-borrador-

·PAI·
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA -UE1-

Plan Parcial Finca Roca
S1 Residencial y S2 Terciario

-L'Alfàs del Pi-

PROMOTOR:
AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO FINCA ROCA S.L.

SITUACIÓN:
Avda. San Pere, 15
El Albir, L'Alfàs del Pi (Alicante)

FECHA:
septiembre 2023

VICENTE ANDRES| SOLER| SOLER

cn=VICENTE ANDRES| SOLER|SOLER, serialNumber=29026392 R, givenName=VICENTE ANDRES, sn=SOLER SOLER, ou=CIUDADANOS, o=ACCV, c=ES

ZERO+ innovación urbana

ÍNDICE

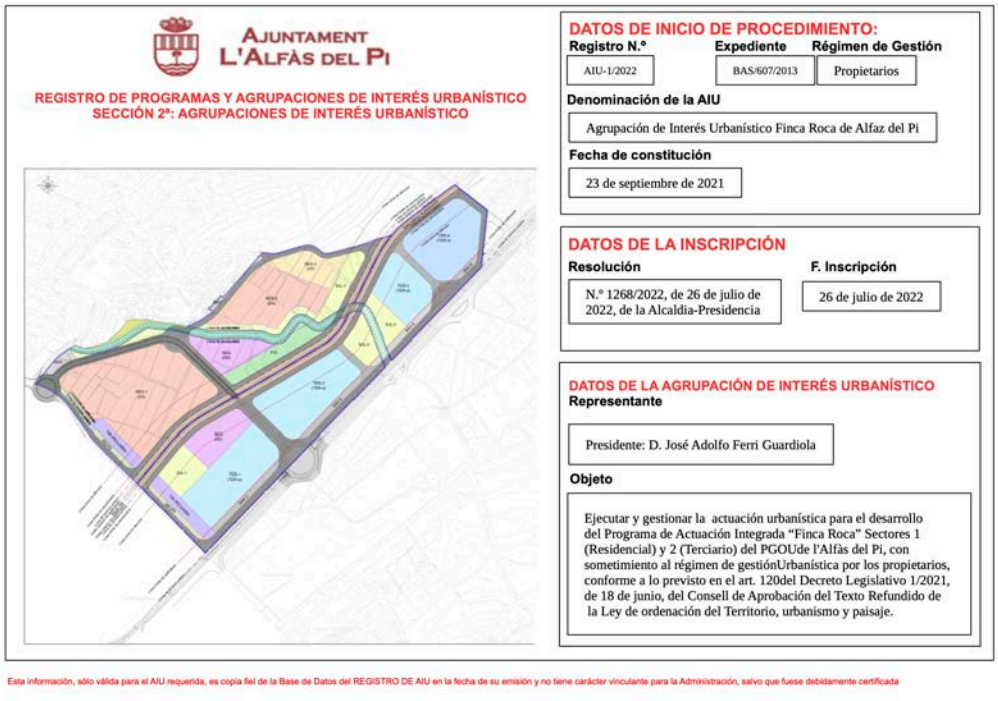
1. MEMORIA PROGRAMA ACTUACIÓN INTEGRADA 4
1.1 Antecedentes 4
1.2 La iniciativa 11
1.3 Promotor de la Iniciativa 11
1.4 Datos equipo redactor 11
1.5 Objetivos del programa. 12
1.6 Alcance, ámbito y otras consideraciones. 13
1.7 Contenido de la alternativa que se propone. 16
1.8 Marco jurídico de aplicación. 17
1.9 Documentos que integran el PAI Plan Parcial Finca Roca S1 y S2. 17
1.10 Régimen de Gestión por Propietarios. 18
1.11 Procedimientos y tramitación 21
2. ALTERNATIVA TÉCNICA 23
2.1 Identificación del documento de planeamiento que se gestiona 23
2.2 Ámbito del PAI Plan Parcial Finca Roca S1 y S2 23
2.3 Normas Urbanísticas del Plan Parcial Finca Roca S1 24
2.4 Normas Urbanísticas del Plan Parcial Finca Roca S2 35
2.5 Justificación del cumplimiento de las condiciones de integración de la actuación con el entorno. 46
2.6 Plazos de ejecución del programa. 49
2.7 Inventario preliminar de construcciones, plantaciones afectadas y actividades. 50
2.8 Proyecto de Urbanización. 53
3. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA 57
3.1 Memoria de obligaciones y derechos. 57
3.2 Estructura de la propiedad. 58
3.3 Estructura de costes y cargas de urbanización 60
3.3.1 Costes de las obras programadas ·A· 60
3.3.2 Redacción de proyectos técnicos y dirección de obra ·B· 61
3.3.3 Gastos de gestión ·C· 61
3.3.4 Beneficio empresarial del urbanizador 62

3.3.5 Estimación de Costes y Cargas de Urbanización variables. 62
3.3.6 Cargas totales de la actuación UE1 62
3.3.7 Canon de urbanización 63
3.3.8 Coste unitario y coeficiente de canje. 63
3.4 Garantía de promoción del programa de actuación 65
3.5 Cesiones y aprovechamiento para la administración 65
3.6 Transferencias y excedentes de aprovechamiento 68
3.7 Propuesta de convenio 68
4. PLANOS 69
4.1 Sector 1 -RESIDENCIAL- UE1 del Plan Parcial FINCA ROCA 69
4.2 Sector 2 -TERCIARIO- UE1 del Plan Parcial FINCA ROCA 71
5. ANEXOS 73
5.1. Acuerdo JGL indemnización 73
5.2. Estudio y valoración de indemnizaciones 74
6. CONVENIO URBANÍSTICO 75
6.1. Propuesta de borrador de Convenio Urbanístico 75

1. MEMORIA PROGRAMA ACTUACIÓN INTEGRADA

1.1 Antecedentes

D. Alberto Rubio García en calidad de secretario de la Agrupación de Interés Urbanístico Finca Roca, con fecha 18 de julio de 2022 y con RGE n.° 2022006551, registró por sede electrónica Solicitud de Inicio de Procedimiento de Programación del PAI -Programa de Actuación integrada- del Plan Parcial Finca Roca S1 y S2. Impulsado por la Agrupación de Interés Urbanístico Finca Roca, que ha sido inscrita en el Registro Municipal de Programas, Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras con nº AIU-1/2022 y BAS/607/2013.



AJUNTAMENT L'ALFÀS DEL PI

REGISTRO DE PROGRAMAS Y AGRUPACIONES DE INTERÉS URBANÍSTICO
SECCIÓN 2ª: AGRUPACIONES DE INTERÉS URBANÍSTICO

DATOS DE INICIO DE PROCEDIMIENTO:

Registro N.º	Expediente	Régimen de Gestión
AIU-1/2022	BAS/607/2013	Propietarios

Denominación de la AIU
Agrupación de Interés Urbanístico Finca Roca de Alfaz del Pi

Fecha de constitución
23 de septiembre de 2021

DATOS DE LA INSCRIPCIÓN

Resolución	F. Inscripción
N.º 1268/2022, de 26 de julio de 2022, de la Alcaldia-Presidencia	26 de julio de 2022

DATOS DE LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO
Representante
Presidente: D. José Adolfo Ferri Guardiola

Objeto
Ejecutar y gestionar la actuación urbanística para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada "Finca Roca" Sectores 1 (Residencial) y 2 (Terciario) del PGOUde l'Alfàs del Pi, con sometimiento al régimen de gestiónUrbanística por los propietarios, conforme a lo previsto en el art. 120del 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.

Esta información, sólo válida para el AIU requerida, es copia fiel de la Base de Datos del REGISTRO DE AIU en la fecha de su emisión y no tiene carácter vinculante para la Administración, salvo que fuese debidamente certificada

El Excmo. Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi con fecha 19 de agosto de 2022 por medio de la concejalía delegada de Urbanismo, dictó RESOLUCIÓN 1383/2022 sobre el expediente BAS/2060/2022, de ADMISIÓN a trámite de la solicitud de inicio de procedimiento para promover el Programa de Actuación Integrada del Plan Parcial Finca Roca S1 y S2.

AJUNTAMENT
L'ALFÀS DEL PI

Fecha: 22/08/2022 10:37 Nº Reg. Salida: 2022005771

AGRUPACIÓN DE INTERÉS
URBANÍSTICO FINCA ROCA
Avda. Sant Pere , 15
03581 ALFAS DEL PI (L')
ALACANT

Urbanismo
Ref. .DEC/1403/2022 BAS/2060/2022

Identificador fgrl OQ1+ d5IB CRjy rRf+ 6xc5 Oes=
Documento firmado electrónicamente. Comprobar en https://ciudadano.lalfas.es

NOTIFICACIÓN

Secretaría General del Ayuntamiento de l`Alfàs del Pi,

CERTIFICA:

Que en el día 19 de agosto de 2022, la Concejalía delegada de C. Urbanismo ha dictado la siguiente RESOLUCIÓN 1383/2022:

*

Asunto.: BAS/2060/2022. Admisión a trámite de solicitud de inicio de procedimiento para promover Programa de actuación integrada del Plan Parcial Finca Roca S1 y S2.

Visto el escrito presentado en fecha 18 de julio de 2022 (RGE n.º 2022006551) por D. Vicente Andrés Soler Soler, en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico Finca Roca de Alfaz del Pi, con CIF n.º V16979197 y domicilio social en avda. Sant Pere n.º 15 de l' Alfàs del Pi, en la que solicita la admisión a trámite de la iniciativa para promover el Programa de Actuación Integrada "Finca Roca" Sectores 1(Residencial) y 2(Terciario) del PGOU de l' Alfàs del Pi.

Y visto el informe técnico-jurídico del Área de Urbanismo, emitido en fecha 19 de agosto de 2022, del siguiente tenor literal:

" Los técnicos municipales que suscriben, y en relación con el asunto de referencia, tienen el honor de emitir el siguiente **INFORME:**

C.I.F. P-0301100-D • Registro Entidad Local 01030113
Federico García Lorca, 11 • 03580 L'ALFÁS DEL PI (Alicante)
Tlfs.: 965 88 82 65 – 965 88 83 93 · Fax: 965 88 71 12 – 966 86 02 50

Identificador fgrt QQ1+ d9B CRjy rRf+ 6xc5 Oes=
Documento firmado electrónicamente. Comprobar en https://ciudadano.lalfas.es

AJUNTAMENT
L'ALFÀS DEL PI

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- D. Alberto Rubio García, con fecha 10 de mayo de 2022 y RGE núm. 2022003913, en calidad de secretario de la Agrupación de Interés Urbanístico Finca Roca de Alfaz del Pi, con CIF nº V16979197, presenta escrito solicitando, entre otros, la inscripción de la misma en el Registro Municipal de Agrupaciones de Interés Urbanístico.

SEGUNDO.- Mediante Decreto 1268/2022, de 26 de julio, se procede a la inscripción de la misma en la Sección Segunda denominada Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras, del Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés urbanístico y Entidades Colaboradoras del Ayuntamiento de l' Alfàs del Pi, con el siguiente contenido:

"- Número Registro: AIU-1/2022.
- Denominación de la Agrupación o Entidad Colaboradora: Agrupación de Interés Urbanístico Finca Roca de Alfaz del Pi.
- Expediente de referencia: BAS/607/2013.
- Objeto de la Agrupación de la Agrupación de Interés Urbanístico Finca Roca de Alfaz del Pi: La agrupación se constituye con el objeto de ejecutar y gestionar la actuación urbanística para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada "Finca Roca" Sectores 1 (Residencial) y 2 (Terciario) del PGOU de l'Alfàs del Pi, con sometimiento al régimen de gestión urbanística por los propietarios, conforme a lo previsto en el art. 120 de 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.
- Fecha de constitución: 23 de septiembre de 2021 en escritura de constitución de agrupación de interés urbanístico, otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Valencia, D. Salvador Vidal Fernández; con número 2505 de su protocolo.
- Fecha de inscripción: 26 de julio de 2022
- Representantes de la Agrupación o de la Entidad Colaboradora:
Presidente: D. José Adolfo Ferri Guardiola.
Vicepresidente: D.ª Patricia Baldó Timmer.
Vocal: D. Francisco Climent Navarro.
Secretario: D. Alberto Rubio García.

Se advierte que para que la Agrupación pueda actuar como tal en régimen de gestión por los propietarios, deberá respetarse en todo momento el porcentaje necesario de propiedad en relación al ámbito de la Unidad de Ejecución que sea objeto de delimitación."

TERCERO.- El Pleno del Ayuntamiento de l' Alfàs del Pi, en sesión de 23 de junio de 2022, adoptó el siguiente acuerdo:

"PRIMERO.- Estimar el escrito presentado por la Agrupación de Interés Urbanístico Finca Roca, y esperar a la presentación del Programa de Actuación Integrada para, en su caso, admisión a trámite y posterior tramitación para su aprobación y adjudicación de la condición de agente urbanizador.

Inscribir dicha Agrupación en el Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

SEGUNDO.- Resolver, por mutuo acuerdo, la adjudicación de la condición de agente urbanizador liquidando el programa con la mercantil "Urbadeal, S.L.", para la programación y desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Plan Parcial Finca Roca, por la concurrencia de las causa prevista en el art. 171.7 del TRLOTUP: "7. La renuncia, unilateral de la administración o por mutuo acuerdo, mediando causa justificada, dará lugar, en la medida procedente, a la devolución de garantías y, en su caso, a la compensación al urbanizador."

C.I.F. P-0301100-D • Registro Entidad Local 01030113
Federico García Lorca, 11 • 03580 L'ALFÀS DEL PI (Alicante)
Tlfs.: 965 88 82 65 – 965 88 83 93 · Fax: 965 88 71 12 – 966 86 02 50

Identificador: fgrt QQ1+ d5IB CRjy rRf+ 6xc5 Oes=
Documento firmado electrónicamente. Comprobar en https://ciudadano.lalfas.es

AJUNTAMENT
L'ALFÀS DEL PI

La resolución por mutuo acuerdo implica la renuncia a cualquier acción de responsabilidad patrimonial por parte del urbanizador.

TERCERO.- Mantener la ordenación aprobada del Sector de Suelo Urbanizable Plan Parcial "Finca Roca" del vigente Plan General Municipal de Ordenación, manteniendo la gestión indirecta del sector, y la posibilidad de la asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por los propietarios prevista en los artículos 120 y concordantes del TRLOTUP.

CUARTO.- Publicación del acuerdo en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, previa comunicación al Registro de Programas de Actuación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 178 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (TRLOTUP).

QUINTO.- Facultar al Alcalde para la firma de cuantos documentos públicos y privados sean necesarios suscribir en ejecución del acuerdo adoptado por el Pleno Municipal.

SEXTO.- Contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa podrá interponerse ante el órgano municipal que lo ha dictado, recurso de reposición en el plazo de un mes, a partir de la notificación del acuerdo, o ser impugnado directamente ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Alicante, en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con los artículos 8, 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión."

CUARTO.- Mediante instancia de fecha 18 de julio de 2022 (Registro General de entrada núm. 2022006551), se presenta por la AIU Finca Roca documento de Inicio de Procedimiento de programación de PAI del Plan Parcial Finca Roca S1 y S2, impulsado por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO FINCA ROCA, acompañada de la siguiente documentación:

- Escritura de constitución de la AIU.
- Escrito de representación de la AIU.
- Documento de inicio de PAI PP FINCA ROCA

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Legislación aplicable.-

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de julio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación, Urbanismo y Paisaje.

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Primero.- El Plan General de l'Alfàs del Pi fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión de fecha 4 de junio de 1987, publicándose en el B.O.P. de Alicante núm. 155 de 9 de julio de 1993, sus normas urbanísticas.

Segundo.- La Homologación del Sector Finca Roca y Planes Parciales de los «Sectores 1 Residencial y 2 Terciario, promovido por URBADEAL, S.L., aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, de la Generalitat Valenciana, en sesión celebrada el día 5 de marzo de 2012 (BOP núm. 104 de 01/06/2012).

- Normas urbanísticas del Plan Parcial Sector 1 y 2: Publicadas íntegramente en el B.O.P. núm. 104, de fecha 1 de junio 2012.

C.I.F. P-0301100-D • Registro Entidad Local 01030113
Federico García Lorca, 11 • 03580 L'ALFÀS DEL PI (Alicante)
Tlfs.: 965 88 82 65 – 965 88 83 93 · Fax: 965 88 71 12 – 966 86 02 50

AJUNTAMENT
L'ALFÀS DEL PI

Identificador fgrl QQ1+ d5lB CRjy rRf+ 6xc5 Oes=
Documento firmado electrónicamente. Comprobar en https://ciudadano.lalfas.es

- Inscripción del PAI. Resolución inscripción del Programa de Actuación Integrada Finca Roca, con fecha 3 de septiembre de 2012, con el número 1018, al tomo XVI, folios 83 y 84 del Libro de Registro de Programas, correspondiente a la Sección 3a, del Registro Urbanístico de la Comunidad Valenciana, unidad territorial de Alicante, que tuvo entrada en este Ayuntamiento con fecha 18/09/2012 (RGE no 2012007248).

- Oficio del Jefe de Servicio Territorial de Urbanismo, (RGE núm. 2013001075 de fecha 7 de febrero de 2013), trasladando al Ayuntamiento los ejemplares diligencias por la CTU de la Homologación y de los dos Planes Parciales.

Tercero.- La iniciativa de Programa de Actuación Integrada -PAI- del Plan Parcial Finca Roca que se pretende, tiene por objeto desarrollar el Sector 1 Residencial y Sector 2 Terciario como Unidad de Ejecución única, para de esta forma gestionar el referido ámbito territorial, su régimen y las determinaciones contenidas en el propio Plan Parcial de ambos sectores.

En un plazo máximo de un mes y por parte del Alcalde/Presidente, se deberá resolver sobre la admisión a trámite de la iniciativa 127.3 TRLOTUP.

Una vez así, se requerirá para que en un plazo máximo de 3 meses se presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico- económica.

Por cuanto antecede, podemos llegar a las siguientes

CONCLUSIONES

1.- La gestión que se propone se subroga a la ordenación existente del Plan Parcial "FINCA ROCA" Sector 1 Residencial y Sector 2 Terciario, incorporando en la Alternativa Técnica las Normas Urbanísticas que regularán el ámbito de la UE 1 única.

2.- Al no acompañar instrumento de planeamiento al programa, no será preceptivo la redacción de memoria de sostenibilidad económica, sino que la Proposición Jurídico-Económica quedará conformada de Memoria y "propuesta borrador" de Convenio Urbanístico. Como la iniciativa se subroga al instrumento de planeamiento existente y éste fue sometido a evaluación ambiental, la misma se someterá al procedimiento sin que se deban efectuarse actuaciones de evaluación ambiental estratégicas (art.61 TRLOTUP).

3.- Una vez admitida a trámite por parte del Ayuntamiento de l' Alfàs del Pi la iniciativa, PAI UE1 de los Sectores 1 y 2 del Plan Parcial " FINCA ROCA", se requerirá para que en un plazo máximo de 3 meses se presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico- económica(art. 117 TRLOTUP):

1) Documentación de la Alternativa Técnica(art. 117.2 TRLOTUP):

a) Se acompañarán las Normas Urbanísticas del Plan Parcial "FINCA ROCA" Sector 1 Residencial y Sector 2 Terciario.
El hecho de no incorporar instrumento de planeamiento, subrogándose el Programa al Plan Parcial existente no será preceptiva la redacción de la Memoria de sostenibilidad económica(art. 40.3.ª.5ª TRLOTUP), así como de Estudio de Integracíón Paisajística(art. 40.3.ª.2º TRLOTUP).
b) Documentación gráfica de información de la ordenación del Plan Parcial, así como del ámbito de programación, conforme al art. 117.2.a TRLOTUP.
c) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno, conforme al art. 117.2.b TRLOTUP.
d) Proyecto de Urbanización de las obras programadas(art. 111.2.c TRLOTUP).
e) Estudio de Tráfico y movilidad que estudie la conexión de los sectores.
2) Proposición Jurídico-Económica(art. 117.4 TRLOTUP)
a) Memoria y "propuesta-borrador" de Convenio Urbanístico.

C.I.F. P-0301100-D • Registro Entidad Local 01030113
Federico García Lorca, 11 • 03580 L'ALFÀS DEL PI (Alicante)
Tlfs.: 965 88 82 65 – 965 88 83 93 · Fax: 965 88 71 12 – 966 86 02 50

AJUNTAMENT
L'ALFÀS DEL PI

Identificador fgrl QQ1+ d5lB CRjy rRf+ 6xc5 Qes=
Documento firmado electrónicamente. Comprobar en https://ciudadano.lalfas.es

4.- Analizado el documento de inicio del PAI PP FINCA ROCA, y en concreto el apartado 2. Programa de usos y especialización del denominado "Master Plan", se realizan las siguientes consideraciones:

- Necesidad de mejorar la accesibilidad desde la Avda. de Europa a las manzanas terciarias T2 (Parque de Medianas: Supermercados y tiendas de medio formato) y T3 (Distribución y logística "centro de ultima milla"), como por ejemplo aumentando la longitud de carril de convergencia (de incorporación al sector terciario) y la capacidad del viario que circunda dichas manzanas, que deberá disponer de dos carriles de circulación, a fin de mejorar el nivel de servicio y evitar posibles retenciones en la Avda. de Europa.

