed.pdf:** Anejo 1: Fotografías (3 páginas).
- **GES2023000021_2025_07_29_a.1_Anteproyecto_signed.pdf:** Anteproyecto de ampliación de edificio para apartamentos turísticos (PB+4, 26 páginas).
- **Presupuesto_Obra_edificación_signed.pdf:** Resumen del presupuesto por capítulos de las obras de ampliación del edificio (2 páginas), con registro de entrada n.º E2025120961.
- **GES2023000021_2025_07_29_a.2.3_C_Calidad_signed.pdf:** Anejo 2: Control de Calidad (9 páginas).
- **GES2023000021_2025_07_29_a.2.4_G_Residuos.pdf:** Anejo 3: Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (19 páginas).
- **GES2023000021_2025_07_29_a.2.5_SyS_signed.pdf:** Estudio de Seguridad y Salud (123 páginas).

Proposición jurídico-económica

- **GES2023000021_2025_.pdf:** archivo con registro de entrada n.º E2025108033, respecto a la Proposición jurídico-económica (186 páginas), con el siguiente índice:
 - *Antecedentes*
 - *Desarrollo Relación Persona adjudicataria y la Propiedad*
 - *Estimación de la totalidad de los Costes de Ejecución de la Actuación*
 - *Avance de la Equidistribución de Beneficios y Cargas*
 - *Anexo I: Memoria de Viabilidad económica*
 - *Anexo II: Documentos*
 - *Referente a la mercantil.*
 - *Referente a la propiedad de las parcelas.*

Convenio urbanístico

- **GES2023000021_2025_07_29_c_P_convenio_Ur_1_f.pdf:** archivo con registro de entrada n.º E2025120961, respecto al Convenio urbanístico para la ejecución del PAA (10 páginas).
- **GES2023000021_2025_07_29_c_Propuesta_Convenio_Urbanístico.rar:** archivo con registro de entrada n.º E2025120961, en versión editable del convenio urbanístico.



Documentación gráfica editable

- **GML.rar**, que contiene los GML de las parcelas afectadas.
- **GES202~4.DXF**, que contiene un archivo .dxf con la silueta del ámbito.
- **GES2023000021_2025_05_15_1_d_LEV.TOPO_PLANOS.dxf**, que contiene un archivo .dxf.
- **GES2023000021_2025_05_15_2_d_LEV_TOPO_PLANO_5_FINCAS_INICIALES.dxf**, que contiene un archivo .dxf del plano nº5 con las fincas iniciales.
- **GES2023000021_2025_05_15_3_d_LEV_TOPO_PLANO_5.1_FINCAS_INICIALES.dxf**, que contiene un archivo .dxf del plano nº5.1 con las fincas finales.
- **GES2023000021_2025_05_15_5_d_LEV_TOPOPLANO_8_FINCAS_RESULTANTE S.dxf**, que contiene un archivo .dxf con laS fincas resultantes del ámbito a urbanizar.
- **GES2023000021_2025_05_15_6_d_LEV_TOPO_PARCELAS.dxf**, que contiene un archivo .dxf con el ámbito inicial para urbanizar.

5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN

Deberá atenderse lo señalado en el informe técnico de 20 de enero de 2024 respecto a la Proposición Jurídico-Económica, en particular la justificación del artículo 86.2 del TRLOTUP en caso de imposibilidad de reparcelación voluntaria y el Cálculo del valor en venta (Vv) conforme a un estudio de mercado estadísticamente significativo, según el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RD 1492/2011), tal y como se transcribe en el citado informe:

“-2, DESARROLLO RELACIÓN PERSONA ADJUDICATARIA Y LA PROPIEDAD, página 6, dice que “el suelo que formará parte del vial es propiedad de la parcela colindante con la que en el momento presente no se ha podido llegar a acuerdo alguno”. Se informa que en el futuro proyecto de reparcelación forzosa se deberá especificar las negociaciones realizadas y las razones de la imposibilidad para alcanzar una reparcelación voluntaria, atendiendo al aparato 2 del artículo 86 del TRLOTUP.

