

# PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

## PPI-1

### “Gran Vía, Avda Elche, Avda Federico Mayo” POLÍGONO I ALICANTE

#### Alternativa Técnica

Promotor: APEX 2000, S.A.

Proyecto: Fernando Pardo Malboysson

Aprobado definitivamente por  
el Pleno del Excmo. Ayunta-  
miento en sesión de \_\_\_\_\_  
Diciembre de 2001

12 MAY 2004



SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: Carlos Artuaga Castaño

14  
2 P... ..

## **MEMORIA:**

<b>I. PROPONENTE.</b>	<b>4</b>
<b>II. DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>4</b>
II.1 OBJETO DEL PROGRAMA	4
II.2. ÁMBITO	6
II.3 DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA	6
II.3.1 ALTERNATIVA TÉCNICA	6
II.3.2 PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA	8
II.4 PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	9
II.4.1 PLANEAMIENTO	9
II.4.2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN	9
II. 5 ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SUELO	10
II. 6 .FORMA DE GESTION DEL PROGRAMA. EL URBANIZADOR	10
II. 7. RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR	10
<b>III DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA</b>	<b>10</b>
<b>IV PROCEDIMIENTO</b>	
<b>ANEXO I: RELACION DE PROPIETARIOS CATASTRALES.</b>	

**M E M O R I A**

## **I. PROPONENTE.**

El fin de la presente Alternativa Técnica es la formulación de un Programa de Actuación Integrada (PDAI), tal como viene definido en el artículo 29 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) de la Generalitat Valenciana (Ley 6/1994, de 15 de noviembre).

El Programa se formula actuando como Promotora del mismo la sociedad APEX 2000, S.A. con C.I.F. A-79/850574, y dirección fiscal en C/ Alcalá nº 265 de Madrid, propietaria de los terrenos que son objeto del presente Programa.

## **II. DISPOSICIONES GENERALES.**

### **II.1. OBJETO DEL PROGRAMA.**

El objeto último de la Alternativa es la ejecución total de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución "Plan Parcial PPI-1 Gran Vía, Avda Elche, Avda. Federico Mayo.- POLÍGONO 1", de Alicante, tal y como prevé la Ley 6/94 de 15 de noviembre de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, previa la determinación de la ordenación pormenorizada y la aprobación del correspondiente Programa para el desarrollo de una Actuación Integrada, de manera que las parcelas resultantes de la planificación aprobada alcancen la calificación de solar y puedan ser edificadas. Se pretende la tramitación del presente con el Programa de Actuación Integrada para el Polígono III del Plan Especial de Reforma Interior APD-22 "BABEL SUR", con el fin de desarrollarlos conjuntamente, siendo la empresa APEX 2000 S.A. propietaria única en un caso, y mayoritaria en el otro.

El Programa que se formula tiene por objeto la definición e identificación de la Unidad de Ejecución a gestionar (denominado PLAN PARCIAL PPI-1), ámbito de la Actuación Integrada, expresar las obras de urbanización a acometer, programar los plazos para su ejecución, establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la Actuación; regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador designado al aprobar el Programa, definiendo, conforme a la Ley, sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados; y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.

En definitiva, se pretende por parte de la Promotora, obtener del M.I. Ayuntamiento de Alicante, la condición de "Agente Urbanizador" para realizar la referida urbanización por "iniciativa privada y gestión indirecta".

El presente Programa cubre los siguientes objetivos de conformidad con el artículo 29.2 de la L.R.A.U.:

- a) La identificación del ámbito de la Actuación Integrada.
- b) La determinación de las obras que se han de acometer, tanto internas como externas a la Unidad de Ejecución delimitada.
- c) El establecimiento de los plazos para la ejecución de la Unidad de Ejecución delimitada.
- d) El establecimiento de las bases técnicas para gestionar la actuación.
- e) El establecimiento de las bases económicas para gestionar la actuación.
- f) La regulación de los compromisos y obligaciones que asume el proponente, caso de ser designado adjudicatario del Programa de Actuación Integrada.
- g) La regulación de las relaciones entre el adjudicatario y la Administración y entre el adjudicatario y los propietarios afectados.
- h) La determinación de las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.
- i) La conexión e integración adecuadas de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, definiendo las obras externas a la Unidad cuya ejecución corresponderá al presente P.A.I.
- j) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicios existentes o deseables.
- k) Dotar a los terrenos incluidos dentro de la Unidad de Actuación, que constituye el ámbito territorial de este Programa, de los servicios necesarios para que merezcan la condición de solar, ejecutando las obras públicas complementarias que se precisan para cumplir lo dispuesto en los apartados anteriores.
- l) Obtención gratuita a favor del Ayuntamiento de los suelos dotacionales públicos del ámbito de la Actuación, y del exceso de aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Ejecución.