- En la redacción del proyecto de urbanización se deberá tener en cuenta la reposición y desvío de las infraestructuras existentes en los sectores, como por ejemplo las conducciones de riego de aguas reutilizadas de la EDAR de Benidorm, redes de distribución de energía eléctrica, etc.

- Asimismo, se proyectará, en caso de ser necesario, el aumento de la capacidad de las infraestructuras generales del municipio que deberán soportar las nuevas demandas del sector.

- En el estudio de tráfico y movilidad además de estudiar la movilidad entre ambos sectores, se deberán considerar los enlaces con el viario existente, garantizando una ordenación del tráfico viario que evite afecciones a dos de las vías principales del municipio de l'Alfàs del Pi: la Avda. de Europa y la Avda. Clara Campoamor.

- El correspondiente Programa de Actuación Integrada deberá cumplir con los compromisos que se suscriban en el preceptivo "Convenio Urbanístico", entre el agente urbanizador y este Ayuntamiento.

En su virtud y por cuanto antecede, a juicio de los técnicos que suscriben, y a la vista del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión de 23 de junio de 2022, cabe INFORMAR FAVORABLEMENTE la admisión a trámite de la solicitud formulada con fecha 18 de julio de 2022 (Registro General de entrada núm. 2022006551), por parte de la AIU Finca Roca.

Y para que conste y surta los efectos que se estimen pertinentes, se emite el presente informe, por parte del TAG del Área de Urbanismo María Lourdes Caselles Doménech, y del Arquitecto municipal Marcos Pomares Cascales, (según resolución 1310/2015 de la Concejalía delegada de RRHH, DEC/1356/2015 – BAS/1526/2015). Fdo.: Lourdes Caselles Domenech. Firma electrónica. Fecha firma: 19/08/2022.Fdo.: Marcos Pomares Cascales. Firma electrónica. Fecha firma: 19/08/2022."

De conformidad con el artículo 127 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP), esta Alcaldía-Presidencia tiene a bien dictar la siguiente RESOLUCIÓN:

PRIMERO.- Admitir a trámite la iniciativa presentada por D. Vicente Andrés Soler Soler, en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico Finca Roca de Alfaz del Pi, para promover Programa de Actuación Integrada "Finca Roca" Sectores 1(Residencial) y 2(Terciario) del PGOU de l' Alfàs del Pi, de conformidad con el informe técnico jurídico transcrito.

SEGUNDO.- Requerir a la Agrupación de Interés Urbanístico Finca Roca de Alfaz del Pi la aportación de la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico- económica en un plazo máximo de 3 meses .

C.I.F. P-0301100-D • Registro Entidad Local 01030113
Federico García Lorca, 11 • 03580 L'ALFÀS DEL PI (Alicante)
Tlfs.: 965 88 82 65 – 965 88 83 93 · Fax: 965 88 71 12 – 966 86 02 50

AJUNTAMENT
L'ALFÀS DEL PI

Identificador fgrl QQ1+ d5lB CRjy rRf+ 6xc5 Oes=
Documento firmado electrónicamente. Comprobar en https://ciudadano.lalfas.es

TERCERO.- Notificar la presente resolución a los interesados en el procedimiento.

CUARTO.- Contra la presente Resolución al tratarse de un acto de trámite cualificado podrá interponerse ante el órgano municipal que lo ha dictado, recurso de reposición en el plazo de un mes, a partir de la notificación de la misma, o ser impugnado directamente ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Alicante, en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con los artículos 8, 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

*

AJUNTAMENT L'ALFÀS DEL PI (Alacant) SECRETARIA

Fecha firma: 22/08/2022 10:34:39 CEST
Firmado por: SECRETARIA
SELLO ELECTRONICO

C.I.F. P-0301100-D • Registro Entidad Local 01030113
Federico García Lorca, 11 • 03580 L'ALFÀS DEL PI (Alicante)
Tlfs.: 965 88 82 65 – 965 88 83 93 · Fax: 965 88 71 12 – 966 86 02 50

1.2 La iniciativa

La AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO FINCA ROCA, constituida el 23 de septiembre de 2021 y con nº de protocolo 2.505, ante el Notario D. Salvador Vidal Fernández; formula al amparo del *art. 127 TRLOTUP -Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell-* consulta previa, para el desarrollo de una iniciativa particular de programa de actuación integrada del Plan Parcial Finca Roca " Sectores-1 (Residencial) y 2 (Terciario), en el término municipal de L'Alfàs del Pi (Alicante).

Se trata de una iniciativa de programa de actuación integrada -PAI- particular, formulada por los propietarios mayoritarios > 60% del ámbito que constituye el objeto del programa. El sistema de gestión que se postula es el establecido y regulado por los *arts. 119, 120 y 124 TRLOTUP*, entre otros, de programación en régimen de gestión por los propietarios conforme al *apartado b) del art. 120*.

Además, dicha iniciativa de programación se subrogará al planeamiento existente y deberá atender al procedimiento simplificado previsto en el artículo 61 de la TRLOTUP, y sin que resulten necesarias por tanto las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 52 y 53 de la misma.

1.3 Promotor de la Iniciativa

La persona física solicitante es D. José Adolfo Ferri Guardiola con N.I.F. 21.25.125.566-K, que actúa en nombre propio y como presidente de la AGRUPACION DE INTERÉS URBANÍSTICO FINCA ROCA, con C.I.F. V16979197 y con domicilio en la Avda. San Pere, 15, en L'Alfàs del Pi -03581-.

A efectos de notificaciones se facilita la siguiente dirección:

AGRUPACION DE INTERÉS URBANÍSTICO FINCA ROCA
C.I.F. V16979197
Avda. San Pere, 15
L'Albir, L'Alfàs del Pi -03581- (Alicante)

1.4 Datos equipo redactor

La información de la empresa como del técnico competente redactor de la presente solicitud de inicio de procedimiento de PAI, es:

ZERO PLUS INNOVACIÓN URBANA S.L.P.
C.I.F. B-42579722
Dirección: Calle Narciso Yepes, Edificio Palatino nº4-L2

El Albir, L'Alfàs del Pi -03581- (Alicante)
Email: vicente.soler@zeroplus.es
Teléfono: 661 347 336

Redactor: Vicente Andrés Soler Soler
Titulación habilitante: Grado en Arquitectura Técnica y Master en Gestión de la Edificación.
Nº Colegiación: 3.764
N.I.F.: 29026392-R

1.5 Objetivos del programa.

La iniciativa de Programa de Actuación Integrada -PAI- del Plan Parcial Finca Roca que se pretende, tiene por objeto desarrollar el Sector 1 Residencial y Sector 2 Terciario como Unidad de Ejecución única, para de esta forma gestionar el referido ámbito territorial, su régimen y las determinaciones contenidas en el propio Plan Parcial de ambos sectores.

En un plazo máximo de un mes y por parte del Alcalde/Presidente, se deberá resolver sobre la admisión a trámite de la iniciativa *127.3 TRLOTUP. Una vez así,* se requerirá para que en un plazo máximo de 3 meses se presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico económica.

La admisión a trámite y posterior aprobación del Programa de Actuación Integrada -PAI-, legitimará la urbanización en régimen de gestión por los propietarios, conforme establece el *articulo 120.1.b TRLOTUP*, régimen que se caracteriza por ser de excepción licitatoria. No existiendo concurrencia para tramitar alternativas técnicas y tampoco para la selección de agente urbanizador.

La posterior tramitación del Programa de Actuación Integrada -PAI- deberá incardinarse procedimentalmente, conforme a lo dispuesto en el *artículo 124 TRLOTUP*, y en particular a los referido en el apartado segundo:

> *…"2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por los propietarios se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I.* ***Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y éste haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a la presente ley, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 de esta ley****, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 52 y 53. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 163 de esta ley respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta."…*

1.6 Alcance, ámbito y otras consideraciones.

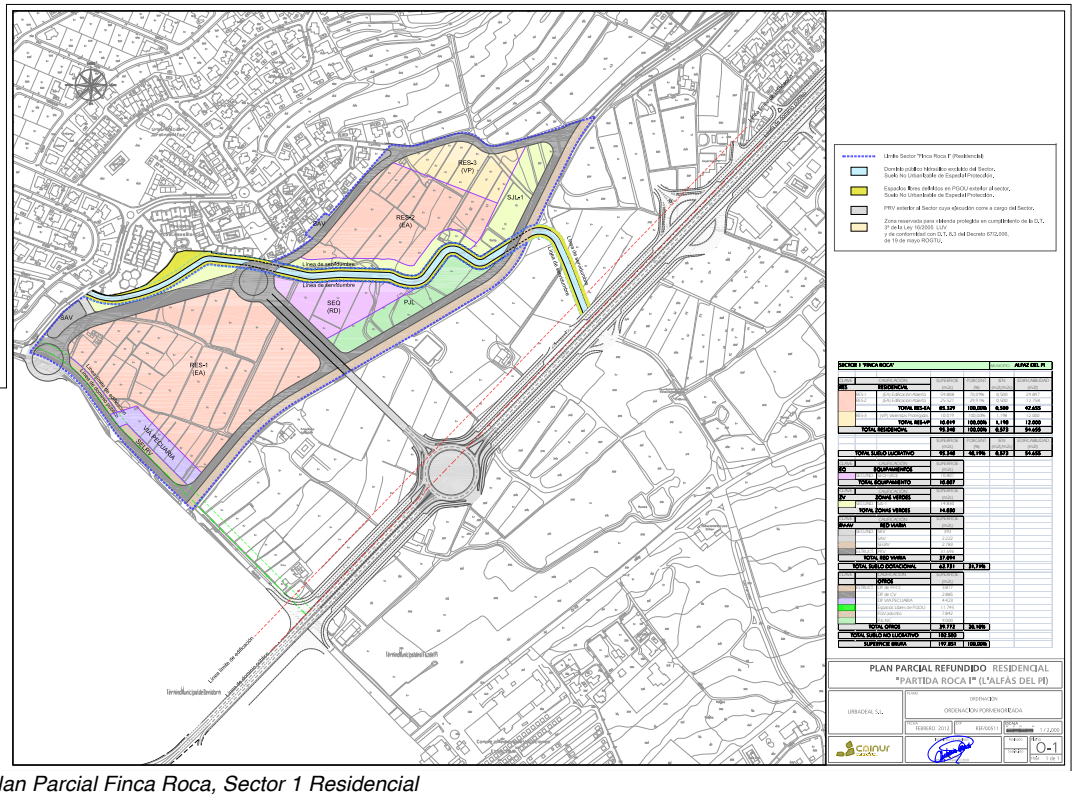
El BOP de fecha 1 de junio de 2012 nº 104, publicaba lo siguiente: *"La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 5 de marzo de 2012, adoptó por unanimidad de los asistentes la APROBACIÓN: Expte. 10/12 L'Alfàs del Pi, Homologación del Sector Finca Roca y Planes Parciales de los Sectores 1 Residencial y 2 Terciario, promovido por URBADEAL S.L. (PL-02/0902)".*

El Plan Parcial Finca Roca queda dividido en dos sectores S1 y S2, así como configurado en un único ámbito -UE1-:

a) Tabla resumen de superficies y edificabilidades:

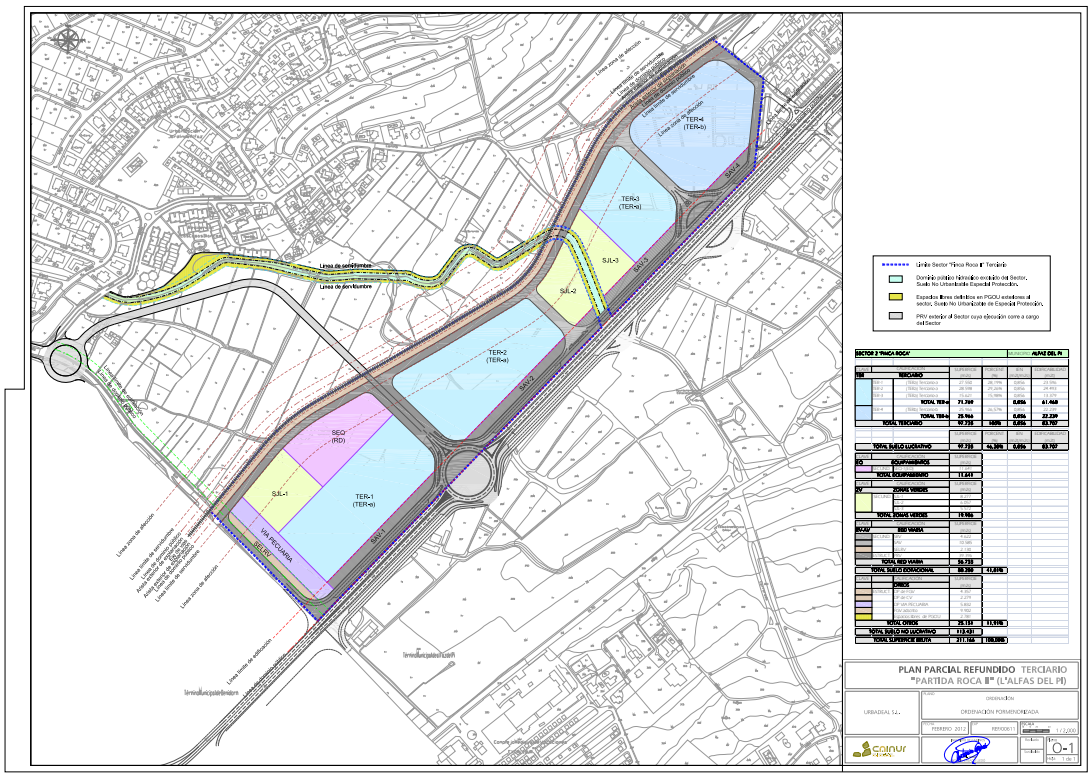
PLAN PARCIAL FINCA ROCA	SUPERFICIE NETA	EDIFICABILIDAD
SECTOR 1 RESIDENCIAL	95.348 m2	54.655 m2t
SECTOR 2 TERCIARIO	97.735 m2	83.707 m2t

b) Sector 1 Residencial:



Plan Parcial Finca Roca, Sector 1 Residencial

c) Sector 2 Terciario:



Plan Parcial Finca Roca, Sector 2 Terciario

Conforme recoge el texto de la aprobación del Plan Parcial por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en su apartado CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS, y en concreto al apartado:

> *…"TERCERA.- En relación con el cumplimiento de las condiciones contenidas en determinados informes, que se han transcrito en el antecedente cuarto del presente informe, debe indicarse lo siguiente:*
>
> > *Las Fichas de Gestión de los sectores 1. Residencial y 2. Terciario contienen, en el apartado denominado "Condiciones de conexión e integración", las condiciones contenidas en el informe de la Entitat de Sanejament d'Aigües de fecha 27 de febrero de 2006.*
> >
> > *Las Fichas de Gestión de los sectores 1. Residencial y 2. Terciario contienen, en el apartado denominado "Condiciones generales de la urbanización", la necesidad de que se realice el encauzamiento del Barranco Hondo.*
> >
> > *Las Fichas de Gestión de los sectores 1. Residencial y 2. Terciario contienen, en el apartado denominado "Condiciones de conexión e integración", la segunda de las prescripciones contenidas en el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana del Ministerio de Fomento de fecha 2 de marzo de 2010."…*

En relación con el apartado anterior y habiendo transcurrido el tiempo que ha pasado hasta la fecha, a continuación se hace una somera cronología sobre el cumplimiento de determinados hitos que han acabado viabilizando el desarrollo del PAI y que permiten en la actualidad impulsar y llevarlo a cabo.

-ENCAUZAMIENTO BARRANDO HONDO:

I. El 21 de enero de 2022 y con registro de salida 2022000391, se formuló NUEVA autorización al Ayuntamiento para ejecutar proyecto de obras, para el Encauzamiento del Barranco Hondo, en el tramo comprendido entre los Sectores Finca Roca S1 y S2 y el Bulevar de los Músicos de L'Alfàs del Pi, conforme a los siguientes expedientes: BAS/169/2022 y 2017AP0144.

II. Con fecha 25 de marzo de 2022, el Área de Gestión del Dominio Público Hidráulico, emitió propuesta de AUTORIZACIÓN al Excmo. Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi, para el encauzamiento de un tramo del BARRANCO HONDO (longitud aproximada de 2.885m), de acuerdo con el documento refundido de (marzo-2019) de las Obras de Encauzamiento del Barrando Hondo, en el tramo comprendido entre los Sectores Finca Roca I y II y el Bulevar de los Músicos de L'Alfàs del Pi, suscrito por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. José Ramón García Pastor, conforme a los siguientes expedientes: BAS/169/2022 y 2022AP0059 (relacionado con 2017AP0144).

-CARRETERA NACIONAL N-332 (ahora, Avda. de Europa):

I. Con fecha 27/07/2005 se suscribieron convenios urbanísticos suscritos, por la Alcaldía-Presidencia, con las mercantiles "Urbadeal, S.L.", "Desarrollos Potel 2000, S.L.", "Urbavento, S.L.", y "Desarrollos Urbanísticos Arcentales, S.L.", en su calidad de agentes urbanizadores de los Planes Parciales "Finca Roca" (sectores terciario y residencial), "Finca Angelita", "Ventorrillo", y "Nuevo Albir", respectivamente (expediente G.U.024/05 B - del Área de Urbanismo), ratificados por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de 30/09/2005. El objeto de los citados convenios era garantizar las conexiones de los citados Planes Parciales, con la antigua CN-332 (ahora Avda. de Europa), y casco urbano, y zona del Albir, y más concretamente la gestión del suelo, la financiación y la ejecución de obras de rotonda y nuevo acceso al casco urbano de L'Alfàs del Pi desde la CN-332 (fase I), y marco obligacional para la ejecución de obras y financiación de las obras

en la travesía de la CN-332, incluidas rotondas, a su paso por el término municipal (futuro Bulevar Avenida de Europa) (fases II, III y IV), todo ello con cargo a los citados sectores de planeamiento. Publicado en BOP nº 236 de 15/10/2005.

II. Con fecha 2 de noviembre de 2015, se firmó ACTA DE CONFORMIDAD DE OBRAS "Construcción de Glorieta y Nuevo Acceso a L'Alfàs del Pi desde la N-332", suscrito entre las partes. Dichas obras correspondían al convenio suscrito para Fase 1, conforme al apartado anterior.

III. Con fecha 08/09/2020, se firmó el Acta de cesión entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi del tramo de la carretera N-332, comprendido entre los PP.KK. 1 52+360 y 154+800-. La longitud del tramo que se cede es de 2.430 m, con una superficie estimada de 57.134 m2-, asumiendo el Ayuntamiento de L'Alfás del Pi la titularidad del tramo de carretera reseñado, con todos sus elementos auxiliares y equipamientos desde el momento de la firma de la citada Acta.

1.7 Contenido de la alternativa que se propone.

El contenido de la alternativa del Programa de Actuación Intregrada -PAI- contendrá lo referido a los *artículos 114 y 116 TRLOTUP*, conforme a:

a) Ajustarse al ámbito de gestión urbanística que constituye la UE 1 Sector 1 Residencial y Sector 2 Terciario del Plan Parcial "FINCA ROCA", para su programación y ejecución conjunta.

b) Formará parte de la Alternativa Técnica de Programa, las Normas Urbanísticas del Plan Parcial "FINCA ROCA" S1 y S2.

c) Ordenará el proceso de gestión urbanística del expresado ámbito *(art. 114 TRLOTUP)*, así como planificará la cronología y etapas para el desarrollo de las obras y reparcelación *(art. 114 .d TRLOTUP)*.

d) Regulará las relaciones entre propietarios, urbanizador y administración *(art. 114.b TRLOTUP)*..

e) Determinará los derechos y obligaciones, delimitando su contenido económico *(art. 114.c TRLOTUP).*

f) Gestionará la transformación física y jurídica de las fincas afectadas *(art. 116.a TRLOTUP)* y ordenará el reparto equitativo de beneficios y cargas *(art. 116.f TRLOTUP)*.

g) Urbanizará completamente la UE 1 que comprende el Sector 1 Residencial y Sector 2 Terciario del Plan Parcial "FINCA ROCA"), realizando las obras de urbanización *(art. 116.b TRLOTUP)* que se describirán de forma estimada en el documento Alternativa Técnica.

h) Ejecutará las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, suministros de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes *(art. 116.c TRLOTUP),* conforme a las exigencias y determinaciones de los servicios técnicos municipales y compañías concesionarias.

i) Entregará a favor de la administración *(art. 116.e TRLOTUP):*

    1) Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación UE 1, así como la Red Primaria adscrita a la misma.

    2) Cesión del 10% del aprovechamiento que resulte del ámbito de la UE 1 del Sector 1 y 2 del Plan Parcial "FINCA ROCA".