““

-4.1, VALOR DEL SUELO, página 12, dice “Este mercado inmobiliario de segunda mano el precio medio en la plaza Santa Teresa es de 1.970,00 m²”, se informa que ese dato es suficiente para un avance de equidistribución de beneficios y cargas, pero en el futuro proyecto de reparcelación el valor en venta (Vv) deberá calcularse sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, tal como determina el artículo 22 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.”



Código Seguro de Verificación:
803d14ee-e221-44cd-ba18-7d88b62e27c3
Origen: Administración
Identificador documento: ES_L01030149_2026_24708699
Fecha de impresión: 11/03/2026 09:52:59
Página 9 de 16

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 10/03/2026 15:18
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 11/03/2026 09:43

6. CONSULTAS REALIZADAS

Durante el período de información pública, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 del TRLOTUP, se solicitaron informes a otras administraciones y organismos públicos, sin que resultara procedente su emisión por parte de estos. Asimismo, se recabaron informes de las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que se consideraron afectadas por el presente expediente de programación.

Las peticiones fueron las siguientes:

<i>Empresas suministradoras de servicios públicos urbanos (agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones)</i>	<i>Fecha de solicitud</i>	<i>Fecha emisión informe</i>
<i>DIGI SPAIN TELECOM SL</i>	<i>17/06/2024</i>	<i>--</i>
<i>ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L.</i>	<i>17/06/2024</i>	<i>--</i>
<i>NEDGIA CEGAS, S.A.</i>	<i>17/06/2024</i>	<i>28/06/2024</i>
<i>ORANGE ESPAÑA, S.A.U.</i>	<i>17/06/2024</i>	<i>--</i>
<i>VODAFONE ONO, S.A.U.</i>	<i>17/06/2024</i>	<i>--</i>
<i>TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U.</i>	<i>17/06/2024</i>	<i>02/07/2024</i>
<i>AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE, E.M.</i>	<i>17/06/2024</i>	<i>--</i>
<i>VODAFONE ESPAÑA, S.A.U.</i>	<i>17/06/2024</i>	<i>--</i>
<i>I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U.</i>	<i>17/06/2024</i>	<i>--</i>

7. ALEGACIONES PRESENTADAS

Según certificado del Vicesecretario del Ayuntamiento de Alicante de 14 de febrero de 2025, no se han presentado alegaciones.

Por otro lado sí se recibieron consideraciones de compañías suministradoras (Nedgia y Telefónica), ya remitidas al promotor el 23 de octubre de 2024 y que a continuación se indican:

- **C03. NEDGIA CEGAS, S.A.**

Con fecha 28 de junio de 2024, se recibe el siguiente escrito de la compañía suministradora donde comunica, que existen canalizaciones de gas en la zona del proyecto y que deben respetarse las distancias mínimas reglamentarias con otras infraestructuras. Si el proyecto afecta estas canalizaciones, se deberá remitir documentación técnica para su evaluación o estudio de desvío antes de iniciar las obras. Además, se debe comunicar el inicio de las obras con al menos tres meses de antelación.

- **C06. TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U.**



Código Seguro de Verificación:
803d14ee-e221-44cd-ba18-7d88b62e27c3
Origen: Administración
Identificador documento: ES_L01030149_2026_24708699
Fecha de impresión: 11/03/2026 09:52:59
Página 10 de 16

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 10/03/2026 15:18
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 11/03/2026 09:43

Con fecha 02 de julio de 2024, se presenta escrito manifestando que deberá consultarse la información de sus suministros a través del canal oficial.