## **II.2. ÁMBITO DEL PROGRAMA.**

El presente Programa de Actuación Integrada comprende la totalidad de los suelos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución " Plan Parcial PPI-1 Gran Vía, Avda Elche, Avda. Federico Mayo.- POLÍGONO 1", cuya delimitación se establece en dicho Plan Parcial, del Suelo Urbanizable del Plan General de Ordenación de Alicante, cuya delimitación viene amparada por el artículo 33.2 de la L.R.A.U., según el cual la delimitación de Unidades de Ejecución se contendrá en Planes y Programas.

## **II.3 DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.**

La presente propuesta de PDAI se integra por los documentos que a continuación se indican, de los que se solicita su tramitación, hasta alcanzar su aprobación definitiva, una vez se haya procedido a todos los trámites administrativos legalmente exigibles, y con las modificaciones que se estimen oportunas, según lo establecido por el artículo 47 y concordantes de la L.R.A.U.

De conformidad con el artículo 32 y el artículo 52.1.a) de la L.R.A.U., el presente Programa de Actuación Integrada contiene los siguientes documentos:

### **II.3.1. ALTERNATIVA TECNICA, integrada por:**

A) PLAN PARCIAL. Se presenta de conformidad con lo dispuesto en los artículos 29.1, último párrafo, y 52.1.A) de la LRAU. En este caso el Plan Parcial ya ha sido tramitado y aprobado por el M.I. Ayuntamiento de Alicante, por lo que el presente Programa de Actuación Integrada asume la ordenación, especificaciones y condiciones que en él se determinan.

Se incluyen los planos correspondientes a un levantamiento topográfico de precisión de escala 1:1000, la delimitación de la Unidad de Ejecución contenida en la propuesta de Plan Parcial, definición gráfica de las parcelas catastrales incluidas en el ámbito del Programa, así como la relación de propietarios y parcelas catastrales incluidos en el mismo.

Únicamente se ajusta, respecto a lo que se define en el Plan Parcial, la adjudicación de parcelas de propietarios de la Vía Parque, por haber sido ya adjudicada la parcela VP-15 a otro Polígono de este mismo PPI-1. Dicha parcela fue sustituida, de acuerdo con el M.I. Ayuntamiento de Alicante, por una nueva, a la que denominamos VP-15', que ya queda reflejada en el Anexo 1 "Relación de

propietarios catastrales”, de superficie mucho mayor que la original. El resultado de este cambio ha sido un exceso de superficie para el aprovechamiento que se adjudica en este Polígono 1 para los propietarios de Vía Parque, por lo que se ha optado por no considerar alguna de las parcelas, concretamente la VP-16.

Se ha optado por la parcela VP-16, inicialmente adjudicada, por ser desconocido su propietario, lo que podría retrasar de manera impredecible el desarrollo y ejecución del presente Programa de Actuación Integrada.

B) No se acompaña copia de la CÉDULA DE URBANIZACIÓN o resguardo acreditativo de que esta se ha solicitado por no ser necesaria, de acuerdo con el art.122 del RPCV.

C) ACTUALIZACIÓN del PROYECTO DE URBANIZACIÓN. El presente Programa de Actuación Integrada se desarrolla teniendo en consideración y subrogándose al Proyecto existente de Urbanización promovido por la Junta de Compensación PPI-1 y redactado por el arquitecto D. José María Buyo Couto, con fecha de Julio de 1996. Dicho Proyecto debe ser actualizado fundamentalmente en lo que respecta al presupuesto de Ejecución Material, lo que se queda reflejado en la Proposición Jurídico-económica, que se adjuntará a la presente Alternativa Técnica en el momento establecido por la ley.