Además de todo descrito con anterioridad, el futuro Programa de Actuación Integrada deberá de cumplir con los compromisos que se suscriban en el preceptivo "Convenio Urbanístico" entre el agente urbanizador y la administración actuante Ayuntamiento.

1.8 Marco jurídico de aplicación.

El presente Programa de Actuación Integrada -PAI- se formula y redacta dentro del siguiente marco jurídico:

1) 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.

2) Plan Parcial "FINCA ROCA" del Sector 1 Residencial y Sector 2 Terciario, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 5 de marzo de 2012 y pubicado en el BOP de fecha 1 de junio de 2012 nº 104.

3) Plan General de Ordenación Urbana de L'Alfàs del Pi de 1987.

1.9 Documentos que integran el PAI Plan Parcial Finca Roca S1 y S2.

La documentación que integra el programa PAI Plan Parcial Finca Roca S1 y S2, es la siguiente:

i. Por un lado, la gestión que se propone se subroga a la ordenación existente del Plan Parcial "FINCA ROCA" Sector 1 Residencial y Sector 2 Terciario, incorporando en la Alternativa Técnica las Normas Urbanísticas que regularán el ámbito de la UE 1 única.

ii. Por otro lado, el hecho de no acompañar instrumento de planeamiento al programa, no será preceptivo la redacción de memoria de sostenibilidad económica, sino que la Proposición Jurídico Económica quedará conformada de Memoria y "propuesta borrador" de Convenio Urbanístico.

A continuación, se detallan los documentos que deberá conformar el programa, así como el contenido de los *mismos (art. 117.1 TRLOTUP):*

1) Alternativa Técnica *(art. 117.2 TRLOTUP)*:

   a) Se acompañarán las Normas Urbanísticas del Plan Parcial "FINCA ROCA" Sector 1 Residencial y Sector 2 Terciario.

      El hecho de no incorporar instrumento de planeamiento, subrogándose el Programa al Plan Parcial existente, no será preceptiva la redacción de la Memoria de sostenibilidad económica *(art. 40.3.a.5º TRLOTUP)*, así como de Estudio de Integración Paisajística *(art. 40.3.a.2º TRLOTUP)*,.

   b) Documentación gráfica de información de la ordenación del Plan Parcial, así como del ámbito de programación, conforme al *art. 117.2.a TRLOTUP.*

   c) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno, conforme al *art. 117.2.b TRLOTUP*.

   d) Proyecto de Urbanización de las obras programadas *(art. 111.2.c TRLOTUP).*

2) Proposición Jurídico Económica *(art. 117.4 TRLOTUP)*:

   a) Memoria y "propuesta-borrador" de Convenio Urbanístico.

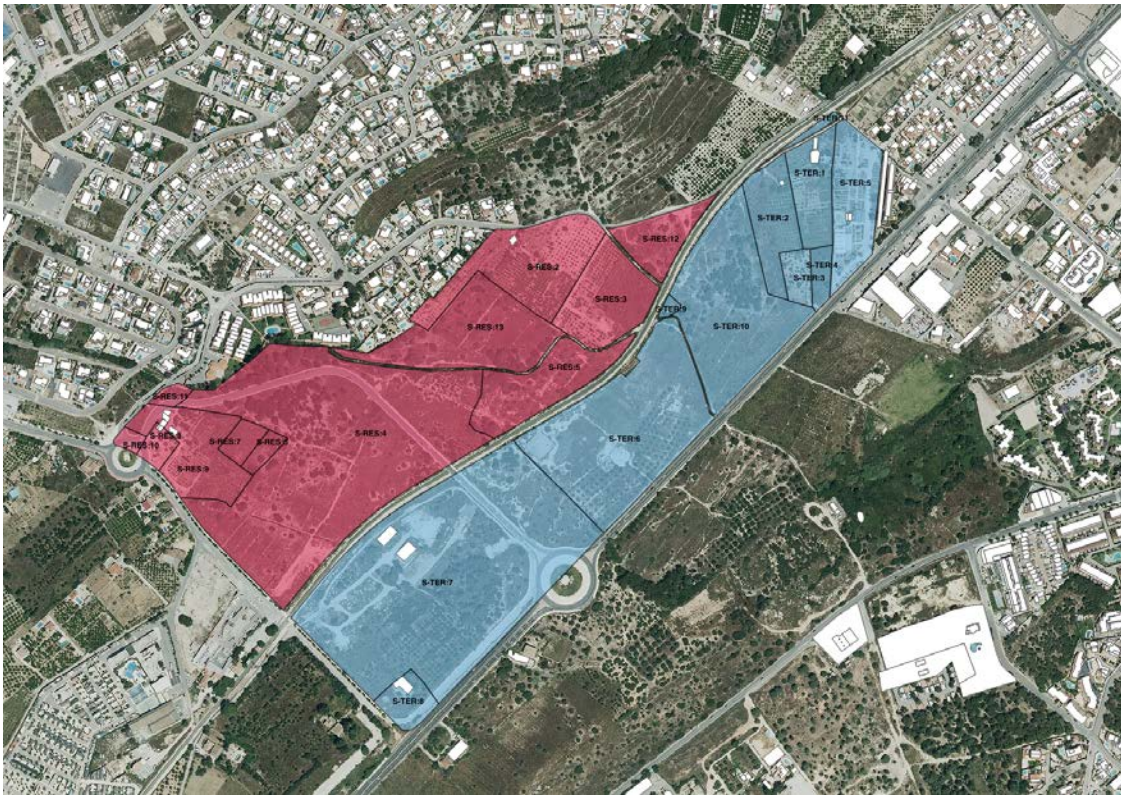
1.10 Régimen de Gestión por Propietarios.

Se formula la presente documentación de Inicio de Procedimiento de Programación de la UE 1 del Sector 1 y Sector 2 del Plan Parcial "FINCA ROCA", impulsado por la

AGRUPACION DE INTERÉS URBANÍSTICO FINCA ROCA, con C.I.F. V16979197 y con domicilio en la Avda. San Pere, 15, en L'Alfàs del Pi -03581-, representada por D. José Adolfo Ferri Guardiola con N.I.F. 21.25.125.566-K como presidente de la misma.

La expresada -AIU- es la propietaria mayoritaria de más del 60% de la totalidad de los terrenos integrantes en el ámbito de la UE 1 del Plan Parcial "FINCA ROCA" Sector 1 y Sector 2, objeto del futuro Programa de Actuación Integrada, según *art. 120.1.b TRLOTUP*.

A continuación, se detalla el plano y la tabla catastral afecta al ámbito de la UE 1 y de la que se obtienen los porcentajes de propiedad:



Posición georeferenciada de los propietarios catastrales de la UE1 del Plan Parcial FINCA ROCA S1 y S2

ANÁLISIS TITULARES CATASTRALES AFECTADOS POR EL PAI

	N.o PARCELA	REF. CATASTRAL	TITULARES CATASTRALES	SUPERF. SEGÚN CCDG (m2)
SECTOR RESIDENCIAL	RES 02 + RES CASA 03	03011A008000790001EX	DEVESA FERRER FRANCESC DEVESA FERRER MARÍA	19.981,00
	RES 03	03011A008000800001ER	DEVESA FERRER DEVESA FERRER FERRER SOLER FERRER SOLER FERRER SOLER FERRER SOLER MARÍA MAGDALENA FRANCESC MARÍA JERÓNIMA MARÍA MAGDALENA ROSA MARÍA JUAN JAIME	13.750,00
	RES 04	03011A008000880001EU	WORKINGSHARE SL	85.523,00
	RES 05	03011A008001050001EO	ORTS LEÓN AMALIA	13.985,00
	RES 06	03011A008000890001EH	IBI CANO (HEREDEROS DE) BEATRIZ IBI CANO (HEREDEROS	1.763,00
	RES 07	03011A008000900001EZ	CANO FUSTER CANO FUSTER CANO FUSTER CANO FUSTER (HEREDEROS DE) MARGARITA LORENZO JOSEFA MAGDALENA	2.497,00
	RES 08	03011A008000910000WY	DEVESA FERRER FRANCESC	2.136,00
	RES 09	03011A008000920001EH	SOLER OROZCO FERRER SOLER FERRER SOLER FERRER SOLER FERRER SOLER ROSA MARÍA JERÓNIMA MARÍA MAGDALENA ROSA MARÍA JUAN JAIME	13.637,00
	RES 10	03011A008000930001EW	SOLER OROZCO FERRER SOLER FERRER SOLER FERRER SOLER FERRER SOLER ROSA MARÍA JERÓNIMA MARÍA MAGDALENA ROSA MARÍA JUAN JAIME	1.044,00
	RES 11	03011A008000940001EA	CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES SAN RAFAEL,	1.251,00
	RES 12	03011A008000990001EP	ORTS LEÓN AMALIA	7.348,00
	RES 13	03011A008001060001EK	WORKINGSHARE SL	21.337,00
			TOTAL S1	**184.252,00**

SECTOR TERCIARIO	TERC 01	03011A008000810001ED	LLORENS GONZALEZ BERNABE	8.848,00
	TERC 02	03011A008001030001EF	FERNANDEZ LLORENS ROSA MARÍA FERNANDEZ LLORENS MARÍA	9.928,00
	TERC 03	03011A008000820001EX	DEVESA OROZCO JOSÉ	2.994,00
	TERC 04	03011A008000830001EI	OROZCO SALVA ISABEL	2.352,00
	TERC 05	03011A008000840001EJ	TILIA FORUM, S.L.U.	13.056,00
	TERC 06	03011A008000850001EE	ORTS LEÓN AMALIA	40.329,00
	TERC 07 + TERC CASA 01 + TERC	03011A008000860001ES	WORKINGSHARE SL	87.096,00
	TERC 09	03011A008000950001EB	DEVESA FERRER FRANCESC DEVESA FERRER MARÍA	581,00
	TERC 08 + TERC CASA 03	03011A008000870001EZ	ALTABELLA RAMÓN SOLANA VIVES SOLANA ALTABELLA SOLANA ALTABELLA SOLANA ALTABELLA CAROLA FRANCISCO MARÍA ISABEL ANTONIO	4.491,00
	TERC 10	03011A008001080001ED	ORTS LEÓN AMALIA	31.526,00
	TERC 11	03011A008001000001EP	MARTÍNEZ GARCÍA DIEGO	853,00
			TOTAL S2	**202.054,00**
			TOTAL GLOBAL	**386.306,00**

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL PP FINCA ROCA		
S1	RESIDENCIAL	158.079,00
S2	TERCIARIO	186.015,00
	TOTAL	**344.094,00**

JUSTIFICACIÓN REGIMEN PROPIEDAD -AIU- >60%			
RES 04	WORKING SHARE SL	85.523	
RES 13	WORKING SHARE SL	21.337	
TER 07	WORKING SHARE SL	87.096	
TER 05	TILIA FORUM SL	13.056	
		207.012,00	**60,16%**

Como se puede observar, la superficie BRUTA de la UE 1 es de 409.017m2, mientras que la superficie catastral es de 386.306 m2, existiendo un diferencial de 22.711 m2 por debajo de la superficie bruta la UE 1, correspondiendo dicha superficie mayoritariamente a las cesiones llevadas a cabo al Dominio Público FGV, CV y Vía Pecuaria.

Como se desprende de la anterior tabla, las parcelas 4 y 13 del Sector 1 Residencial, y las parcelas 7 y 5 del Sector Terciario, forman parte de la AGRUPACION DE INTERÉS URBANÍSTICO FINCA ROCA, configurando un porcentaje de 60,16%, legitimando en tal caso la iniciativa por parte de la -AIU-, conforme al *artículo 120.2 de la TRLOTUP*.

1.11 Procedimientos y tramitación

1. Solicitud de inicio de procedimiento de programación (art.127.2 TRLOTUP) de la UE1 de los Sectores 1 y 2 del Plan Parcial "FINCA ROCA" ante el Excmo. Ayuntamiento de L'Alfàs del, mediante el sistema de gestión por propietarios mayoritarios del >60% del suelo (art.120.1.a TRLOTUP)

CONTENIDO SOLICITUD:
a) Objetivos del programa.

b) Alcance, ámbito y contenido de la alternativa que se propone.

c) Desarrollo previsible del programa.

d) Descripción del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
-No es de aplicación al subrogarse al planeamiento existente

e) Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.
-No es de aplicación al subrogarse al planeamiento existente

f) Su incidencia en los instrumentos de planificación urbanística y sectorial existentes.
-No es de aplicación al subrogarse al planeamiento existente

Como la iniciativa se subroga al instrumento de planeamiento existente y este fue sometido a evaluación ambiental, la misma se someterá al procedimiento sin que se deban efectuarse actuaciones de evaluación ambiental estratégicas (art.61 TRLOTUP).

2. Una vez admitida a trámite por parte del Excmo. Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi la iniciativa, PAI UE1 de los Sectores 1 y 2 del Plan Parcial "FINCA ROCA", se requerirá para que en un plazo de 3 meses se presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico económica (art.117 TRLOTUP).

a) Programa de Actuación Integrada -PAI- UE1 de los Sectores 1 y 2 del Plan Parcial "FINCA ROCA" de L'Alfàs del Pi (art.117 TRLOTUP).

2. ALTERNATIVA TÉCNICA

El contenido exigible a la Alternativa Técnica (AT) es el que se relaciona en el *artículo 117 del TRLOTUP*.

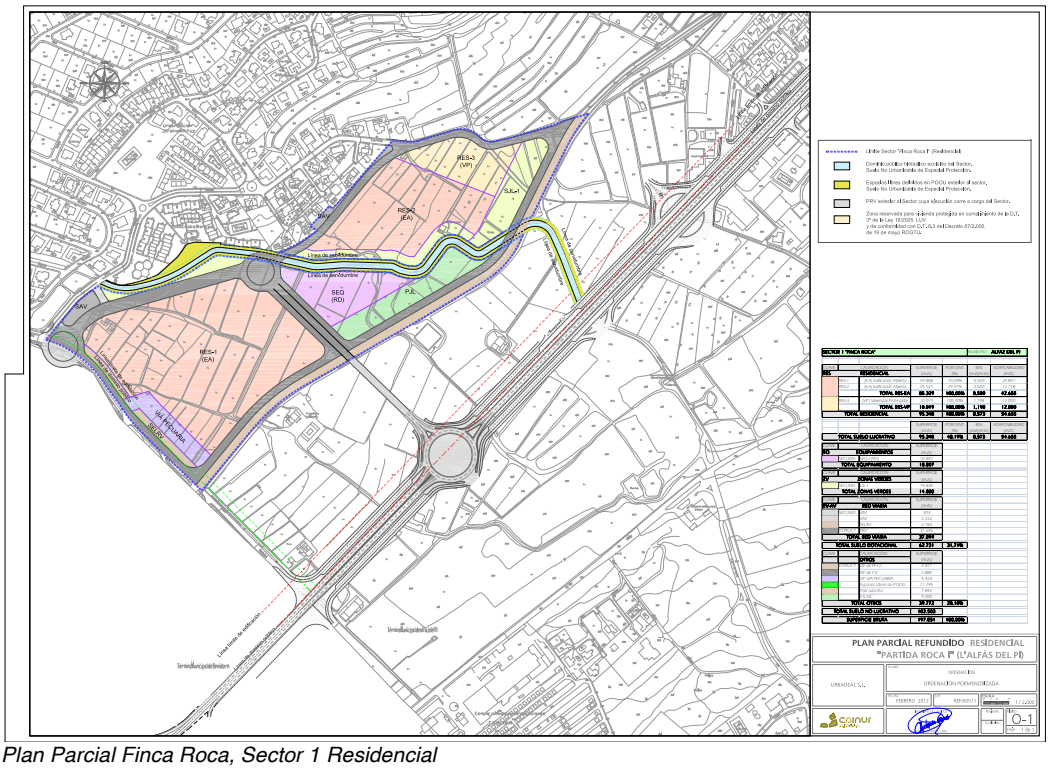
2.1 Identificación del documento de planeamiento que se gestiona

La ordenación pormenorizada que se gestiona, viene recogida en el Plan Parcial FINCA ROCA S1 -Sector Residencial- y S2 -Sector Terciario-, que fue publicado en el BOP de fecha 1 de junio de 2012 nº 104, publicaba lo siguiente: *"La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 5 de marzo de 2012, adoptó por unanimidad de los asistentes la APROBACIÓN: Expte. 10/12 L'Alfàs del Pi, Homologación del Sector Finca Roca y Planes Parciales de los Sectores 1 Residencial y 2 Terciario, promovido por URBADEAL S.L. (PL-02/0902)".*

2.2 Ámbito del PAI Plan Parcial Finca Roca S1 y S2

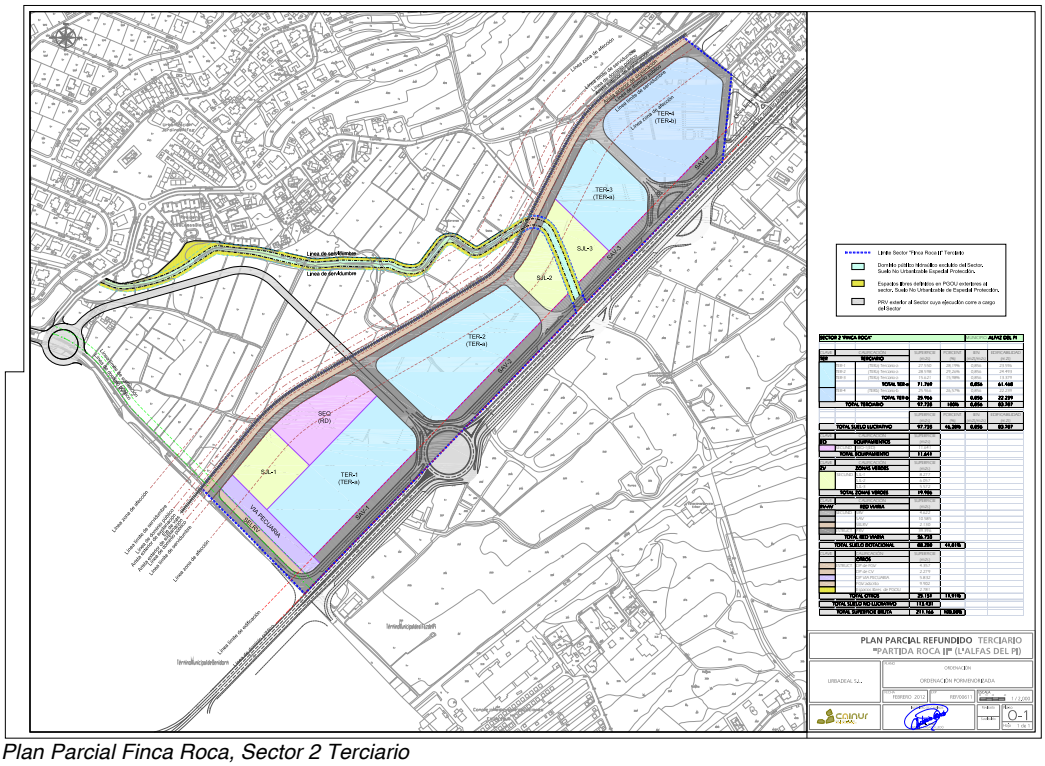
El presente Programa se subroga al ámbito de la Unidad de Ejecución nº 1 y única del Plan Parcial FINCA ROCA S1 -Sector Residencial- y S2 -Sector Terciario-. El Plan Parcial Finca Roca queda dividido en dos sectores S1 y S2, así como configurado en un único ámbito:

a) Sector 1 Residencial:



Plan Parcial Finca Roca, Sector 1 Residencial

b) Sector 2 Terciario:



Plan Parcial Finca Roca, Sector 2 Terciario

c) Tabla resumen de superficies y edificabilidades:

PLAN PARCIAL FINCA ROCA	SUPERFICIE NETA	EDIFICABILIDAD
SECTOR 1 RESIDENCIAL	95.348 m2	54.655 m2t
SECTOR 2 TERCIARIO	97.735 m2	83.707 m2t

La UE 1 obedece al propio criterio funcional y proporcionado, que permitirá la ejecución de las obras de urbanización de forma simultánea de los dos sectores, así como de obras de conexión externas a los mismos, como es el encauzamiento del barranco hondo hasta la desembocadura con el Boulevard de los Músicos.

2.3 Normas Urbanísticas del Plan Parcial Finca Roca S1

El presente Programa UE 1 se subroga a su vez a las normas del propio del Plan Parcial Finca Roca S1 y S2, conforme se describen a continuación:

S1 -Sector Residencial Finca Roca- NORMAS URBANÍSTICAS.

Art. 1. Sector de Planeamiento.
En el correspondiente Plano de delimitación se grafía el sector de suelo urbanizable, delimitado basándose en el art. 20 LRAU y el 17 del R.P., en el expediente de Homologación, a desarrollar mediante el presente Plan Parcial.

Art. 2. Previsiones del Programa de Actuación Integrada.