8. INFORMES MUNICIPALES EMITIDOS

Respecto al Proyecto de Obras de Urbanización y anteproyecto de edificación se ha solicitado informe a los siguientes Departamentos y Servicios Municipales:

<i>Departamento/Servicio Municipal</i>	<i>Fecha emisión</i>
01 DT URBANIZACIÓN (ESTUDIOS Y PROYECTOS)	03/02/2025
02 UNIDAD DE CARTOGRAFÍA Y TOPOGRAFÍA	14/08/2025
03 DT CONTROL DE OBRAS (DISCIPLINA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL)	03/02/2025
04 ASESORÍA JURÍDICA MUNICIPAL	10/12/2025
05 JEFATURA DE ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS JURÍDICOS DE URBANISMO	12/01/2026

• 01. DT URBANIZACIÓN (ESTUDIOS Y PROYECTOS)

Por parte del Departamento Técnico de Urbanización se emite informe favorable en relación con el documento Proyecto de Urbanización con Registro general de Entrada E2024001419 de fecha 03 de febrero de 2025, donde se analiza el Proyecto de Urbanización del Programa de Actuación Aislada en Plaza Santa Teresa n.º 7 y 8, presentado por Alicante Luxury Choice S.L., concluyendo que cumple con las condiciones técnicas e incorpora las infraestructuras y diseño del viario colindante. Se emite informe favorable, condicionado al depósito de una fianza y a la formalización del acta de replanteo antes del inicio de las obras

• 02. UNIDAD DE CARTOGRAFÍA Y TOPOGRAFÍA

Por parte de la Unidad de Cartografía y Topografía municipal se ha emitido en fecha 14 de agosto de 2025, informe favorable en relación con el archivo registrado con número de entrada E2025102619, donde se confirma que se han subsanado las observaciones previas indicadas en los informes previos y verificando que los planos están correctamente referenciados en el sistema ETR89-UTM Huso 30 y que las alineaciones presentadas coinciden con las oficiales del planeamiento.

• 03. DT CONTROL DE OBRAS (DISCIPLINA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL)

Por parte del Departamento Técnico municipal de inspección y control de obras se ha emitido informe con fecha 03 de febrero de 2025, poniendo de manifiesto que el anteproyecto con registro de entrada E2024001419 se ajusta básicamente a las condiciones de volumen (edificabilidad y volumetría) establecidas en el artículo 5 de las NNUU del Plan Especial de Reordenación del Entorno de la Plaza de Toros para la zona de ordenación RE (Renovación de la edificación), debiendo verificarse en licencia de



obras las condiciones estéticas e higiénicas del plan especial ni de los requisitos básicos de la edificación.

• 04. ASESORÍA JURÍDICA MUNICIPAL

Por parte de la Asesoría Jurídica se analiza la legalidad y el alcance de los acuerdos del Ayuntamiento de Alicante que suspenden la concesión de determinadas autorizaciones administrativas para algunas modalidades de alojamiento turístico, así como si dicha suspensión puede afectar a los Programas de Actuación Aislada ya presentados o aprobados. El informe concluye que los programas de actuación aislada presentados con toda la documentación exigida con anterioridad a la publicación de la suspensión no deben verse afectados, atendiendo a su complejidad, a los compromisos jurídicos que generan y al margen de discrecionalidad del Ayuntamiento, si bien señala que cada supuesto deberá analizarse de forma individual cuando el programa vincule expresamente la edificación a un uso turístico.

• 05. JEFATURA DE ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS JURÍDICOS DE URBANISMO

Por parte de la Jefatura de Ordenación de los Servicios Jurídicos de Urbanismo se ha emitido informe con fecha 12 de enero de 2026, a fin de determinar la forma de continuar la tramitación del PAA, a la vista de los antecedentes expuestos y con el objeto de garantizar la correcta aplicación del apartado cuarto del acuerdo publicado en el DOGV n.º 10.159. En dicho informe se concluye que el PAA en tramitación desde el 28 de marzo de 2023 se encuentra vinculado a la licencia de obras, expediente URPR2022000052, concedida por Decreto de 28 de abril de 2023 para una actuación conjunta de apartamentos turísticos, siendo necesaria la ampliación de la licencia solicitada el 5 de noviembre de 2024 para asegurar la viabilidad de la actuación actualmente en ejecución, la cual ha generado una expectativa legítima de derecho no afectada por circunstancias sobrevenidas. En consecuencia, procede elevar el Programa de Actuación Aislada para su aprobación y continuar la tramitación de la ampliación de la licencia de obras solicitada.