En él se describen las obras de urbanización a ejecutar, con expresión de:

- a) La definición de la estructura de la urbanización.
- b) Las calidades de las obras y elementos de urbanización a ejecutar.
- c) Los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.
- d) Las características de la red de evacuación diseñada, cubicándola con el potencial calculado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, tanto de los que tiene su origen en el ámbito del Programa como de los aportes exteriores; puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.
- e) La capacidad portante de la red viaria y la definición de la implantación de los demás servicios de urbanización.

Las obras de urbanización incluidas en el Proyecto de Urbanización son las siguientes:

A. Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y tratamiento de espacios libres.

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

C. Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.

D. Red de distribución de energía eléctrica.

E. Red de alumbrado público.

F. Red de Gasificación, y Red de telefonía.

Se incluye asimismo la propuesta de tratamiento a los suelos de dominio público correspondientes a afecciones derivadas de la legislación sectorial.

El presupuesto necesario para la ejecución del mismo, que se actualiza respecto al presupuesto inicial, se incluye en el documento denominado Proposición Económico-Financiera, que será presentado ante el Excmo. Ayuntamiento, en plica cerrada, durante los cinco días siguientes al vencimiento del plazo de exposición al público.

El posterior Proyecto de Urbanización comprenderá tanto las obras correspondientes a los suelos con destino y uso público de viales, según el planeamiento vigente, incluidos en el ámbito de la U.E. delimitada y actualmente ocupados por edificaciones o no urbanizados, como la reposición de obras y servicios deteriorados, incluidos en dicha Unidad.

Su contenido es el siguiente:

A. Memoria descriptiva de las características de las obras.

B. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

C. Planos de proyecto y de detalle.

D. Pliego de condiciones técnicas.

E. Mediciones.

F. Cuadros de precios descompuestos.

G. Presupuesto.

H. Estudio de Seguridad y Salud correspondiente a las obras a ejecutar.

### **II.3.2.- PROPOSICION JURIDICO-ECONOMICA.**

Comprende la documentación expresada por los apartados C) y D) del artículo 32 de la L.R.A.U., y será presentada, de conformidad con el artículo 46.4, durante los cinco días siguientes al vencimiento del plazo de exposición al público. Dicha documentación se presentará, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.2, en plica cerrada.

Esta compuesta por los documentos que se describen a continuación.



A) CONVENIO URBANÍSTICO a suscribir por APEX 2000, S.A. como Promotora y en su caso como Urbanizador, con el Ayuntamiento de Alicante, como Administración actuante, en el que se hacen constar los compromisos y plazos que asumen la Administración y el Urbanizador, las garantías que éste presta para asegurarlos y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento.

En el se proponen las cláusulas que regularán los compromisos y plazos que asumen la Administración y el Urbanizador, las garantías que éste presta para asegurarlos y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento. Dicho convenio, deberá ser suscrito, de una parte, por el adjudicatario particular de la Actuación y, de otra, tanto por la Administración actuante como, en su caso, por aquellas otras que resolvieran asumir compromisos en dicha ejecución.

B) PROPOSICIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA comprensiva de los siguientes aspectos:

1º) Desarrollo de las previsiones del artículo 29.9, regulando las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios, justificando la disponibilidad de aquél sobre parte de los terrenos, los acuerdos ya alcanzados con ellos y las disposiciones relativas al modo en que será retribuido el Urbanizador.

2º) Valoración de los costes de la obra urbanizadora, de conformidad con lo establecido en el artículo 32.D.20 de la L.R.A.U..

3º) Retribución del Urbanizador en solares resultantes de la actuación, o en metálico.

## **II.4. PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA.**

### **II.4.1. PLANEAMIENTO.**

El Planeamiento cuya ejecución se propone en el presente Programa es el correspondiente al Plan Parcial PPI-1 "Gran Vía, Avda Elche, Avda. Federico Mayo, - POLÍGONO I", ya tramitado y aprobado por el M.I. Ayuntamiento de Alicante en fecha de 6 de Septiembre de 1991.

### **II.4.2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.**

El ámbito de la actuación se circunscribe a la Unidad de Ejecución "Plan Parcial PPI-1 Gran Vía, Avda Elche, Avda. Federico Mayo.- POLÍGONO 1" del Suelo Urbanizable del P.G.M.O.A..