El Plan Parcial asumirá la ejecución de su parte de sistemas generales estructurales para la conexión con la estructura urbana del Plan General y que se concretan en los planos de ordenación estructural y en las Fichas de Planeamiento.

Art. 3. Parámetros de aprovechamientos generales

SECTOR 1 "FINCA ROCA"	MUNICIPIO: ALFAZ DEL PI

CLASIFICACIÓN DE SUELO:	SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO
CALIFICACIÓN DE SUELO:	RESIDENCIAL

CONCEPTO	MAGNITUD
(SB) SUPERFICIE (m2s):	197.851
Dominio público FGV Dominio público CV Dominio público Vía Pecuaria Total dominio público (m2s)	3.877 2.885 4.423 11.185
(SAR) AREA DE REPARTO (m2s):	186.666
FGV nuevo trazado No Computable Espacios Libres o zonas verdes de PGOU (RADS-NC) Total Red Adscrita No Computable (m2s) PJL-NC (RE-NC) Total Red Estructural No Computable (m2s)	7.842 11.745 19.587 9.000 9.000
(SCS) Superficie Computable del Sector (m2s)	158.079
APROVECHAMIENTO (m2t) APROVECHAMIENTO TIPO (m2t/m2s)	54.655 0,2928
IEB (m2t/m2s) IEB-RES (m2t/m2s) EDIFICABILIDAD-RES (m2t) IEB-TER (m2t/m2s) EDIFICABILIDAD-TER (m2t)	0,3457 0,3000 47.424 0,0457 7.231
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (Viv) DENSIDAD (Viv/Ha)	593 32

- Uso dominante: Residencial en vivienda plurifamiliar.
- Uso compatible: Terciario – Comercial, dotacional y hotelero.
- Uso incompatible: Industrial.

Art. 4. Sistemas estructurales.

El presente Plan Parcial recoge las prescripciones que el documento de Homologación define con relación al sistema estructural de dotaciones públicas que refleja las determinaciones del art. 17 LRAU, necesarias para su integración con el resto del territorio municipal. En los Planos de la Ordenación Estructural, y en las fichas de Planeamiento se especifica que tramos de la misma se ejecutarán a cargo del Sector de Planeamiento.

Art. 5. Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas tendrán por objeto la urbanización, edificación y uso del suelo, tanto público como privado en el ámbito del Plan Parcial.

Art. 6. Norma aplicable.
Las presentes Normas Urbanísticas son un resumen de aquellas del Plan General de Ordenación Urbana de L´Alfàs del Pí y de la Homologación, que desarrolla este sector y es por lo que se recurrirá a aquellos documentos de modo subsidiario para aspectos no recogidos en estas Ordenanzas.

A. USO Y TIPOLOGIAS

Art. 7. Usos.
El uso global previsto es RESIDENCIAL.

USOS DOMINANTE:

- Uso Residencial en vivienda plurifamiliar.

USOS COMPATIBLES:

- Terciario-Comercial.
- Dotacional, en cualquiera de sus modalidades.
- Turístico, se permite el establecer hoteles y hostales.

USOS INCOMPATIBLES:

- Industrial, en cualquiera de sus modalidades.

Art. 9. Zonas de Ordenación.
Con aprovechamiento lucrativo, se han previsto las siguientes zonas de ordenación urbanística para el uso Residencial (RES):

- **Edificación abierta (EA)**, a la que pertenecen las parcelas **RES-1(EA)** y **RES-2(EA)**. Se trata de la zona de ordenación de vivienda en régimen libre cuyas características urbanísticas coinciden con la Edificación Abierta del Reglamento de Zonas. La tipología edificatoria es bloque exento plurifamiliar, su uso global es el residencial y compatible el terciario comercial en planta baja. Tiene un índice de edificabilidad neta de 0,50 m2t/m2s, como se indica en su Ficha de Zona.

- **Viviendas protegidas (VP)**, con una única parcela la RES-3(VP), se corresponde con la zona de ordenación de vivienda protegida, donde se permite el uso residencial y su índice de edificabilidad neta es de 1,198m2t/m2s.

  La edificabilidad permitida en esta zona es de 12.000m2t que representa el 25,30% del total de la edificabilidad residencial permitida en el Plan, porcentaje mayor al mínimo establecido para un municipio de la Zona A (25%) como es Alfaz del Pí según la tabla del art.3 del Anexo del Decreto 36/2007, de 13 de abril por el que se modifica el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial. Así queda justificado el cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, apartado tercero, de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, y el contenido de la Disposición Transitoria 8.3 del Decreto 67/2.006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de

Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. Finalmente, la D.T 8.3 del ROGTU ha sido modificada por el art. 3 del Anexo del Decreto 36/2007, de 13 de abril, y cuyo cumplimiento ha sido comprobado.

Con aprovechamiento no lucrativo, que por la Modificación Puntual del PGOU Expte.133/03, será fijado por la administración competente se fija una única zona de ordenación:

- **EQUIPAMIENTO SEQ (RD)**, La parcela destinada a uso dotacional deportivo-recreativo, aunque se compatibilizan las restantes categorías de dotaciones.
  Las zonas de ordenación descritas vienen representadas en los planos de ordenación y cuantificadas en los cuadros adjuntos.

B. EDIFICACIÓN ABIERTA

Art. 10. Edificación abierta.

1. Ámbito

La zona de *edificación abierta* está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan. (EA)

2. Configuración de la zona

La zona de edificación abierta se configura por la integración del sistema de ordenación por *edificación aislada*, la tipología edificatoria de *bloque exento* y el uso global *Residencial*:

3. Usos pormenorizados
   a) Uso dominante
      - *Residencial: modalidad plurifamiliar.*

   b) Usos compatibles
      - *Terciario – comercial.*
      - *Dotacional: con las limitaciones que, en su caso, establezca la Ficha de Zona. Hotelero.*

   c) Usos incompatibles
      - *Industrial.*

4. Parámetros urbanísticos
   a) relativos a la manzana y el vial
      - *Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.*
      - *Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.*

   b) relativos a la parcela
      - *Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la Ficha de Zona.*

   c) relativos a la posición
      - *Distancia mínima a linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la Ficha de Zona.*

- *Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la Ficha de Zona.*
- *Separación mínima entre edificaciones: es la distancia entre edificaciones que se concreta en la Ficha de Zona.*

d) relativos a la intensidad
- *Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la Ficha de Zona.*
- *Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la Ficha de Zona.*

e) relativos al volumen y forma
- *Número máximo de plantas*: es el que se concreta en la Ficha de Zona o, en su caso, el que viene grafiado para cada manzana en los planos de alturas. *Altura máxima reguladora*: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la Ficha de Zona.
- *Áticos*: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona, con el retranqueo respecto al plano de fachada que en ella se concrete.
- *Semisótanos*: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona.
- *Sótanos*: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona.
- *Cuerpos volados*: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona y con las dimensiones máximas que en ella se establezcan.

5. Otras condiciones
- *Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 10.1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.*
- *Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la Ficha de Zona.*
- *Equipamientos: salvo que el Plan disponga otra cosa, o que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.*

Art. 11. Viviendas protegidas.

1. Ámbito

La zona de *viviendas protegidas* está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan. (VP)

2. Configuración de la zona

La zona de edificación abierta se configura por la integración del sistema de ordenación por *edificación aislada*, la tipología edificatoria de *bloque exento* y el uso global *Residencial*:

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante
- *Residencial: modalidad plurifamiliar, con algún tipo de protección.*

b) Usos compatibles
- *Dotacional: con las limitaciones que, en su caso, establezca la Ficha de Zona.*

c) Usos incompatibles Industrial. Terciario.

- *Residencial: modalidad en régimen libre.*

4. Parámetros urbanísticos
   a) relativos a la manzana y el vial
      - *Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.*
      - *Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.*

   b) relativos a la parcela
      - *Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la Ficha de Zona.*

   c) relativos a la posición
      - *Distancia mínima a linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la Ficha de Zona.*
      - *Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la Ficha de Zona.*
      - *Separación mínima entre edificaciones: es la distancia entre edificaciones que se concreta en la Ficha de Zona.*

   d) relativos a la intensidad
      - *Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la Ficha de Zona.*
      - *Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la Ficha de Zona.*

   e) relativos al volumen y forma
      - *Número máximo de plantas: es el que se concreta en la Ficha de Zona o, en su caso, el que viene grafiado para cada manzana en los planos de alturas. Altura máxima reguladora: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la Ficha de Zona.*
      - *Áticos: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona, con el retranqueo respecto al plano de fachada que en ella se concrete.*
      - *Semisótanos: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona.*
      - *Sótanos: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona.*
      - *Cuerpos volados: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona y con las dimensiones máximas que en ella se establezcan.*

5. Otras condiciones
      - *Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 10.1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.*
      - *Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la Ficha de Zona.*
      - *Equipamientos: salvo que el Plan disponga otra cosa, o que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.*

Art. 12. Definición complementaria de Parámetros de Edificabilidad.

Se aplicará las definiciones del Reglamento de zonas, y subsidiariamente el Plan General. Específicamente se determina:

1. Para el conjunto de superficies edificables se considerarán:
   - *Todas las superficies construidas cerradas.*
   - *El 50% de superficies abiertas por un lado, y de vuelos abiertos.*

2. No computarán como superficie edificable:
   - *Los sótanos ni tampoco la parte de semisótanos ubicados por debajo de la planta baja.*

3. Por encima de la altura máxima especificada para cada zona, sólo podrán ubicarse elementos constructivos ornamentales, cajas de escaleras y ascensores, locales destinados a instalaciones y los volúmenes destinados a cámaras siempre y cuando la inclinación de los tejados o elementos inclinados no sobrepase el 35 % de pendiente.

4. Para el posicionamiento de la edificación se tendrán en cuenta las siguientes reglas:
   - *El pavimento de la planta baja se situará a una distancia vertical máxima de 1'50 metros respecto de la rasante del espacio público y/o al plano envolvente equidistante 1'50 metros del terreno natural en un ochenta por ciento de su superficie.*
   - *Planta de sótano: Son aquellas plantas situadas por debajo de la planta baja e inferiores a la rasante del espacio público colindante, debiendo encontrarse más del sesenta por ciento del alzado de los muros que lo delimitan enterrados.*

C. ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL

Art. 13. Uso público.

Se considera que un edificio o parte de él, es de USO PÚBLICO por exclusión de uso privado y de los usos anteriormente enumerados. Quedan dentro de esta calificación los siguientes usos: Oficinas, Espectáculos, Salas de reunión, Religiosos, Culturales, Deportivos, Sanitarios, etc.

El régimen de estándares, denominaciones, y destino de los mismos es el del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la LRAU.

Art. 14. Espacios Libres.

1. Se califican como espacios libres aquellas áreas destinadas a actividades recreativas, de ocio y esparcimiento al aire libre, y susceptibles de utilización por la generalidad de las personas, tales como parques, jardines y áreas de juego de niños.

2. En los espacios libres se admite la práctica de deporte cuando la parcela en cuestión tenga una superficie no inferior a 5.000 m2. y el porcentaje de la misma destinada al uso deportivo no exceda del 30 %.

3. Se permite construcciones adecuadas con los usos admitidos en los espacios libres, que potencien que el público disfrute de los mismos, tales como templetes, quioscos e instalaciones lúdicas. la altura de la edificación no sobrepasará los 5.00 metros. desde el nivel del terreno, ni su superficie en planta excederá del 5 % de la del espacio libre correspondiente.

4. La adecuación nominal y prioritaria de los espacios libres será a base de arbolado y jardinería.

Art. 15. Equipamientos.

1. Se califican como equipamientos los suelos e instalaciones de titularidad pública, incluso con concesiones administrativas destinadas a actividades de mejora de la salud física y psíquica de los ciudadanos.

2. Los usos pormenorizados que pueden tener cabida dentro de la denominación genérica de equipamientos son: docentes, deportivo, sanitario, asistencial, religioso, social, cultural, hotelero, administrativo y mercado.

3. Si alguna de las actividades citadas en el apartado anterior fuese de titularidad privada, y por ello no calificada como equipamiento en este Plan Parcial, se considerará como uso terciario, en cuanto que su actividad estriba en la prestación de servicios. Los edificios e instalaciones destinadas al culto religioso tendrán la consideración de equipamientos, aunque su titularidad no sea pública.

D. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Art.15. Necesidad de Estudio de Detalle. (Art. 100 R.P.)
Será precisa la redacción de un Estudio de Detalle, cuando se pretenda la edificación en una sola actuación, sobre más de 50% de la superficie de una manzana RES, siendo el ámbito del documento la totalidad de aquella.

Art. 16. Proyectos de Urbanización. (Art. 136 R.P.)
Los proyectos de Urbanización que se propongan en las alternativas técnicas de los Programas de Actuación Integrada, tendrán como referencia las calidades mínimas recogidas en el Anexo de la Memoria Justificativa, sin perjuicio de proponer otras soluciones distintas que las mejoren, y sean aceptadas por el Ayuntamiento.

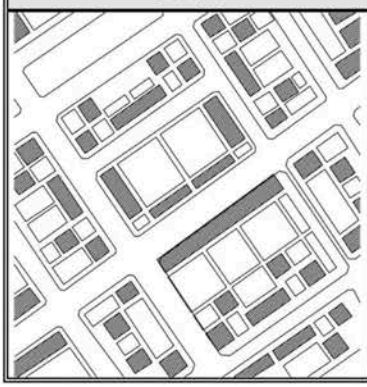
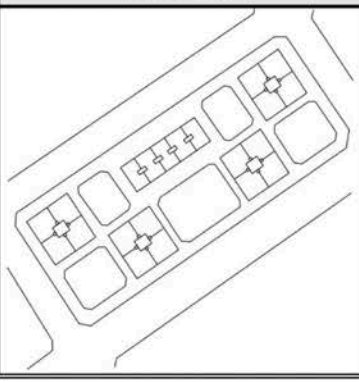
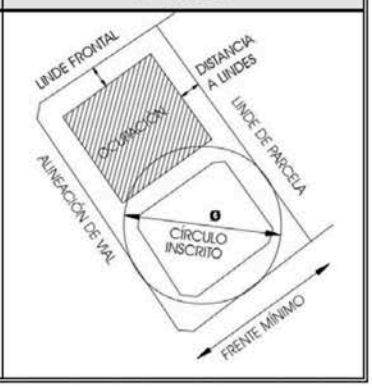
E. FICHAS DE ZONA

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA		CÓDIGO: EA
MUNICIPIO: L´ALFAS DEL PÍ		PLAN: FINCA ROCA SECTOR 1
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (en régimen libre, sin ningún tipo de protección)	TERCIARIO – COMERCIAL DOTACIONAL HOTEL	INDUSTRIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	5000 M2	Distancia mínima al linde frontal	10 M
Frente mínimo de parcela	60 M	Distancia mínima al resto de lindes	5 M
Círculo inscrito mínimo	50 M	Separación mínima entre edificaciones	10 M
		Los vuelos respetaran retranqueos	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta	0,50 M2t/M2	Número máximo de plantas	PB + 2
Coeficiente de ocupación	30%	Altura máxima reguladora	11 M
		Áticos	SI (50%)
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Cuerpos volados	SI

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: ARTICULO 10 R.P.
Estudio de Detalle para más del 50% de la manzana
Zonas verdes y espacios libres: 5% ocupación y una planta

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS PROTEGIDAS		CÓDIGO: VP
MUNICIPIO: L´ALFAS DEL PÍ		PLAN: FINCA ROCA SECTOR I
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (en régimen de vivienda protegida)	DOTACIONAL	INDUSTRIAL TERCIARIO RESIDENCIAL (Vivienda en régimen libre).

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	5000 M2	Distancia mínima al linde frontal	10 M
Frente mínimo de parcela	60 M	Distancia mínima al resto de lindes	5 M
Círculo inscrito mínimo	50 M	Separación mínima entre edificaciones	10 M
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta	1,198M2t/M2	Número máximo de plantas	PB + 2
Coeficiente de ocupación	60%	Altura máxima reguladora (*)	11 M
		Áticos	No
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Cuerpos volados	SI

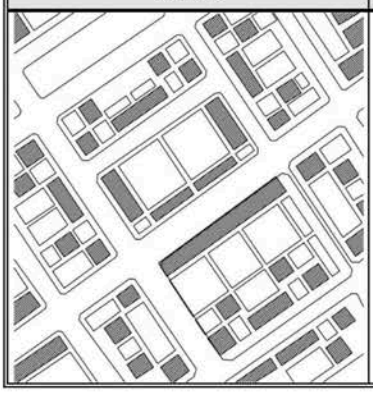
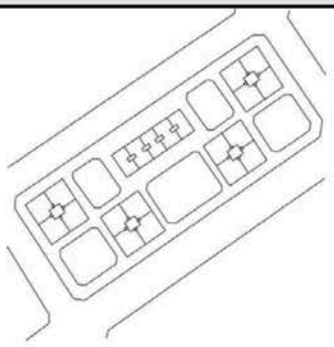
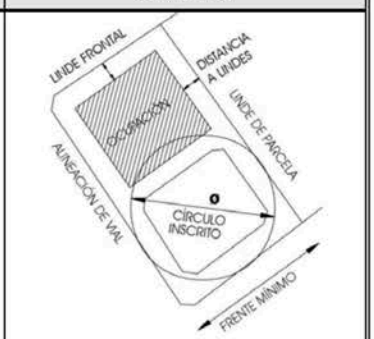
OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: ARTICULO 10 R.P.

Estudio de Detalle para más del 50% de la manzana.

Zonas verdes y espacios libres: 5% ocupación y una planta.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

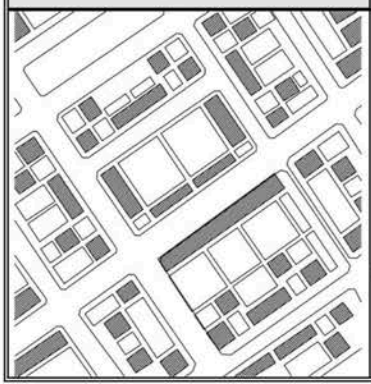
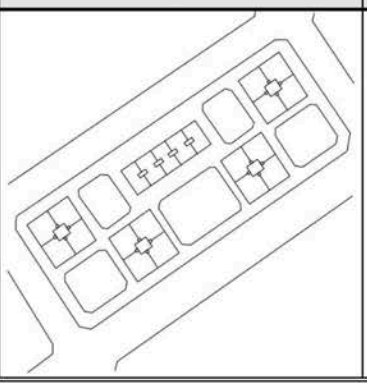
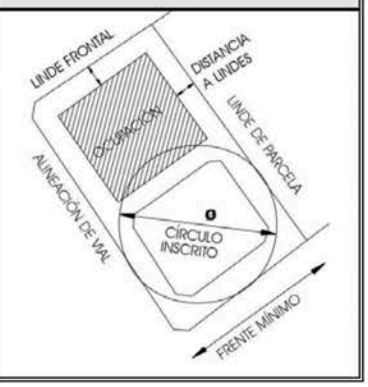
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO-RECREATIVO		CÓDIGO: EQ (RD)
MUNICIPIO: L´ALFAS DEL PÍ		PLAN: FINCA ROCA SECTOR I
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
DOTACIONAL: Deportivo-Recreativo (RD)	DOTACIONAL: Infraestructura-Servicio urbano (ID), Administrativo-Institucional (AD), Asistencial (TD) y Educativo-cultural (ED).	INDUSTRIAL TERCIARIO RESIDENCIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	3.000 M2	Distancia mínima al linde frontal(*)	-
Frente mínimo de parcela	30 M	Distancia mínima al resto de lindes(*)	-
Círculo inscrito mínimo	20 M	Separación mínima entre edificaciones(*)	-
		Los vuelos respetaran retranqueos(*)	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta	0, 50 M2c/M2	Número máximo de plantas(*)	-
Coeficiente de ocupación(*)	-	Altura máxima reguladora(*)	-
		Áticos(*)	-
		Semisótanos(*)	-
		Sótanos(*)	-

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: ARTICULO 10 R.P.
(*) Según Modificación Puntual del PGOU Expte 133/03.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

2.4 Normas Urbanísticas del Plan Parcial Finca Roca S2

El presente Programa UE 1 se subroga a su vez a las normas del propio del Plan Parcial Finca Roca S1 y S2, conforme se describen a continuación:

S2 -Sector Terciario Finca Roca- NORMAS URBANÍSTICAS.

Art. 1. Sector de Planeamiento.
En el correspondiente Plano de delimitación se grafía el sector de suelo urbanizable, delimitado basándose en el art. 20 LRAU y el 17 del R.P., en el expediente de Homologación, a desarrollar mediante el presente Plan Parcial.

Art. 2. Previsiones del Programa de Actuación Integrada.
El Plan Parcial asumirá la ejecución de su parte de sistemas generales estructurales para la conexión con la estructura urbana del Plan General y que se concretan en los planos de ordenación estructural y en las Fichas de Planeamiento.