9. CONTINUIDAD DE LA TRAMITACIÓN

Una vez concluido el periodo de información pública y formuladas las alegaciones de los interesados y consultados los organismos afectados de las Administraciones públicas y las compañías suministradoras, procede continuar con la tramitación del procedimiento, habiendo transcurrido sobradamente los plazos para la emisión de los informes solicitados, en base a lo dispuesto en los artículos 60 y 61 del TRLOTUP.

A este respecto, el artículo 61.1 del TRLOTUP, dispone lo siguiente:

“a) Información pública durante un periodo de cuarenta y cinco días, ello en la forma prevista en el artículo 55.2 de este texto refundido. El plazo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.



Código Seguro de Verificación:
803d14ee-e221-44cd-ba18-7d88b62e27c3
Origen: Administración
Identificador documento: ES_L01030149_2026_24708699
Fecha de impresión: 11/03/2026 09:52:59
Página 12 de 16

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 10/03/2026 15:18
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 11/03/2026 09:43

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

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 de este texto refundido. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

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

Se indica que no se han introducido cambios que puedan considerarse sustanciales en la documentación que integra el PAA y que requieran un nuevo trámite de información pública, limitándose los ajustes a cuestiones técnicas derivadas de informes municipales o de las empresas suministradoras.

10. CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto y conforme a lo dispuesto en el artículo 61.1.d) del TRLOTUP, procede la aprobación definitiva de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica del PAA de la Plaza de Santa Teresa N.º 7 y 8, del



Código Seguro de Verificación:
803d14ee-e221-44cd-ba18-7d88b62e27c3
Origen: Administración
Identificador documento: ES_L01030149_2026_24708699
Fecha de impresión: 11/03/2026 09:52:59
Página 13 de 16

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 10/03/2026 15:18
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 11/03/2026 09:43

Plan Especial de Reordenación del Entorno de la Plaza de Toros (OI/4), así como adjudicar la condición de PROMOTOR para su gestión en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias con excepción licitatoria, a la mercantil Alicante Luxury Choice S.L., en base a lo establecido en el artículo 176 del TRLOTUP, y en relación a los documentos:

- *Alternativa técnica, conformada por los siguientes documentos con registro de entrada E2025102619, salvo los indicados a continuación:*
 - *Programa de Actuación Aislada: con registro de entrada n.º E2025108033.*
 - *Proyecto de Urbanización.*
 - *Anteproyecto de ampliación de edificio.*
 - *Resumen presupuesto: con registro de entrada n.º E2025120961.*
 - *Anejo 1: Fotografías.*
 - *Anejo 2: Control de Calidad.*
 - *Anejo 3: Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición.*
 - *Estudio de Seguridad y Salud.*
- *Proposición jurídico-económica: con registro de entrada n.º E2025108033.*
- *Propuesta de Convenio urbanístico: con registro de entrada n.º E2025120961.*
- *Documentación gráfica en formato editable: con registro de entrada E2025102619.*

Respecto a las consultas emitidas por las distintas compañías suministradoras y que obran en el expediente, deberán ser tenidas en cuenta en la ejecución de las obras de edificación.

Se establece conforme a lo establecido en el artículo 161 del TRLOTUP, el valor de la obra de edificación y las cargas de urbanización con un total de (711.663,55€ + 54.516,82€) 711.663,55 € (IVA excluido), por lo que el promotor asegurará el cumplimiento de sus las funciones que le son propias, con una garantía provisional del 2% que supone un importe de catorce mil doscientos treinta y tres euros con veintisiete céntimos (14.233,27 €).