Los datos relativos a dicha Unidad de Ejecución son los que se reflejan en la siguiente tabla:

Red Viaria interna afecta a la unidad	2.246,11 m <sup>2</sup>
Equipamientos	0 m <sup>2</sup>
Zonas Verdes y Espacios Libres	640,49 m <sup>2</sup>
Parcelas privadas	3.166,40 m <sup>2</sup>
<b>Superficie Total de la Unidad</b>	<b>6.053 m<sup>2</sup>s</b>
Aprovechamiento Bruto Total	<b>7.198 m<sup>2</sup>t.</b>
Aprovechamiento Subjetivo	6478,2 m <sup>2</sup> t
Coeficiente de Aprov. Medio:	0,6477 u.a./m <sup>2</sup> s
Coef. Homogeneización según PGMOU:	0,9129 ua/m <sup>2</sup> t

## **II.5. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SUELO.**

Los terrenos que conforman la unidad quedan definidos gráficamente en el plano P.1 del Plan Parcial, las referencias catastrales en los planos I.5 e I.6 del mismo Plan Parcial, y la relación de los titulares de derechos según los datos catastrales, así como sus direcciones fiscales se acompañan al presente Programa como Anexo I.

## **II.6. FORMA DE GESTIÓN DEL PROGRAMA. EL URBANIZADOR.**

Para la ejecución del Programa de Actuación que se formula, la solicitante propone la gestión Indirecta, procediendo la adjudicación del Programa al Urbanizador elegido en pública competencia, elección que se solicita para la sociedad APEX 2000, S.A, con C.I.F. A-79/850574, y domicilio en C/ Alcalá nº 265 de Madrid,

## **II. 7. RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR.**

La Promotora se responsabilizará, mediante convenio suscrito con el Ayuntamiento, del coste de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el Programa, comprometiéndose a la contratación y ejecución de las obras. El reparto de las cuotas se distribuirá entre los componentes en proporción a sus derechos, sin perjuicio de todas las posibilidades de participación que contempla la LRAU, el presente Programa, y el convenio definitivo que se suscriba con la Administración.

### III. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

1.- Se adjunta copia de los planos catastrales donde aparecen los propietarios de la Vía Parque con derechos de aprovechamiento en el Polígono 1 del presente Plan Parcial.

### IV. PROCEDIMIENTO.

El presente P.A.I. se tramita en virtud de lo dispuesto por el artículo 46 de la L.R.A.U.

Valencia, Diciembre de 2001.

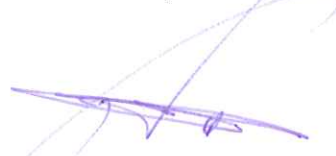
El promotor,



Miguel Angel Asanza

en representación de  
APEX 2000 S.A.

El Arquitecto



Fernando Pardo Malboysson.

Aprobado definitivamente por  
el Pleno del Excmo. Ayunta-  
miento en sesión de .....

~~12 MAY 2004~~



SECRETARIO GENERAL,

Fdo: Carlos Arteaga Castaño

**ANEXO I: RELACIÓN DE PROPIETARIOS CATASTRALES.**

**ANEXO I: RELACIÓN DE PROPIETARIOS CATASTRALES.**

REFERENCIA CATASTRAL	NOMBRE	DIRECCIÓN INMUEBLE	DIRECCIÓN FISCAL	C.P.	SUPERFICIE SEGÚN DATOS CATASTRO 1999
86641 05	APEX 2000 S.A.		C/ Alcalá, 265 Madrid	28027	6053 m2s P-1
70767 33	CENTRUM, S.A.		C/ Sagitario, 14 Alicante	03006	2184 m2s VP-5
70739 02	ANTON GUILLÉN, RAFAEL Y HNOS.		Partida Font Calent, Polígono A-7. Alicante	00000	1479 m2s VP-11
72692 26	PROFU S.A.		Avda. España, 23 Alhama de Murcia Murcia	00000	687 m2s VP-15'

**ANEXO II: DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA:**

Copia de los planos catastrales con las propiedades de la Vía  
Parque con derechos de aprovechamiento en el Polígono I del PPI-1:

(se señalan con trama en color)