Art. 3. Parámetros de aprovechamientos generales

SECTOR 2 "FINCA ROCA"	MUNICIPIO: ALFAZ DEL PI

CLASIFICACIÓN DE SUELO:	SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO	
CALIFICACIÓN DE SUELO:	TERCIARIO	
CONCEPTO		MAGNITUD
(SBS) SUPERFICIE BRUTA SECTOR (m2s):		211.166
Dominio público FGV Dominio público CV Dominio público Vía Pecuaria Total dominio público (m2s)	4.357 2.279 5.832	12.468
(SAR) AREA DE REPARTO (m2s):		198.698
FGV nuevo trazado No Computable Espacios libres y zonas verdes de PGOU (RADS-NC) Total Red Adscrita No Computable (m2s)	9.902 2.781	12.683
(SCS) Superficie Computable del Sector (m2s)		186.015
APROVECHAMIENTO (m2t) APROVECHAMIENTO TIPO (m2t/m2s)		83.707 0,4213
IEB (m2t/m2s)	0,4500	

- Uso dominante: Comercial.
- Usos compatibles: Industrial (1 a 3), dotacional y hotelero.

- Uso incompatible: Industrial (4 y 5) y Residencial.

Art. 4. Sistemas estructurales.
El presente Plan Parcial recoge las prescripciones que el documento de Homologación define con relación al sistema estructural de dotaciones públicas que refleja las determinaciones del art. 17 LRAU, necesarias para su integración con el resto del territorio municipal. En los Planos de la Ordenación Estructural, y en las fichas de Planeamiento se especifica que tramos de la misma se ejecutarán a cargo del Sector de Planeamiento.

Art. 5. Ámbito de aplicación.
Las presentes Normas Urbanísticas tendrán por objeto la urbanización, edificación y uso del suelo, tanto público como privado en el ámbito del Plan Parcial.

Art. 6. Norma aplicable.
Las presentes Normas Urbanísticas son un resumen de aquellas del Plan General de Ordenación Urbana de L´Alfàs del Pí y de la Homologación, que desarrolla este sector y es por lo que se recurrirá a aquellos documentos de modo subsidiario para aspectos no recogidos en estas Ordenanzas.

A. USO Y TIPOLOGIAS

Art. 7. Usos.
El uso global previsto es TERCIARIO.

USOS DOMINANTE:

- Uso Terciario-Comercial.
  - Permite el comercio cuyos establecimientos por las características y dimensiones de los productos que comercializan precisan de grandes espacios. Se trata de comercio especializado que requiere mayores superficies de venta.
  - En caso de pretender la implantación de una gran superficie de venta al detall, con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, será necesario la autorización de la Consellería, prevista en el art. 17 de la Ley 8/1986 de la Generalitat Valenciana, de ordenación del comercio y superficies comerciales.

USOS COMPATIBLES:

- Turístico- hotelero: se permite los hoteles, hostales y los moteles.
- Industrial: permitiéndose en sus categorías 1 a 3, es decir, actividades sin molestias para la vivienda, actividades molestas compatibles con la vivienda y actividades incompatibles con la vivienda, respectivamente, según Modificación Puntual nº15 del PGOU de Alfaz, relativa a la normativa reguladora del uso industrial.
- Dotacional, en todas sus modalidades.

Art. 8. Usos prohibidos

- Uso Residencial

- Se prohiben todos los usos residenciales menos las viviendas de los guardas.

- Uso Industrial.
  - Se prohibe el uso industrial en sus categorías 4 y 5, actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda y actividades exclusivamente a incluir en zonas industriales por sus características de peligrosidad, según Modificación Puntual nº 15 del PGOU, relativa a la normativa reguladora del uso industrial.

Art. 9. Zonas de Ordenación.
Con aprovechamiento lucrativo, se han previsto las siguientes zonas de ordenación urbanística para el uso Terciario (TER):

- **TERCIARIO AISLADO-a (TERA-a)**, a la que pertenecen las parcelas **TER- 1(TERA-a), TER-2(TERA-a) y TER-3(TERA-a)**. Se trata de la zona de ordenación, donde la tipología edificatoria es bloque exento, su uso global es el terciario-comercial y compatibles el industrial en sus categorías del 1 al 3 (definidas en la Modificación Puntual nº 15 del PGOU), dotacional y hotel. Tiene un índice de edificabilidad neta de 0,856 m2t/m2s y su parcela mínima es de 5.000m2s, como se indica en su Ficha de Zona.
- **TERCIARIO AISLADO-b (TERA-b)**, a la que pertenecen las parcelas **TER- 4(TERA-b) y TER-5(TERA-b)**, tiene las mismas características que la zona anterior a excepción de la parcela mínima que es de 2.000m2s.

Con aprovechamiento no lucrativo, que por la Modificación Puntual del PGOU Expte.133/03, será fijado por la administración competente se fija una única zona de ordenación:

- **EQUIPAMIENTO SEQ (AD)**, La parcela destinada a uso dotacional Adminstrativo-Institucional, aunque se compatibilizan las restantes categorías de dotaciones.

B. EDIFICACIÓN ABIERTA

Art. 10. TERCIARIO-A.
1. Ámbito
La zona de *TERCIARIO-A* está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan. (TER-a)

2. Configuración de la zona
La zona de TERCIARIO-A se configura por la integración del sistema de ordenación por *edificación aislada*, la tipología edificatoria de *bloque exento* y el uso global *terciario - comercial*.

3. Usos pormenorizados
   d) Uso dominante
      - *Terciario - Comercial*

   e) Usos compatibles
      - *Industrial: en categoría 1, 2 y 3 según Modificación Puntual nº15 del PGOU.*

- *Dotacional: con las limitaciones que, en su caso, establezca la Ficha de Zona.*
- *Terciario - Hotelero.*

f) Usos incompatibles
- *Industrial: en categoría 4 y 5 según Modificación Puntual nº15 del PGOU.*
- *Residencial.*

4. Parámetros urbanísticos
   a) relativos a la manzana y el vial
      - *Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.*
      - *Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.*

   b) relativos a la parcela
      - *Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la Ficha de Zona.*

   c) relativos a la posición
      - *Distancia mínima a linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la Ficha de Zona.*
      - *Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la Ficha de Zona.*
      - *Separación mínima entre edificaciones: es la distancia entre edificaciones que se concreta en la Ficha de Zona.*

   d) relativos a la intensidad
      - *Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la Ficha de Zona.*
      - *Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la Ficha de Zona.*

   e) relativos al volumen y forma
      - *Número máximo de plantas*: es el que se concreta en la Ficha de Zona o, en su caso, el que viene grafiado para cada manzana en los planos de alturas. *Altura máxima reguladora*: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la Ficha de Zona.
      - *Áticos*: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona, con el retranqueo respecto al plano de fachada que en ella se concrete.
      - *Semisótanos*: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona.
      - *Sótanos*: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona.
      - *Cuerpos volados*: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona y con las dimensiones máximas que en ella se establezcan.

5. Otras condiciones
   - *Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 10.1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.*
   - *Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la Ficha de Zona.*

- *Equipamientos: salvo que el Plan disponga otra cosa, o que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.*

Art. 11. TERCIARIO-B.

1. Ámbito

La zona de *TERCIARIO-B* está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan. (TER-b)

2. Configuración de la zona

La zona de TERCIARIO-B se configura por la integración del sistema de ordenación por *edificación aislada*, la tipología edificatoria de *bloque exento* y el uso global *terciario - comercial*.

3. Usos pormenorizados

g) Uso dominante
- *Terciario - Comercial*

h) Usos compatibles
- *Industrial: en categoría 1, 2 y 3 según Modificación Puntual nº15 del PGOU.*
- *Dotacional: con las limitaciones que, en su caso, establezca la Ficha de Zona.*
- *Terciario - Hotelero.*

i) Usos incompatibles
- *Industrial: en categoría 4 y 5 según Modificación Puntual nº15 del PGOU.*
- *Residencial.*

4. Parámetros urbanísticos

f) relativos a la manzana y el vial
- *Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.*
- *Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.*

g) relativos a la parcela
- *Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la Ficha de Zona.*

h) relativos a la posición
- *Distancia mínima a linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la Ficha de Zona.*
- *Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la Ficha de Zona.*
- *Separación mínima entre edificaciones: es la distancia entre edificaciones que se concreta en la Ficha de Zona.*

i) relativos a la intensidad
- *Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la Ficha de Zona.*
- *Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la Ficha de Zona.*

j) relativos al volumen y forma
   - *Número máximo de plantas*: es el que se concreta en la Ficha de Zona o, en su caso, el que viene grafiado para cada manzana en los planos de alturas. *Altura máxima reguladora*: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la Ficha de Zona.
   - *Áticos*: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona, con el retranqueo respecto al plano de fachada que en ella se concrete.
   - *Semisótanos*: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona.
   - *Sótanos*: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona.
   - *Cuerpos volados*: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona y con las dimensiones máximas que en ella se establezcan.

5. Otras condiciones
   - *Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 10.1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.*
   - *Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la Ficha de Zona.*
   - *Equipamientos: salvo que el Plan disponga otra cosa, o que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.*

Art. 12. Definición complementaria de Parámetros de Edificabilidad.

Se aplicará las definiciones del Reglamento de zonas, y subsidiariamente el Plan General. Específicamente se determina:

1. Para el conjunto de superficies edificables se considerarán:
   - *Todas las superficies construidas cerradas.*
   - *El 50% de superficies abiertas por un lado, y de vuelos abiertos.*

2. No computarán como superficie edificable:
   - *Los sótanos ni tampoco la parte de semisótanos ubicados por debajo de la planta baja.*

3. Por encima de la altura máxima especificada para cada zona, sólo podrán ubicarse elementos constructivos ornamentales, cajas de escaleras y ascensores, locales destinados a instalaciones y los volúmenes destinados a cámaras siempre y cuando la inclinación de los tejados o elementos inclinados no sobrepase el 35 % de pendiente.

4. Para el posicionamiento de la edificación se tendrán en cuenta las siguientes reglas:
   - *El pavimento de la planta baja se situará a una distancia vertical máxima de 1'50 metros respecto de la rasante del espacio público y/o al plano envolvente equidistante 1'50 metros del terreno natural en un ochenta por ciento de su superficie.*
   - *Planta de sótano: Son aquellas plantas situadas por debajo de la planta baja e inferiores a la rasante del espacio público colindante, debiendo encontrarse más del sesenta por ciento del alzado de los muros que lo delimitan enterrados.*

C. ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL

Art. 13. Uso público.

Se considera que un edificio o parte de él, es de USO PÚBLICO por exclusión de uso privado y de los usos anteriormente enumerados. Quedan dentro de esta calificación los siguientes usos: Oficinas, Espectáculos, Salas de reunión, Religiosos, Culturales, Deportivos, Sanitarios, etc.

El régimen de estándares, denominaciones, y destino de los mismos es el del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la LRAU.

Art. 14. Espacios Libres.

1. Se califican como espacios libres aquellas áreas destinadas a actividades recreativas, de ocio y esparcimiento al aire libre, y susceptibles de utilización por la generalidad de las personas, tales como parques, jardines y áreas de juego de niños.

2. En los espacios libres se admite la práctica de deporte cuando la parcela en cuestión tenga una superficie no inferior a 5.000 m2. y el porcentaje de la misma destinada al uso deportivo no exceda del 30 %.

3. Se permite construcciones adecuadas con los usos admitidos en los espacios libres, que potencien que el público disfrute de los mismos, tales como templetes, quioscos e instalaciones lúdicas. la altura de la edificación no sobrepasará los 5.00 metros. desde el nivel del terreno, ni su superficie en planta excederá del 5 % de la del espacio libre correspondiente.

4. La adecuación nominal y prioritaria de los espacios libres será a base de arbolado y jardinería.

Art. 15. Equipamientos.

1. Se califican como equipamientos los suelos e instalaciones de titularidad pública, incluso con concesiones administrativas destinadas a actividades de mejora de la salud física y psíquica de los ciudadanos.

2. Los usos pormenorizados que pueden tener cabida dentro de la denominación genérica de equipamientos son: docentes, deportivo, sanitario, asistencial, religioso, social, cultural, hotelero, administrativo y mercado.

3. Si alguna de las actividades citadas en el apartado anterior fuese de titularidad privada, y por ello no calificada como equipamiento en este Plan Parcial, se considerará como uso terciario, en cuanto que su actividad estriba en la prestación de servicios. Los edificios e instalaciones destinadas al culto religioso tendrán la consideración de equipamientos, aunque su titularidad no sea pública.

D. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Art.15. Necesidad de Estudio de Detalle. (Art. 100 R.P.)

Será precisa la redacción de un Estudio de Detalle, cuando se pretenda la edificación en una sola actuación, sobre más de 50% de la superficie de una manzana RES, siendo el ámbito del documento la totalidad de aquella.

Art. 16. Proyectos de Urbanización. (Art. 136 R.P.)

Los proyectos de Urbanización que se propongan en las alternativas técnicas de los Programas de Actuación Integrada, tendrán como referencia las calidades mínimas recogidas en el Anexo de la Memoria Justificativa, sin perjuicio de proponer otras soluciones distintas que las mejoren, y sean aceptadas por el Ayuntamiento.

E. FICHAS DE ZONA

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: TERCIARIO AISLADO-a		CÓDIGO: TER-a
MUNICIPIO: L´ALFAS DEL PÍ		PLAN: FINCA ROCA SECTOR 2
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL TERCIARIO - COMERCIAL

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
TERCIARIO - COMERCIAL	INDUSTRIAL (1 a 3) DOTACIONAL HOTEL	RESIDENCIAL INDUSTRIAL (4 y 5)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

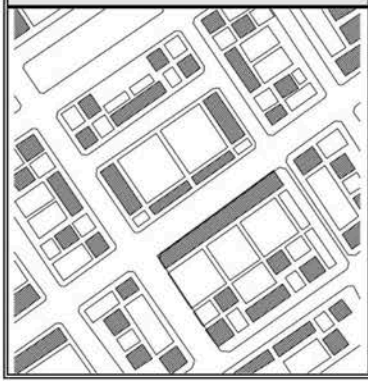
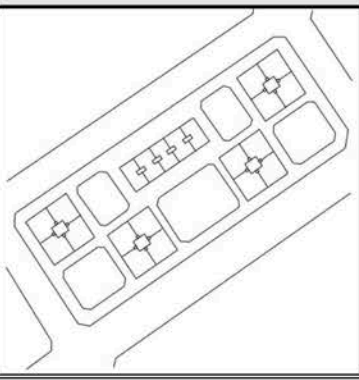
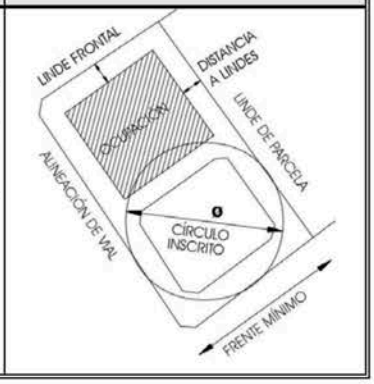
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	5000 M2	Distancia mínima al linde frontal	10 M
Frente mínimo de parcela	60 M	Distancia mínima al resto de lindes	5 M
Círculo inscrito mínimo	50 M	Separación mínima entre edificaciones	10 M
		Los vuelos respetaran retranqueos	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta	0'856 M2t/M2s	Número máximo de plantas	PB + 2
Coeficiente de ocupación	60%	Altura máxima reguladora	11 M
		Áticos	NO
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Cuerpos volados	SI

OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: ARTICULO 13 R.P.

Zonas verdes y espacios libres: 5% OCUPACIÓN Y UNA PLANTA

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: TERCIARIO AISLADO-b		CÓDIGO: TER-b
MUNICIPIO: L´ALFAS DEL PÍ		PLAN: FINCA ROCA SECTOR 2
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL TERCIARIO - COMERCIAL

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
TERCIARIO - COMERCIAL	INDUSTRIAL (1 a 3) DOTACIONAL HOTEL	RESIDENCIAL INDUSTRIAL (4 y 5)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

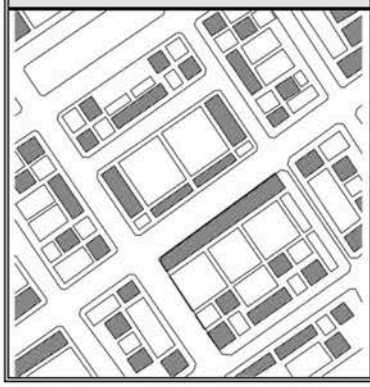
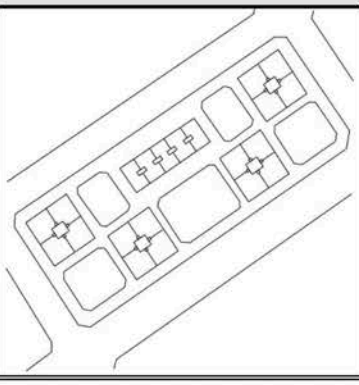
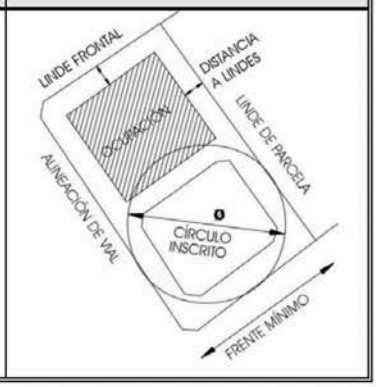
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	2000 M2	Distancia mínima al linde frontal	10 M
Frente mínimo de parcela	60 M	Distancia mínima al resto de lindes	5 M
Círculo inscrito mínimo	50 M	Separación mínima entre edificaciones	10 M
		Los vuelos respetaran retranqueos	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta	0'856 M2t/M2s	Número máximo de plantas	PB + 2
Coeficiente de ocupación	60%	Altura máxima reguladora	11 M
		Áticos	NO
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Cuerpos volados	SI

OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: ARTICULO 13 R.P.

Zonas verdes y espacios libres: 5% OCUPACIÓN Y UNA PLANTA

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL		CÓDIGO: EQ (AD)
MUNICIPIO: L´ALFAS DEL PÍ		PLAN: FINCA ROCA SECTOR 2
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL TERCIARIO-COMERCIAL

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
DOTACIONAL: Administrativo-Institucional (AD)	DOTACIONAL: Deportivo-Recreativo (RD), Infraestructura-Servicio urbano (ID), Asistencial (TD) y Educativo-cultural (ED).	INDUSTRIAL TERCIARIO RESIDENCIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

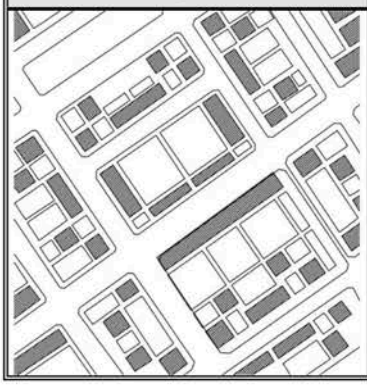
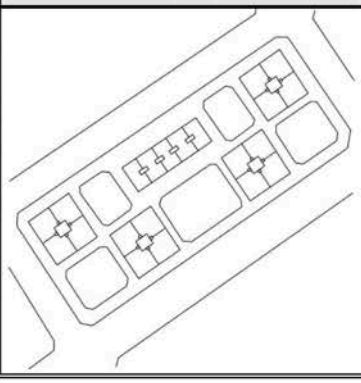
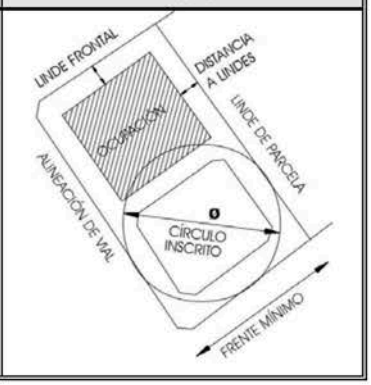
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	M2	Distancia mínima al linde frontal(*)	-
Frente mínimo de parcela	M	Distancia mínima al resto de lindes(*)	-
Círculo inscrito mínimo	M	Separación mínima entre edificaciones(*)	-
		Los vuelos respetaran retranqueos	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta	M2t/M2s	Número máximo de plantas(*)	-
Coeficiente de ocupación(*)	-	Altura máxima reguladora(*)	-
		Áticos(*)	-
		Semisótanos(*)	-
		Sótanos(*)	-

OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: ARTICULO 10 R.P.

(*) Según Modificación Puntual del PGOU Expte 133/03.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA	MANZANA	PARCELA
		

2.5 Justificación del cumplimiento de las condiciones de integración de la actuación con el entorno.

Establece el *artículo 116.c) del TRLOTUP* que los programas deberán contener las previsiones precisas para cumplir entre otros el siguiente objetivo mínimo: "Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructura, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes".

El planeamiento del Plan Parcial FINCA ROCA S1 -Sector Residencial- y S2 -Sector Terciario-, del cual este Programa se subroga, cuenta con una ordenación pormenorizada que garantiza la integración de la actuación con su entorno y con la red primaria viaria del municipio.