Deberá suscribirse el correspondiente Convenio con el promotor, en el plazo de 15 días hábiles, desde la notificación del acuerdo, debiendo revisarse la estipulación séptima del mismo de conformidad con lo establecido en el presente informe en relación con la garantía provisional.

Deberá aportarse el Proyecto de Reparcelación conforme a lo establecido en el artículo 175.c).3.º del TRLOTUP. Dicho proyecto deberá tener en consideración las observaciones recogidas en el apartado 5 del presente informe e



Código Seguro de Verificación:
803d14ee-e221-44cd-ba18-7d88b62e27c3
Origen: Administración
Identificador documento: ES_L01030149_2026_24708699
Fecha de impresión: 11/03/2026 09:52:59
Página 14 de 16

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 10/03/2026 15:18
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 11/03/2026 09:43

14

incluir el valor de la obra de edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 161 del TRLOTUP.

En conclusión, se informa que los documentos con registros de entrada n.º E2025102619, n.º E2025108033 y n.º E2025120961 cumplen las consideraciones establecidas en los artículos 174 a 176 del TRLOTUP, por lo que se propone que continúe la tramitación del expediente del Programa de Actuación Aislada de la Plaza de Santa Teresa N.º 7 y 8, del Plan Especial de Reordenación del Entorno de la Plaza de Toros (OI/4)."

Tal y como establece el Informe del Departamento Técnico de Gestión Urbanística, una vez realizadas las actuaciones contempladas en los apartados a) y b) del artículo 61.1. del TRLOTUP y justificado el apartado c), no resultando necesario un periodo adicional de información pública al no pretender introducir cambios considerados sustanciales en la propuesta del PAA, procede en base a lo dispuesto en el art. 61.1.d) aprobar definitivamente la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica del PAA de la Plaza de Santa Teresa n.º 7 y 8 y parte parcela Plaza Hospital Viejo San Antón 4, del Plan Especial de Reordenación del entorno de la Plaza de Toros (OI/4) del PGM 1987 de Alicante, por órgano competente municipal en régimen de gestión por las personas propietarias y de excepción licitatoria (artículo 176.1 TRLOTUP), así como adjudicar la condición de Promotor a la mercantil Alicante Luxury Choice S.L..

De conformidad con el artículo 61.2 del TRLOTUP, el acuerdo de aprobación definitiva se publicará para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia.

Una vez aprobado el PAA se procederá a la citación del Promotor para la suscripción del Convenio de programación (artículo 133.1.b del TRLOTUP) en el plazo de otros 15 días hábiles, desde la notificación.

Seguidamente se ordenará la inscripción en el registro de programas de actuación y la publicación de la resolución aprobatoria y del convenio de programación en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana (artículo 133.1.c del TRLOTUP).

Los Programas despliegan sus efectos a los quince días de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del texto íntegro del Convenio de programación o normas de actuación. En esta publicación, se deberá expresar el número de registro y la fecha de inscripción en el registro de programas de actuación (artículo 133.3 del TRLOTUP).

Previamente a la firma del Convenio de programación el agente urbanizador deberá constituir una garantía definitiva por un importe equivalente al 2 % de las cargas del programa que regirá hasta la aprobación del proyecto de reparcelación (artículo 161 del TRLOTUP).. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva hasta un 5 % de las cargas de urbanización previstas en el programa (artículo 133.4 del TRLOTUP).

El art. 127.1 d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), en cuanto al órgano municipal competente establece que corresponde a la JUNTA DE



Código Seguro de Verificación:
803d14ee-e221-44cd-ba18-7d88b62e27c3
Origen: Administración
Identificador documento: ES_L01030149_2026_24708699
Fecha de impresión: 11/03/2026 09:52:59
Página 15 de 16

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 10/03/2026 15:18
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 11/03/2026 09:43

GOBIERNO LOCAL la competencia para las aprobaciones de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.

A la vista de lo que antecede, la Junta de Gobierno Local adopta los siguientes **acuerdos**:

Primero.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el Programa de Actuación Aislada correspondiente a las parcelas ubicadas en la Plaza de Santa Teresa n.º 7 y 8 y parte parcela Plaza Hospital Viejo San Antón 4, del Plan Especial de Reordenación del entorno de la Plaza de Toros (OI/4) del PGMO 1987 de Alicante, en régimen para gestión de las personas propietarias como promotores para la gestión con excepción licitatoria, comprensivo de Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica, presentado por la mercantil Alicante Luxury Choice, S.L., con registros de entrada n.ºE2025102619 y n.º E2025120961.

Segundo.- DESIGNAR a la mercantil Alicante Luxury Choice, S.L. con CIF B09721168 Promotor para la Gestión del Programa de Actuación Aislada correspondiente a las parcelas ubicadas en la Plaza de Santa Teresa n.º 7 y 8 y parte parcela Plaza Hospital Viejo San Antón 4, del Plan Especial de Reordenación del entorno de la Plaza de Toros (OI/4) del PGMO 1987 de Alicante, quedando sujeto al estatuto del agente urbanizador conforme el TRLOTUP.

Tercero.- REQUERIR al promotor la constitución de garantía provisional por importe de catorce mil doscientos treinta y tres euros con veintisiete céntimos (14.233,27 €), correspondiente al 2% del coste del valor de la obra de edificación y las cargas de urbanización del programa previstas en la Proposición Jurídico-Económica y Alternativa Técnica del PAA, conforme a lo establecido en los artículos 161 y 133.4 del TRLOTUP.

Cuarto.- EMPLAZAR a los representantes de la mercantil Alicante Luxury Choice, S.L. para la suscripción del Convenio de programación, en el plazo máximo de 15 días hábiles, desde la notificación de la aprobación del PAA. Debiendo revisarse la estipulación séptima del mismo de conformidad con lo establecido en el informe del departamento técnico de gestión urbanística en relación a la garantía provisional.

Quinto.- ORDENAR la inscripción del Programa de Actuación Aislada correspondiente a las parcelas ubicadas en la Plaza de Santa Teresa n.º 7 y 8 y parte parcela Plaza Hospital Viejo San Antón 4, del Plan Especial de Reordenación del entorno de la Plaza de Toros (OI/4) del PGMO 1987 de Alicante, en el Registro de Programas de Actuación, así como la publicación de la resolución aprobatoria y del convenio de programación en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en el Boletín Oficial de la Provincia del texto íntegro del Convenio de programación o normas de actuación, expresando el número de registro y la fecha de inscripción en el registro de programas de actuación.

Sexto.- NOTIFICAR a las personas interesadas en el presente expediente de programación.

Séptimo.- REQUERIR al promotor para que en el plazo máximo de dos meses presente Proyecto de Reparcelación.

Octava.- Facultar, tan ampliamente como proceda en derecho, al Concejal de Urbanismo para dictar cuantas resoluciones y realizar cuantas actuaciones, tanto de índole jurídica como



Código Seguro de Verificación:
803d14ee-e221-44cd-ba18-7d88b62e27c3
Origen: Administración
Identificador documento: ES_L01030149_2026_24708699
Fecha de impresión: 11/03/2026 09:52:59
Página 16 de 16

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 10/03/2026 15:18
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 11/03/2026 09:43

16

material, resulten necesarias para la plena efectividad y ejecución de los acuerdos precedentes. En concreto, queda facultado expresamente para la firma del Convenio de programación.”

Y para que así conste, y surta los efectos procedentes, con la advertencia del art. 206 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, expido y firmo la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Alicante, en la fecha que consta en la firma del Sr. Alcalde.

Firmado electrónicamente:

El Concejal-Secretario, D. Antonio Peral Villar.

Vº Bº el Alcalde, D. Luis Barcala Sierra.