Al mismo tiempo, según lo establecido en el *artículo 117.2.b) del TRLOTUP*, la presente alternativa técnica prevé las soluciones convenientes para la adecuada conexión e integración de la futura urbanización de la UE1 del Plan Parcial Finca Roca S1 y S2 con los servicios, redes e infraestructuras, como se describe a continuación:

A. RED VIARIA:

i. Conforme a las obras llevadas a cabo con cargo al convenio Fase 1 suscrito en 2005 por el anterior urbanizador y recibidas con fecha 2 de noviembre de 2015 de "Construcción de Glorieta y Nuevo Acceso a L'Alfàs del Pi desde la N-332". Las mismas permiten dar continuidad a la red viaria desde la antigua N-332 y ahora Avda. de Europa, tanto en su sentido Este dirección a Altea y en su sentido Oeste dirección Benidorm; así como, en su sentido Sur con el nuevo vial denominado Avda. Clara Campoamor, en la mejora de accesos a la playa del Albir, y en su sentido Norte por la antigua CV-763 en dirección al casco urbano del municipio.

   Dicha actuación, mediante la construcción de un paso superior sobre la línea 9 del Tram de FGV, ha permitido eliminar el paso a nivel con barreras del antiguo acceso al municipio por la CV-763.

   El coste de la ejecución de las citadas obras y la gestión reconocida en la resolución de mutuo acuerdo entre el Excmo. Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi y el antiguo Urbanizador URBADEAL por un importe de 1.708.757,88€, deberá ser repercutido proporcionalmente entre todos los propietarios en la denominada "Cuota 0" de las cargas urbanísticas.

ii. Además, permite mejorar la conectividad viaria y accesos con las urbanizaciones limítrofes del Arabí y Jardín de Alfàs, así como con el Camí del Sarandó en dirección a las zonas rurales y agrícolas

iii. Por último, con la eliminación del paso a nivel con barreras del acceso antiguo, se mejora el acceso y conexión viaria con la Estación Tram del municipio, así como con las fincas y actividades aguas arriba y abajo de las vías, entre los términos de Benidorm y L'Alfàs del Pi.

B. RED DE ABASTECIMIENTO:

i. Conexión a la red general de abastecimiento, gestionada por la concesionaria Hidraqua, y ejecución de la red de abastecimiento de agua potable con configuración mallada para dar servicio a cada manzana de los sectores, así como a cada una de las parcelas.

C. RED DE RIEGO:

i. La instalación de la red de riego para todas las zonas verdes y jardines de toda la UE1, estará suministrada y conectada a la red de agua regenerada proveniente de la EDAR de Benidorm.

D. RED DE SANEAMIENTO:

i. Ejecución de la red de saneamiento para cada manzana de los sectores y para cada una de las parcelas, así como su vertido y conexión a la red de colectores generales de la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales -EPSAR-, para su posterior elevación desde la estación de bombeo que existe fuera de la UE1 hasta la EDAR de Benidorm.

Dicha conexión a la red general, se deberá ajustar a lo recogido en las ordenanzas de la EPSAR, consistente principalmente en una arqueta previa provista de una tajadera para su desconexión.

Conforme recogen las fichas de gestión de los sectores S1 y S2 de Finca Roca, se deberá de ingresar la cantidad de 552.467€ a la EPSAR.

ii. Dichos colectores generales discurren por el lecho del Barranco Hondo y que, conforme a la Autorización de las Obras de Encauzamiento por parte de la CHJ y en lo relativo a los condicionantes sobre las mismas, se deberá de eliminar y desviar

cualquier infraestructura que discurra sobre el citado lecho, y en concreto en lo relativo a los mencionados colectores generales.

iii. Además, se tiene conocimiento que por parte del Excmo. Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi y la EPSAR, se está redactado un anteproyecto para el desvío de los mencionados colectores recayentes en el lecho del cauce de los barrancos y su incorporación a viales públicos.

E. RED DE DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES:

i. Ejecución de una red de drenaje de aguas pluviales separativa para su vertido al Barranco Hondo, previa autorización de la CHJ.

En tal caso, se verá de prever una arqueta de rotura previa a su vertido al cauce.

F. ENCAUZAMIENTO DEL BARRANCO HONDO:

i. Conforme a las exigencias recogidas en la DIA e incorporadas en las condiciones de aprobación del Plan Parcial Finca Roca S1 y S2, en lo relativo al Estudio de inundabilidad. Se deberá de redactar proyecto de Encauzamiento del Barranco Hondo y su posterior autorización de obras.

Dichas obras se deberán ejecutar de forma simultánea con las obras de urbanización de la UE1 y dar comienzo de las mismas, desde aguas abajo (Bulevar de los Músicos) hacia aguas arriba (Plan Parcial Finca Roca).

ii. A día de hoy, existe NUEVA autorización al Ayuntamiento para ejecutar proyecto de obras, para el Encauzamiento del Barranco Hondo, en el tramo comprendido entre los Sectores Finca Roca S1 y S2 y el Bulevar de los Músicos de L'Alfàs del Pi, conforme a los siguientes expedientes: BAS/169/2022 y 2017AP0144.

Con carácter previo y conforme recoge la autorización, se deberá de solicitar autorización a Costas.

iii. La ejecución de las obras de encauzamiento autorizadas, implica actuar fuera del ámbito de la UE1 del Plan Parcial Finca Roca S1 y S2, pasando a continuación a detallar el reparto en porcentaje por

tramos y repercusión económica PEC, conforme al proyecto aprobado.

TRAMO	€	%
Plan Parcial Finca Roca	1.553.975,95	0,273
Finca Angelita	1.329.660,00	0,234
SU 7	817.172,59	0,144
Bulevar de los Músicos	1.993.635,82	0,350
TOTAL	**5.694.475,36**	**100,00%**

En dicho sentido y a la vista de simultanear las obras del encauzamiento y las de urbanización, el Excmo. Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi deberá de comprometerse a gestionar las obras de ejecución externas al sector.

G. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

i. Se eliminarán todos los tendidos aéreos existentes en el ámbito de la UE1, procediendo al soterramiento de líneas, a los pertinentes entronques aéreo-subterráneo para dar continuidad a las líneas fuera del Programa y a su anillado con los diferentes Centros de Transformación.

ii. La conexión y potencia estimada para toda la UE1 del Plan Parcial Finca Roca S1 y S2 será suministrada desde la Sub-Estación eléctrica Montebello en La Nucía.

H. ALUMBRADO PÚBLICO:

i. Las luminarias del alumbrado público serán de tecnología LED, con el fin de homogenizar el alumbrado público circundante y de todo el municipio.

I. RED DE TELECOMUNICACIONES:

i. Se eliminarán todos los tendidos aéreos existentes en el ámbito de la UE1, procediendo al soterramiento de líneas, a los pertinentes entronques aéreo-subterráneo para dar continuidad a la líneas fuera del Programa y a la canalización de la red de telecomunicaciones.

2.6 Plazos de ejecución del programa.

El inicio de las obras de urbanización se realizará en el plazo máximo de tres meses (3) desde que se inscriba en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación. El plazo de ejecución de las obras de urbanización, conforme establece el *articulo 115.5 del TRLOTUP*, se fija plazo máximo de veintitrés (23) meses desde su inicio.

2.7 Inventario preliminar de construcciones, plantaciones afectadas y actividades.

Dando cumplimiento a la previsión contenida en el *artículo 117.2.d) del TRLOTUP*, se distingue por un lado las posibles afecciones a construcciones existentes como a plantaciones afectadas, así como actividades que pudieran existir.

Ámbito UE1 del Plan Parcial FINCA ROCA S1 y S2

En ese sentido, existe la obligación de evaluar el coste de indemnización de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales. Se adjunta estudio en anexo 5.3.

La normativa de aplicación que se ha considerado aplicar, es la siguiente:

a) Construcciones existentes:

En relación con la valoración de las edificaciones, corresponde realizarlas conforme al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. En concreto, por aplicación del art. 18 del citado reglamento, la valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que

sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiendo por tales, aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:

$V = VR – (VR – VF). \beta$
Siendo:
V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.
VR = Valor de reposición bruto, en euros.
VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.
β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

b) Plantaciones:

Aunque la legislación aplicable en materia de valoraciones no recoge un criterio concreto de valoración para las plantaciones ornamentales, entendidas estas como las que no forman parte de una explotación agrícola, aunque si remite la posibilidad de utilizar cualquier criterio estimativo que se juzgue más adecuado para alcanzar el valor real. Con este objetivo estimamos conveniente realizar la valoración de árboles ornamentales y arbustos de acuerdo con la Norma GRANADA, pues si bien carece de rango legal, no obstante es un método de valoración aceptado y recomendado para arbolado ornamental, cuya utilización se ha generalizado.

En lo que respecta a las plantaciones en explotación agrícola, las mismas deberán ser acreditadas por los titulares profesionales mediante una cuenta justificativa y que determine el valor por cese de la misma y conforme al "*artículo 9. Cálculo de la renta de la explotación*", del *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.*

c) Actividades:

En lo que respecta a la valoración de actividades legalmente implantadas, las mismas deberán ser evaluadas mediante un estudio económico que avale el valor de las mismas, bien por su cese o bien por su traslado.

En el caso que nos ocupa, existe una única actividad operando como vivero de plantas, la misma abona un canon anual al ayuntamiento por ejercer la actividad y la misma tiene vigente un contrato de arrendamiento..

d) Tabla valoración de indemnizaciones por propietarios catastrales:

ANÁLISIS TITULARES CATASTRALES AFECTADOS INDEMNIZACIONES EL PAI FINCA ROCA

	N.o PARCELA	REF. CATASTRAL	TITULARES CATASTRALES	EDIFICACIÓN	ARBOLADO	ACTIVIDAD	VALORACIÓN			OBSERVACIONES
							EDIFICACIÓN	ARBOLADO	ACTIVIDAD	
SECTOR RESIDENCIAL	RES 02 + RES CASA 03	03011A008000790001EX	DEVESA FERRER FRANCESC DEVESA FERRER MARÍA MAGDALENA		En explotación Agrícola		49.128,32 €			* Se deberá de acreditar en fase Información Pública el valor de la explotación, por medio de una cuenta justificativa
	RES 03	03011A008000800001ER	DEVESA FERRER DEVESA FERRER FERRER SOLER FERRER SOLER FERRER SOLER FERRER SOLER MARÍA MAGDALENA FRANCESC MARÍA JERÓNIMA MARÍA MAGDALENA ROSA MARÍA JUAN JAIME	Caseta y almacén Agrícola	En explotación Agrícola		93.797,64 €			* Se deberá de acreditar en fase Información Pública el valor de la explotación, por medio de una cuenta justificativa
	RES 04	03011A008000880001EU	WORKINGSHARE SL				1.529,69 €	477.929,74 €		
	RES 05	03011A008001050001EO	ORTS LEÓN AMALIA					124.294,76 €		
	RES 06	03011A008000890001EH	IBI CANO (HEREDEROS DE) BEATRIZ IBI CANO (HEREDEROS DE) VENTURA							No tiene edificaciones ni arbolado afectados por dotaciones públicas
	RES 07	03011A008000900001EZ	CANO FUSTER CANO FUSTER CANO FUSTER (HEREDEROS DE) MARGARITA LORENZO JOSEFA MAGDALENA							No tiene edificaciones ni arbolado afectados por dotaciones públicas
	RES 08	03011A008000910000WY	DEVESA FERRER FRANCESC	Vivienda			48.942,05 €			* Esta vivienda se derribará por la afección de la red viaria
	RES 09	03011A008000920001EH	SOLER OROZCO FERRER SOLER FERRER SOLER FERRER SOLER ROSA MARÍA JERÓNIMA MARÍA MAGDALENA ROSA MARÍA JUAN JAIME	Conjunto de viviendas	No constituyen una explotación Agrícola		645.195,41 €	2.053,28 €		* Este conjunto de viviendas se derribarán por la afección de la red viaria ** La valoración llevada a cabo sobre las edificaciones es de 415.980,32€ + 78.725,26€ = 494705,58€, pero prevalece el acuerdo municipal de la JGL Expediente: GU 070/05-A de 15 de marzo de 2011 (anexo 1) *** La valoración de los arboles, no constituyen una explotación Agrícola
	RES 10	03011A008000930001EW	SOLER OROZCO FERRER SOLER FERRER SOLER FERRER SOLER FERRER SOLER ROSA MARÍA JERÓNIMA MARÍA MAGDALENA ROSA MARÍA JUAN JAIME							
	RES 11	03011A008000940001EA	CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES SAN RAFAEL, S.A.					1.936,88 €		* La valoración de los arboles, no constituyen una explotación Agrícola
	RES 12	03011A008000990001EP	ORTS LEÓN AMALIA					23.881,52 €		
	RES 13	03011A008001060001EK	WORKINGSHARE SL					21.359,78 €		
						TOTAL S1	838.593,11 €	651.455,96 €	- €	

SECTOR TERCIARIO	TERC 01	03011A008000810001ED	LLORENS GONZALEZ BERNABE		En explotación Agrícola		218.176,11 €			* Se deberá de acreditar en fase Información Pública el valor de la explotación, por medio de una cuenta justificativa
	TERC 02	03011A008001030001EF	FERNANDEZ LLORENS ROSA MARÍA FERNANDEZ LLORENS MARÍA VEREDAS		En explotación Agrícola		17.151,05 €			* Se deberá de acreditar en fase Información Pública el valor de la explotación, por medio de una cuenta justificativa
	TERC 03	03011A008000820001EX	DEVESA OROZCO JOSÉ	La edificación se construyó en 2008. Acreditar licencia para poder valorar	En explotación Agrícola		8.380,74 €			* Se deberá de acreditar en fase Información Pública el valor de la explotación, por medio de una cuenta justificativa ** La edificación se construyó en 2008.Acreditar que tuvo licencia para poder *** Esta edificación se derribará por la afección de la red viaria
	TERC 04	03011A008000830001EI	OROZCO SALVA ISABEL					1.727,75 €		
	TERC 05	03011A008000840001EJ	TILIA FORUM, S.L.U.			Vivero	111.591,72 €		269.504,40	* En apliación del articulo 15 de Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, se ha aplicado la siguiente valoración por el cese de la actividad, en función de las rentas que se dejarán de percibir según el contrato en vigor y firmado de 10 años
	TERC 06	03011A008000850001EE	ORTS LEÓN AMALIA					62.180,63 €		
	TERC 07 + TERC CASA 01 + TERC CASA 02	03011A008000860001ES	WORKINGSHARE SL	Conjunto de viviendas			210.614,64 €	129.958,90 €		* Las edificaciones se mantendrán dentro del SEQ
	TERC 09	03011A008000950001EB	DEVESA FERRER FRANCESC DEVESA FERRER MARÍA MAGDALENA					17.119,04 €		
	TERC 08 + TERC CASA 03	03011A008000870001EZ	ALTABELLA RAMÓN SOLANA VIVES SOLANA ALTABELLA SOLANA ALTABELLA SOLANA ALTABELLA CAROLA FRANCISCO MARÍA ISABEL ANTONIO	Conjunto de viviendas			368.522,34 €	30.776,69 €		* Esta edificación se derribará por la afección del nuevo trazado de la vía pecuaria
	TERC 10	03011A008001080001ED	ORTS LEÓN AMALIA					15.787,64 €		
	TERC 11	03011A008001000001EP	MARTÍNEZ GARCÍA DIEGO					62,12 €		
						TOTAL S2	**934.436,60 €**	**257.612,77 €**	**269.504,40 €**	
						TOTAL SECTORES	**1.773.029,71 €**	**909.068,73 €**	**269.504,40 €**	
									2.951.602,84 €	

2.8 Proyecto de Urbanización.

Uno de los contenidos que debe recoger la Alternativa Técnica, es una estimación de los costes y cargas de urbanización mediante la redacción de un Proyecto de Urbanización, conforme al *artículo 117.2.c) del TRLOTUP*.

En este sentido, se acompaña como documento a parte el Proyecto de Urbanización de la UE1 del Sector 1 y 2 del Plan Parcial FINCA ROCA, con el propósito de complementar y dotar de la debida solvencia y coherencia a la propia Alternativa Técnica que conforma el presente Programa.

El proyecto de urbanización se someterá conjuntamente con el programa de actuación integrada a información pública, no requiriendo una posterior exposición pública una vez firmado el preceptivo convenio urbanístico, conforme a lo recogido en el *artículo 182.2 del TRLOTUP*

En dicho Proyecto de Urbanización se definen los detalles técnicos de las obras de urbanización correspondientes al ámbito que se acomete y a aquellas obras externas de conexión precisas, con el fin de complementar las condiciones de integración con las redes, servicios e infraestructuras del entorno de la UE1.

Según a lo establecido en el *artículo 183.1 del TRLOTUP*, que define los requisitos que debe recoger el proyecto para la obra pública prevista en el Programa que se pretende desarrollar, a continuación se detalla la documentación que debe incorporar el Proyecto:

a. Memoria descriptiva de las características de las obras.
b. Planos de información, de situación en relación con el conjunto urbano, de proyecto y de detalle.
c. Pliego de condiciones técnicas.
d. Mediciones.
e. Plan de etapas o fases de la obra de urbanización, estableciendo las condiciones necesarias para, cuando sea posible, recibir parcialmente cada fase.
f. Los informes ambientales y contramedidas propuestas sobre la incidencia ambiental, en su entorno, de las actuaciones propiamente dichas y de las que se tengan que tomar durante el período de obras.
g. Cuadros de precios descompuestos.
h. Presupuesto de ejecución material, con detalle de las unidades de obra.

Al mismo tiempo y conforme a lo establecido en el *artículo 117.2 c) del TRLOTUP*, que define el contenido que debe recoger el Proyecto para las obras programadas, a continuación se detalla la documentación que se incorpora en el mismo:

1. Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.
2. Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.
3. El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.
4. Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.
5. El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.
6. Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.

Según la Memoria descriptiva que se incluye dentro de la documentación del Proyecto de Urbanización, todos y cada uno de los requisitos establecidos en los artículos citados con anterioridad, teniendo su adecuado tratamiento y consideración en el mismo, siendo

acorde con las determinaciones de la ordenación pormenorizada derivada del planeamiento aplicable, así como de las exigencias de los servicios técnicos municipales, como de las empresas concesionarias y suministradoras.

En ejecución del Proyecto de Urbanización, se llevará a efecto el preceptivo Estudio de Control de Calidad de las obras para lo cual se han incorporado los correspondientes Pliegos de Condiciones Generales y Particulares para las obras.

El Control de Calidad se realizará por persona, sociedad o empresa distinta de la escogida para la ejecución de las obras de urbanización. Su selección corresponderá al Urbanizador, de acuerdo con las prescripciones legales al respecto.

Los resultados de los ensayos de control y de las incidencias que puedan derivarse de los mismos se comunicarán a la Administración actuante y estarán a disposición de los propietarios, para su información y consulta, como modo de dar cumplimiento a lo que establece el *artículo 145.1 del TRLOTUP*.

Para minimizar los impactos que, en relación con el medio ambiente, pudieran derivarse de la actuación urbanizadora, esta AIU impulsora de la iniciativa se compromete a llevar a efecto las medidas necesarias para minimizar o, si fuera posible, eliminar los efectos derivados de cualquier impacto.

Las medidas correctoras a adoptar y sin carácter exhaustivo, podemos señalar las siguientes:

Contaminación de suelo y agua:

- Los cambios de aceite y mantenimiento de la maquinaria se realizarán en talleres autorizados.
- Diariamente se procederá a la limpieza de los viales de la urbanización para retirar los vertidos involuntarios y/o controlados.
- Periódicamente y sobre todo, después de lluvias intensas, se procederá a la limpieza de los drenajes y redes de recogida de pluviales.

Gestión de residuos:

- Los residuos inertes serán depositados en instalaciones autorizadas de tratamiento.
- El almacenamiento de productos o residuos peligrosos, requerirá que se habiliten áreas especiales, completamente cerradas y cubiertas con solera impermeabilizada, sistemas de retención de fugas y red de saneamiento independiente conectada a una balsa impermeabilizada.

En lo que respecta al diseño y características de las obras proyectadas, se ha apostado por la sostenibilidad en la calidad técnica de las soluciones propuestas para la urbanización, mediante una implantación de soluciones innovadoras e infraestructuras

que aseguren un uso racional de los recursos a través de nuevas tecnologías que permitan un ahorro tanto energético como hídrico.

3. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

La Proposición Jurídico-económica (PJE) de este Programa de Actuación Integrada -PAI- y su contenido se plantean de conformidad con las circunstancias particulares de esta actuación y que se adaptan a lo dispuesto en el artículo *117.4 del TRLOTUP* y concordantes.

> *"4. La proposición jurídico-económica se formalizará: en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por los propietarios. Regulará las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en la presente ley y en la legislación del Estado, y contendrá:*
>
> > *a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 150 de este texto refundido, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.*
> > *b) La forma de retribución al urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.*
> > *c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en el mismo y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 de este texto refundido.*
> > *d) Memoria de viabilidad económica o de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas."*

En la medida en que se trata de un Programa de Actuación Integrada en régimen de gestión por los propietarios conforme al *artículo 124 del TRLOTUP* y concordantes, esta Proposición Jurídico-Económica se formalizará en una memoria y un convenio urbanístico.

El contenido de la PJE se ha adaptado a la finalidad que persigue esta actuación y se desarrolla a continuación.

3.1 Memoria de obligaciones y derechos.

La finalidad de este Programa es desarrollar la UE1 del Sector 1 y 2 del Plan Parcial FINCA ROCA. Para tal caso, se precisará de llevar a cabo la actuación urbanizadora conforme al contenido del proyecto de urbanización como a lo recogido en la Alternativa

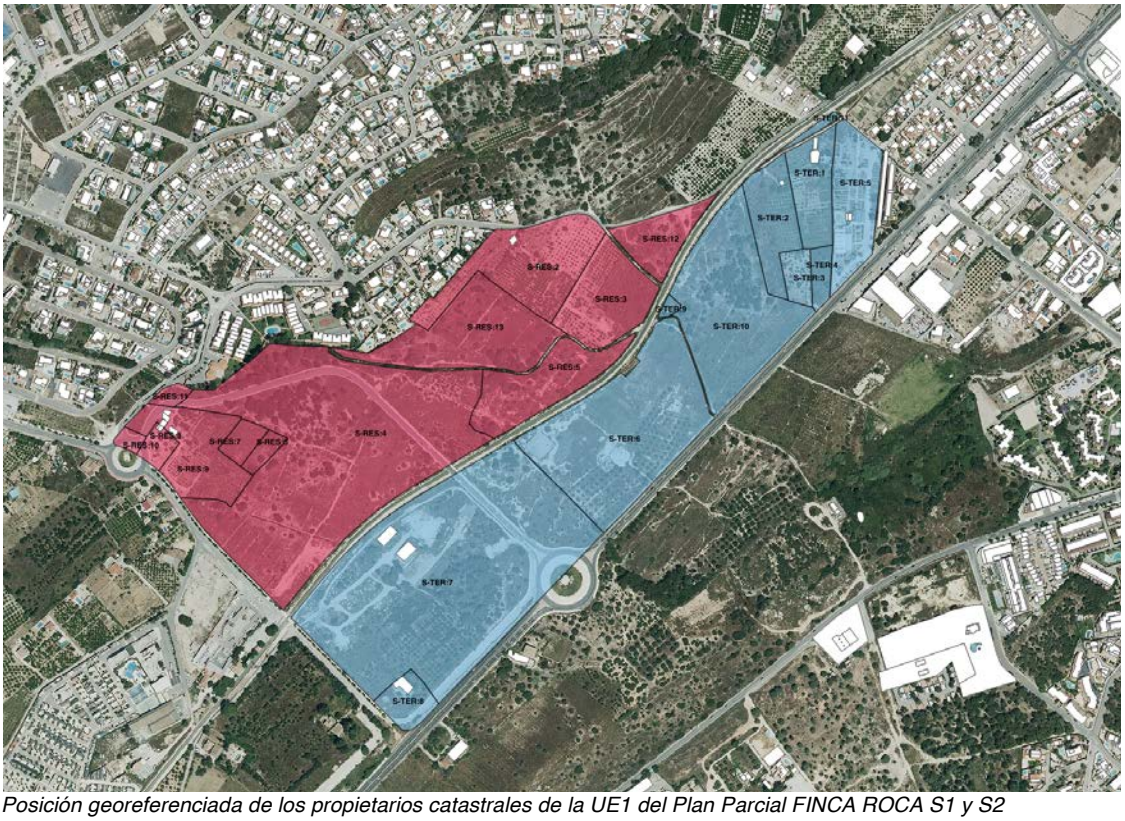
Técnica, acreditando los costes y cargas que deberá de soportar la propia Unidad de Ejecución en programación.

Con esta información se permite que los propietarios conozcan el alcance de los costes y cargas urbanizadoras inherentes a la transformación física y jurídica del suelo, y de acuerdo al sistema de gestión indirecta por propietarios, conforme se ha justificado a lo largo del presente documento.

La referencia que se hace en el *artículo 117.4 del TRLOTUP*, de incorporar una Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, no le será de aplicación al presente Programa, ya que no se acompaña de propuesta de instrumento de planeamiento, sino que existe ya planeamiento aprobado y la propuesta de Programa es subrogarse al mismo.

3.2 Estructura de la propiedad.

La estructura de la propiedad de la UE1 objeto del presente Programa de Actuación Integrada, se describe a continuación la titularidad de cada una de las fincas catastrales y sus propietarios. Se adjunta como anexo 5.2, el listado completo.



Posición georeferenciada de los propietarios catastrales de la UE1 del Plan Parcial FINCA ROCA S1 y S2

ANÁLISIS TITULARES CATASTRALES AFECTADOS POR EL PAI

	N.o PARCELA	REF. CATASTRAL	TITULARES CATASTRALES	SUPERF. SEGÚN CCDG (m2)
SECTOR RESIDENCIAL	RES 02 + RES CASA 03	03011A008000790001EX	DEVESA FERRER FRANCESC DEVESA FERRER MARÍA	19.981,00
	RES 03	03011A008000800001ER	DEVESA FERRER DEVESA FERRER FERRER SOLER FERRER SOLER FERRER SOLER FERRER SOLER MARÍA MAGDALENA FRANCESC MARÍA JERÓNIMA MARÍA MAGDALENA ROSA MARÍA JUAN JAIME	13.750,00
	RES 04	03011A008000880001EU	WORKINGSHARE SL	85.523,00
	RES 05	03011A008001050001EO	ORTS LEÓN AMALIA	13.985,00
	RES 06	03011A008000890001EH	IBI CANO (HEREDEROS DE) BEATRIZ IBI CANO (HEREDEROS	1.763,00
	RES 07	03011A008000900001EZ	CANO FUSTER CANO FUSTER CANO FUSTER CANO FUSTER (HEREDEROS DE) MARGARITA LORENZO JOSEFA MAGDALENA	2.497,00
	RES 08	03011A008000910000WY	DEVESA FERRER FRANCESC	2.136,00
	RES 09	03011A008000920001EH	SOLER OROZCO FERRER SOLER FERRER SOLER FERRER SOLER FERRER SOLER ROSA MARÍA JERÓNIMA MARÍA MAGDALENA ROSA MARÍA JUAN JAIME	13.637,00
	RES 10	03011A008000930001EW	SOLER OROZCO FERRER SOLER FERRER SOLER FERRER SOLER FERRER SOLER ROSA MARÍA JERÓNIMA MARÍA MAGDALENA ROSA MARÍA JUAN JAIME	1.044,00
	RES 11	03011A008000940001EA	CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES SAN RAFAEL,	1.251,00
	RES 12	03011A008000990001EP	ORTS LEÓN AMALIA	7.348,00
	RES 13	03011A008001060001EK	WORKINGSHARE SL	21.337,00
			TOTAL S1	**184.252,00**

SECTOR TERCIARIO	TERC 01	03011A008000810001ED	LLORENS GONZALEZ BERNABE	8.848,00
	TERC 02	03011A008001030001EF	FERNANDEZ LLORENS ROSA MARÍA FERNANDEZ LLORENS MARÍA	9.928,00
	TERC 03	03011A008000820001EX	DEVESA OROZCO JOSÉ	2.994,00
	TERC 04	03011A008000830001EI	OROZCO SALVA ISABEL	2.352,00
	TERC 05	03011A008000840001EJ	TILIA FORUM, S.L.U.	13.056,00
	TERC 06	03011A008000850001EE	ORTS LEÓN AMALIA	40.329,00
	TERC 07 + TERC CASA 01 + TERC	03011A008000860001ES	WORKINGSHARE SL	87.096,00
	TERC 09	03011A008000950001EB	DEVESA FERRER FRANCESC DEVESA FERRER MARÍA	581,00
	TERC 08 + TERC CASA 03	03011A008000870001EZ	ALTABELLA RAMÓN SOLANA VIVES SOLANA ALTABELLA SOLANA ALTABELLA SOLANA ALTABELLA CAROLA FRANCISCO MARÍA ISABEL ANTONIO	4.491,00
	TERC 10	03011A008001080001ED	ORTS LEÓN AMALIA	31.526,00
	TERC 11	03011A008001000001EP	MARTÍNEZ GARCÍA DIEGO	853,00
			TOTAL S2	**202.054,00**
			TOTAL GLOBAL	**386.306,00**

3.3 Estructura de costes y cargas de urbanización

3.3.1 Costes de las obras programadas ·A·

Los costes de las obras de urbanización programadas, así como aquellas obras e infraestructura de conexión al sector. Además, se incorporan los costes relativos a la Cuota "0" sobre las obras de acceso de la Fase I, son los siguientes:

TABLA A. COSTES OBRAS PROGRAMADAS UE 1 Sector 1 y 2 P.P. FINCA ROCA

CAPITULO	DESCRIPCIÓN	IMPORTE	IMPORTE S1	IMPORTE S2
1	TRABAJOS PREVIOS, DEMOLICIONES Y DESMONTAJES	273.818,70 €	133.349,71 €	140.468,99 €
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	868.786,51 €	423.099,03 €	445.687,48 €
3	OBRAS DE FÁBRICA - PASOS INFERIORES	1.302.681,39 €	634.405,84 €	668.275,55 €
4	RED DE AGUA POTABLE	643.788,00 €	313.524,76 €	330.263,24 €
5	DESVÍO RED DE REUTILIZACIÓN	496.133,92 €	241.617,22 €	254.516,70 €
6	RED DE SANEAMIENTO	765.387,06 €	372.743,50 €	392.643,56 €
7	RED DE DRENAJE	1.258.726,15 €	612.999,64 €	645.726,51 €
8	RED ELECTRICA	2.813.477,65 €	1.370.163,62 €	1.443.314,03 €
9	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	894.490,69 €	435.616,97 €	458.873,72 €
10	RED DE TELECOMUNICACIONES	103.524,90 €	50.416,63 €	53.108,27 €
11	RED DE GAS	68.253,09 €	33.239,25 €	35.013,84 €
12	PAVIMENTACIÓN	4.419.258,01 €	2.152.178,65 €	2.267.079,36 €
13	RED DE RIEGO	259.326,56 €	126.292,03 €	133.034,53 €
14	JARDINERIA Y MOBILIARIO	1.423.423,61 €	693.207,30 €	730.216,31 €
15	SEÑALIZACIÓN	134.221,86 €	65.366,05 €	68.855,81 €
16	ENCAUZAMIENTO BARRANDO HONDO	1.310.974,44 €	638.444,55 €	672.529,89 €
17	GESTIÓN DE RESIDUOS	1.103.605,25 €	537.455,76 €	566.149,49 €
18	SEGURIDAD Y SALUD	355.000,00 €	172.885,00 €	182.115,00 €
	Presupuesto de Ejecución Material PEM -A-	**18.494.877,79 €**	**9.007.005,48 €**	**9.487.872,31 €**
	Gastos Generales (13%)	**2.404.334,11 €**	**1.170.910,71 €**	**1.233.423,40 €**
	Beneficio Industrial (6%)	**1.109.692,67 €**	**540.420,33 €**	**569.272,34 €**
	Presupuesto de Ejecución por Contrata PEC	**22.008.904,56 €**	**10.718.336,53 €**	**11.290.568,04 €**

3.3.2 Redacción de proyectos técnicos y dirección de obra ·B·

Los honorarios técnicos de los profesionales que a lo largo del Programa intervendrán, son los siguientes:

TABLA B. HONORARIOS PROFESIONALES UE 1 Sector 1 y 2 P.P. FINCA ROCA

Nº	DESCRIPCIÓN	IMPORTE	IMPORTE S1	IMPORTE S2
1	Redacción Programa: Alternativa Técnica y Proposición jurídico económica	92.474,39 €	45.035,03 €	47.439,36 €
2	Proyecto de Urbanización, Dirección facultativa, Estudio de Seguridad y Salud	924.743,89 €	450.350,27 €	474.393,62 €
3	Asesoría jurídica y gestión	92.474,39 €	45.035,03 €	47.439,36 €
4	Proyecto de Reparcelación	138.711,58 €	67.552,54 €	71.159,04 €
	TOTAL -B- (sin IVA)	**1.248.404,25 €**	**607.972,87 €**	**640.431,38 €**

3.3.3 Gastos de gestión ·C·

Conforme al artículo *150.1 c) del TRLOTUP*, los gastos de gestión del urbanizador se cuantifican como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, y suponen los gastos generales y financieros, relativos a:

a) Mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

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

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

TABLA C.GASTOS GESTIÓN URBANIZADOR UE 1 Sector 1 y 2 P.P. FINCA ROCA

Nº	DESCRIPCIÓN	IMPORTE	IMPORTE S1	IMPORTE S2
1	Gastos de Mantenimiento y conservación	217.176,10 €	105.764,76 €	111.411,34 €
2	Gastos Notariales y registrales	177.689,54 €	86.534,81 €	91.154,73 €
3	Gastos financieros	1.382.029,74 €	673.048,48 €	708.981,26 €
4	Gestión y Administración GG	197.432,82 €	96.149,78 €	101.283,04 €
	TOTAL -C- (sin IVA)	**1.974.328,20 €**	**961.497,84 €**	**1.012.830,37 €**

3.3.4 Beneficio empresarial del urbanizador

Se prevé un beneficio empresarial del urbanizador del 10% de los conceptos descritos anteriormente (A+B+C), conforme al artículo *150.1 d) del TRLOTUP.*

TABLA D. BENEFICIO DEL URBANIZADOR UE 1 Sector 1 y 2 P.P. FINCA ROCA

Nº	DESCRIPCIÓN	IMPORTE	IMPORTE S1	IMPORTE S2
1	Beneficio del Urbanizador	2.171.761,02 €	1.057.647,62 €	1.114.113,41 €
	TOTAL -D- (sin IVA)	**2.171.761,02 €**	**1.057.647,62 €**	**1.114.113,41 €**

3.3.5 Estimación de Costes y Cargas de Urbanización variables.

En el presente apartado se analizan los posibles costes y cargas variables necesarias para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada. La relación de los mismos se acomoda a lo dispuesto en el artículo *150.2 del TRLOTUP*, que establece las cargas de urbanización, con la categoría de variables, son las siguientes:

TABLA E.CARGAS VARIABLES UE 1 Sector 1 y 2 P.P. FINCA ROCA

Nº	DESCRIPCIÓN	IMPORTE	IMPORTE S1	IMPORTE S2
1	Indemnización edificaciones	1.773.029,71 €	838.593,11 €	934.436,60 €
2	Indemnización arbolado	909.068,73 €	651.455,96 €	257.612,77 €
3	Indemnización explotaciones agrícolas	- €	- €	- €
4	Indemnización cese o realojo de actividades	269.504,40 €	- €	269.504,40 €
5	Canon vertido EPSAR	552.467,00 €	269.051,43 €	283.415,57 €
6	Repercusión Cuota "0" obras Fase 1	1.708.757,88 €	832.165,09 €	876.592,79 €
	TOTAL -D- (sin IVA)	**5.212.827,72 €**	**2.591.265,59 €**	**2.621.562,13 €**

3.3.6 Cargas totales de la actuación UE1

A continuación, se resumen las cargas de urbanización de la UE 1 del Sector 1 y 2 del Plan Parcial FINCA ROCA.

RESUMEN CARGAS URBANÍSTICAS UE 1 Sector 1 y 2 P.P. FINCA ROCA

Nº	DESCRIPCIÓN	IMPORTE	IMPORTE S1	IMPORTE S2
A	OBRAS PROGRAMADAS (PEC)	22.008.904,56 €	10.718.336,52 €	11.290.568,04 €
B	HONORARIOS PROFESIONALES	1.248.404,25 €	607.972,87 €	640.431,38 €
C	GASTOS GENERALES (10%)	1.974.328,20 €	961.497,84 €	1.012.830,37 €
D	BENEFICIO URBANIZADOR (10%)	2.171.761,02 €	1.057.647,62 €	1.114.113,41 €
E	CARGAS VARIABLES	5.212.827,72 €	2.591.265,59 €	2.621.562,13 €

	TOTAL CARGAS TOTALES (sin IVA)	32.616.225,76 €	15.936.720,43 €	16.679.505,33 €

De conformidad con el *articulo 163.2 del TRLOTUP*, al superar el presupuesto del proyecto de urbanización -PEC- de la UE1 la cantidad de 4.845.000 €, será necesario la licitación de las obras de urbanización por parte de urbanizador en pública licitación, lo que se justifica a efectos de lo dispuesto en el *artículo 124.2 del TRLOTUP*.

3.3.7 Canon de urbanización

En el caso del canon de urbanización, la ley prevé que en el caso que la actuación quedase como deudora del pago de alguna cantidad con cargo a otros ámbitos, se actuará conforme a las previsiones del *art. 152.4 y 5 del TRLOTUP* y concordantes:

> *"4. Para garantizar el pago futuro y la actualización de su valor, se establecerá un canon de urbanización, aprobado mediante ordenanza municipal, que establezca fórmulas de actualización y justo reparto.*
> *5. Asimismo, podrá establecerse un canon con destino finalista, a cuenta de infraestructuras complementarias que razones técnicas exijan implantar después de la edificación."*

El caso que nos ocupa, el Programa de Actuación Integrada tiene equilibradas las cargas y estas serán soportadas por la propia actuación.

3.3.8 Coste unitario y coeficiente de canje.

A continuación, se analiza tanto el coste unitario de Suelo Bruto como por metro cuadrado de Suelo Neto, así como como por metro cuadrado de Techo, en relación con la Carga Urbanísticas totales de la actuación, donde:

TABLA COSTES UNITARIOS UE 1 Sector 1 -RESIDENCIAL- P.P. FINCA ROCA

Nº	DESCRIPCIÓN	IMPORTE		
1	METRO CUADRADO DE SUELO BRUTO	80,55		€/m2sb
2	METRO CUADRADO SUELO NETO	185,71		€/m2sn
3	METRO CUADRADO TECHO	323,99		€/m2t

TABLA COSTES UNITARIOS UE 1 Sector 2 -TERCIARIO- P.P. FINCA ROCA

Nº	DESCRIPCIÓN	IMPORTE		
1	METRO CUADRADO DE SUELO BRUTO	78,99		€/m2sb
2	METRO CUADRADO SUELO NETO	189,62		€/m2sn
3	METRO CUADRADO TECHO	221,40		€/m2t

Para el cálculo de los diferentes ratios de coste metro cuadrado de Suelo Bruto, Suelo Neto y Techo, se han tomado las siguientes superficies y edificabilidades del Plan Parcial FINCA ROCA S1 y S2, siendo los siguientes:

SECTOR 1 RESIDENCIAL

Superficie SB Sector 1	197.851,00
Superficie SN Sector 1 (-10% del aprovechamiento)	85.813,20
Superficie Techo Sector 1 (-10% del aprovechamiento)	49.189,50

SECTOR 2 TERCIARIO

Superficie SB Sector 2	211.166,00
Superficie SN Sector 2 (-10% del aprovechamiento)	87.961,50
Superficie Techo Sector 2 (-10% del aprovechamiento)	75.336,30

En cumplimiento del *artículo 117.4 del TRLOTUP*, el coeficiente de canje se establece en:

$$Ks = Cs / Vs + Cs$$

Ks=Coeficiente de canje suelo
Cs=Coste de urbanización por metro cuadrado de suelo de origen
Vs=Valor de metro cuadrado de suelo de origen

TABLA COEFICIENTE DE CANJE UE 1 Sector 1 -RESIDENCIAL- P.P. FINCA ROCA

Nº	DESCRIPCIÓN	IMPORTE		
1	COEFICIENTE DE CANJE Ks	0,72		%
2	COSTE UNITARIO URBANIZACIÓN Cs	80,55		€/m2sb
3	VALOR UNITARIO SUELO Vs	31,13		€/m2sb

TABLA COEFICIENTE DE CANJE UE 1 Sector 1 -TERCIARIO- P.P. FINCA ROCA

Nº	DESCRIPCIÓN	IMPORTE		
1	COEFICIENTE DE CANJE Ks	0,72		%
2	COSTE UNITARIO URBANIZACIÓN Cs	78,99		€/m2sb
3	VALOR UNITARIO SUELO Vs	31,13		€/m2sb

Se ha tomado como valor de referencia del suelo rural 55€/m2s, considerándose este un valor medio según la consulta realizada a diferentes portales inmobiliarios, así como a la información a la que se ha tenido acceso según recientes transacciones realizadas en el municipio sobre suelos de similares características.

Por otro lado y a la vista, que existe una valoración de indemnizaciones por la afección de arbolado, explotaciones agrícolas, actividades y edificaciones en el ámbito de la UE1, recogidas en el apartado 7 del presente documento. El cálculo del valor del suelo rural deberá ser el resultado de aplicar la formula recogida en el "*artículo 16. Capitalización de la renta en caso de imposible explotación", del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*, conforme a la siguiente fórmula:

$$V = R_0 / r_1$$

V = Valor del suelo rural en caso de imposible explotación, en euro.s
R_0 = Renta teórica anual del suelo rural en ausencia de explotación, en euros.
r_1 = Tipo de capitalización de acuerdo con el artículo 12 de este Reglamento.

Resultando el valor final del suelo V= 31,13€

3.4 Garantía de promoción del programa de actuación

De conformidad con lo dispuesto en el *articulo 158.2 deL TRLOTUP*, la Agrupación de Interés Urbanístico Finca Roca -AIU-, asegurará sus compromisos con una garantía definitiva del cinco por cien del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada, lo que asciende a la cantidad de 1.630,811,29 €.

Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por la TRLOTUP en el desarrollo del programa de actuación integrada (de aportación a favor del propietario, simultaneidad de obras de urbanización y edificación y otras).

Esta garantía se constituirá antes de la aprobación del proyecto de reparcelación *(art. 158.2 TRLOTUP).*

3.5 Cesiones y aprovechamiento para la administración

En este apartado se recoge el compromiso de la Agrupación de Interés Urbanístico FINCA ROCA -AIU-, derivado de la propuesta de "borrador del convenio urbanístico" a suscribir con el Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi, detallando los siguientes compromisos de cesión de equipamientos, aprovechamientos como de red viaria e infraestructuras:

SECTOR 1 -RESIDENCIAL-

a) Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo, conforme a:

Suelo Neto (m2sn)	9.534,8
Edificabilidad (m2t)	5.465,5

b) Cesión de equipamientos y dotaciones, conforme siguiente tabla:

CLAVE	CALIFICACIÓN		SUPERFICIE (m2s)	
EQ	EQUIPAMIENTOS			
	SECUND.	SEQ-1(RD)	10.807	
TOTAL EQUIPAMIENTO			10.807	
CLAVE	CALIFICACIÓN		SUPERFICIE (m2s)	
ZV	ZONAS VERDES			
	SECUND.	SJL-1	14.830	
TOTAL ZONAS VERDES			14.830	
CLAVE	CALIFICACIÓN		SUPERFICIE (m2s)	
RV-AV	RED VIARIA			
	SECUND.	SRV	393	
		SAV	2.222	
		SELRV	2.783	
	ESTRUCT.	PRV	31.696	
TOTAL RED VIARIA			37.094	
TOTAL SUELO DOTACIONAL			62.731	31,71%
CLAVE		CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2s)	
		OTROS		
	ESTRUCT.	DP de FF-CC	3.877	
		DP de CV	2.885	
		DP VIA PECUARIA	4.423	
		Espacios Libres de PGOU	11.745	
		FGV adscrito	7.842	
		PJL-NC	9.000	
TOTAL OTROS			39.772	20,10%
TOTAL SUELO NO LUCRATIVO			102.503	

SECTOR 2 -TERCIARIO-

c) Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo, conforme a:

Suelo Neto (m2sn)	9.773,5
Edificabilidad (m2t)	8.370,7

d) Cesión de equipamientos y dotaciones, conforme siguiente tabla:

CLAVE	CALIFICACIÓN		SUPERFICIE (m2s)	
EQ	EQUIPAMIENTOS			
	SECUND.	SEQ-1(ED)	11.641	
TOTAL EQUIPAMIENTO			11.641	
CLAVE	CALIFICACIÓN		SUPERFICIE (m2s)	
ZV	ZONAS VERDES			
	SECUND.	SJL-1	8.277	
		SJL-2	6.057	
		SJL-3	5.572	
TOTAL ZONAS VERDES			19.906	
CLAVE	CALIFICACIÓN		SUPERFICIE (m2s)	
RV-AV	RED VIARIA			
	SECUND.	SRV	4.622	
		SAV	10.585	
		SELRV	2.130	
	ESTRUCT.	PRV	39.396	
TOTAL RED VIARIA			56.733	
TOTAL SUELO DOTACIONAL			88.280	41,81%
CLAVE		CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2s)	
		OTROS		
	ESTRUCT.	DP de FGV	4.357	
		DP de CV	2.279	
		DP VIA PECUARIA	5.832	
		FGV adscrito	9.902	
		Espacios libres de PGOU	2.781	
TOTAL OTROS			25.151	11,91%
TOTAL SUELO NO LUCRATIVO			113.431	
TOTAL SUPERFICIE BRUTA			211.166	100,00%

3.6 Transferencias y excedentes de aprovechamiento

En cuanto a la transferencia o transmisión del aprovechamiento subjetivo de las personas propietarias de la UE 1, las mismas podrán transferir su aprovechamiento subjetivo a otras fincas que cuenten con excedentes de aprovechamiento, conforme a lo recogido en el *artículo 83 del TRLOTUP y* a lo regulado en el *artículo 33 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.*

3.7 Propuesta de convenio

La presente propuesta de Convenio Urbanístico se formaliza en cumplimiento de lo previsto en el *artículo 117.4 del TRLOTUP*, adjuntándose en el apartado 6 el borrador de Convenio Urbanístico para la Gestión de la UE 1 del Sector 1 -Residencial- y Sector 2 -Terciario- del Plan Parcial FINCA ROCA, entre el Excmo. Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi y Agrupación de Interés Urbanístico FINCA ROCA -AIU-.

L'Alfàs del Pi, septiembre de 2023

Vicente Andrés Soler Soler
Grado en Arquitectura Técnica
Master en Gestión de la Edificación
Nº colegiado COAATIE: 3.764

4. PLANOS

4.1 Sector 1 -RESIDENCIAL- UE1 del Plan Parcial FINCA ROCA

PLANOS DE INFORMACION

I/1 SITUACION RESPECTO AL TERMINO MUNICIPAL E: 1/10.000.

I/2 CLASIFICACION Y CALIFICACION DE SUELOS E: 1/5.000.

I/3 RED ESTRUCTURAL. AFECCIONES E: 1/2.000.

I/4 CATASTRAL E: 1/2.000.

I/5 TOPOGRAFÍA, USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES E: 1/2.000.

CUADRO DE SUPERFICIES

TIPO DE SUELO	Nº	DENOMINACION	SUP. m²	GRAFISMO
S.U	1	CASCO URBANO	547.050	
S.U	2	ALBIR II	1.172.700	
S.U	3	ALBIR I (P.P.)	458.600	
S.U	4	S. RAFAEL I (P.P.)	94.600	
S.U	5	FOYA BLANCA (P.P.)	318.800	
S.U	6	JARDIN ALFAZ (P.P.)	217.200	
S.U	7	LA ESTRADA	355.800	
S.U	8	ESCANDINAVIA	302.800	
S.U	9	S. RAFAEL II	257.000	
S.U	10	TOSSAL DE RIERA	38.200	
S.U	11	EL ROMERAL	174.970	
S.U	12	BELMONTE	229.970	
S.U.P	1	EL CAUTIVADOR	224.200	
S.U.P	2	EL OASIS	56.200	
S.U.P	3	EL ARABI	227.000	
S.U.P	4	EL TOSALET	68.200	
S.U.P	5	ALBIR PLAYA	621.000	
S.U.P	6	FOYA LON	112.690	
S.U.P	7	SERVICIOS NORTE	169.000	
S.U.P	8	SIERRA HELADA	200.600	
S.U.N.P	1		358.400	
S.U.N.P	2		66.800	
S.U.N.P	3		188.430	
S.U.N.P	4		346.800	
S.U.N.P	5		166.200	
S.U.N.P	6		68.800	
S.U.N.P	7		36.200	
S.U.N.P	8		65.000	
S.U.N.P				
S.U.N.P	10		40.600	
S.U.N.P	11		104.210	
S.U.N.P	12		209.200	
S.U.N.P	13		335.600	
S.N.U.P	1		2.624.200	
S.N.U.P	2		38.200	
S.NU				
SISTEMA AUTOPISTA	S.A		289.500	
SISTEMA FERROVIARIO	S.F		24.600	
SISTEMA VIARIO	S.V			
SISTEMA EQ. GENERAL				
SISTEMA PROTECCIONES	P			

DELIMITACIÓN SECTOR "FINCA ROCA I"

PLAN PARCIAL REFUNDIDO RESIDENCIAL "PARTIDA ROCA I" (L'ALFÀS DEL PI)

URBADEAL S.L.

PLANO
INFORMACIÓN
SITUACION RESPECTO AL P.G.O.U.

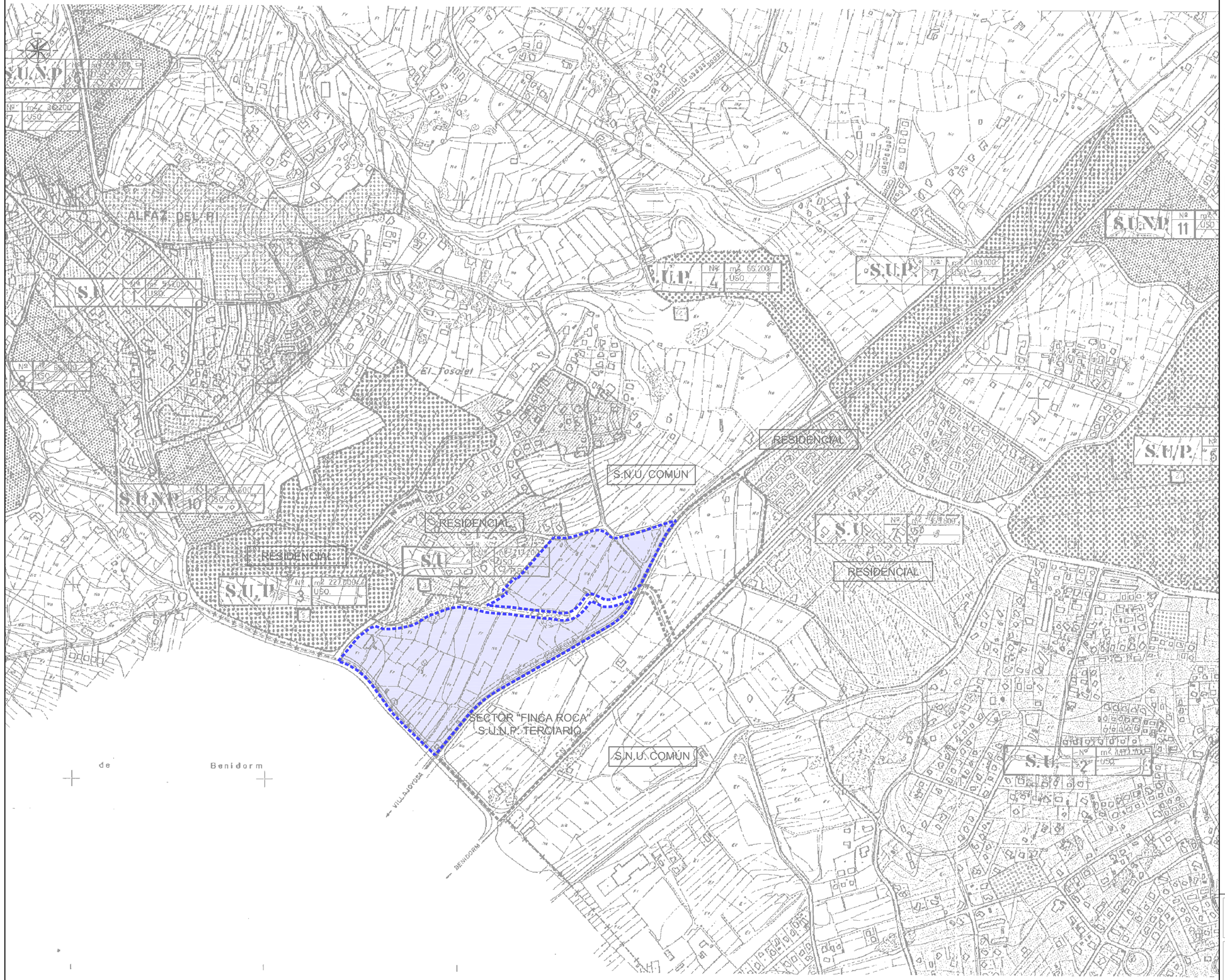
FECHA FEBRERO 2012 | EXP REF/00511 | ESCALA 0 50 100 200 1 / 10.000

cainur

INGENIERO DE CAMINOS
COL. 14992
ANTONIO CASADO LLEDÓ

Revisado | Sustituido

Plano I-1
Hoja 1 de 1



CUADRO DE SUPERFICIES

TIPO DE SUELO	Nº	DENOMINACION	SUP. m²	GRAFISMO
S.U	1	CASCO URBANO	547.050	
S.U	2	ALBIR II	1.172.700	
S.U	3	ALBIR I (P.P)	458.600	
S.U	4	S. RAFAEL I (P.P)	94.600	
S.U	5	FOYA BLANCA (P.P)	318.800	
S.U	6	JARDIN ALFAZ (P.P)	217.200	
S.U	7	LA ESTRADA	355.800	
S.U	8	ESCANDINAVIA	302.800	
S.U	9	S. RAFAEL II	257.000	
S.U	10	TOSSAL DE RIERA	38.200	
S.U	11	EL ROMERAL	174.970	
S.U	12	BELMONTE	229.970	
S.U.P	1	EL CAUTIVADOR	224.200	
S.U.P	2	EL OASIS	56.200	
S.U.P	3	EL ARABI	227.000	
S.U.P	4	EL TOSALET	66.200	
S.U.P	5	ALBIR PLAYA	421.000	
S.U.P	6	FOYA LON	112.690	
S.U.P	7	SERVICIOS NORTE	169.000	
S.U.P	8	SIERRA HELADA	200.600	
S.U.N.P	1		358.400	
S.U.N.P	2		66.800	
S.U.N.P	3		188.430	
S.U.N.P	4		348.800	
S.U.N.P	5		166.200	
S.U.N.P	6		68.800	
S.U.N.P	7		36.200	
S.U.N.P	8		65.000	
S.U.N.P				
S.U.N.P	10		40.600	
S.U.N.P	11		104.210	
S.U.N.P	12		209.200	
S.U.N.P	13		335.600	
S.N.U.P	1		2.624.200	
S.N.U.P	2		38.200	
S.N.U				
SISTEMA AUTOPISTA	S.A		289.500	
SISTEMA FERROVIARIO	S.F		24.600	
SISTEMA VIARIO	S.V			
SISTEMA EQ. GENERAL				
SISTEMA PROTECCIONES	P			

DELIMITACIÓN SUNP "FINCA ROCA I"
USO RESIDENCIAL

PLAN PARCIAL REFUNDIDO RESIDENCIAL "PARTIDA ROCA I" (L'ALFÀS DEL PI)

URBADEAL S.L.

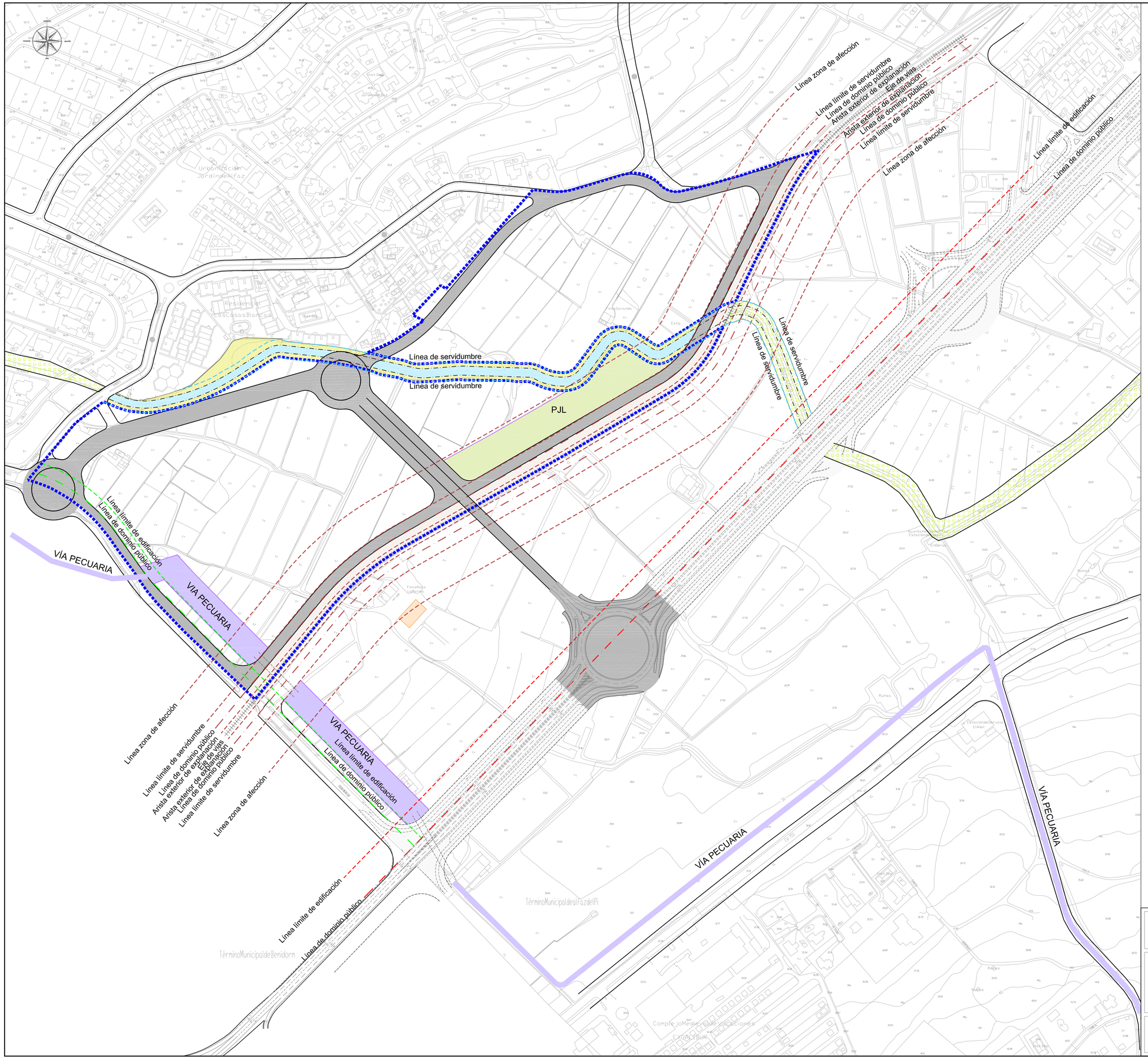
PLANO: INFORMACIÓN
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE SUELOS

FECHA: FEBRERO 2012 | EXP: REF/00511 | ESCALA: 1 / 1.000

cainur

INGENIERO DE CAMINOS
ANTONIA CASADO LLEDÓ

Revisado | Sustituido | Plano I-2 | Hoja 1 de 1



Red viaria estructural (PRV) 12 m. 16 m.

PRV a ejecutar por Sectores "FINCA ROCA"

Red ferroviaria estructural

Espacios libres y zonas verdes estructurales de P.G.

PJL

Casa Finca Roca

INFRAESTRUCTURA VERDE LOCAL

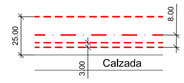
Vía pecuaria "Vereda de la Barrina".

Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Dominio Público Hidráulico.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Espacios libres y zonas verdes de P.G. exteriores al sector

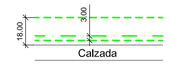
AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

AFECCIONES DE C.N.-332



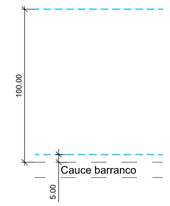
Línea límite de edificación (25,00m desde AEC)
Línea de Servidumbre (8,00m desde AEE)
Línea de dominio público (3,00m desde AEE)
AEE= Arista exterior de la explanación
AEC= Arista exterior de la calzada

AFECCIONES DE C.V.



Línea límite de edificación (18,00m desde AEC)
Línea de dominio público (3,00m desde AEE)
AEE= Arista exterior de la explanada
AEC= Arista exterior de la calzada

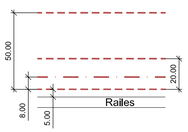
AFECCIONES DE BARRANCO



Límite de policía (100,00m desde DPH)

Zona de servidumbre (5,00m desde DPH)
Dominio público hidraulico (DPH)

AFECCIONES DE FERROCARRIL

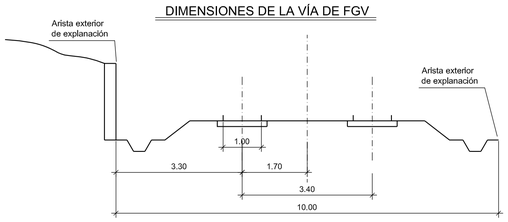


Línea zona de afección (50,00m desde AEE)

Línea límite de servidumbre (20,00m desde AEE, NO EDIFICABLE)
Línea de dominio público (8,00m desde AEE)
AEE= Arista exterior de la explanación (5,00m desde rail)

DELIMITACIÓN SECTORES "FINCA ROCA"

DIMENSIONES DE LA VÍA DE FGV



PLAN PARCIAL REFUNDIDO RESIDENCIAL "PARTIDA ROCA I" (L'ALFÀS DEL PI)

URBADEAL S.L.

PLANO: INFORMACIÓN

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

FECHA: FEBRERO 2012 | EXP: REF/00511 | ESCALA: 1 / 2.000

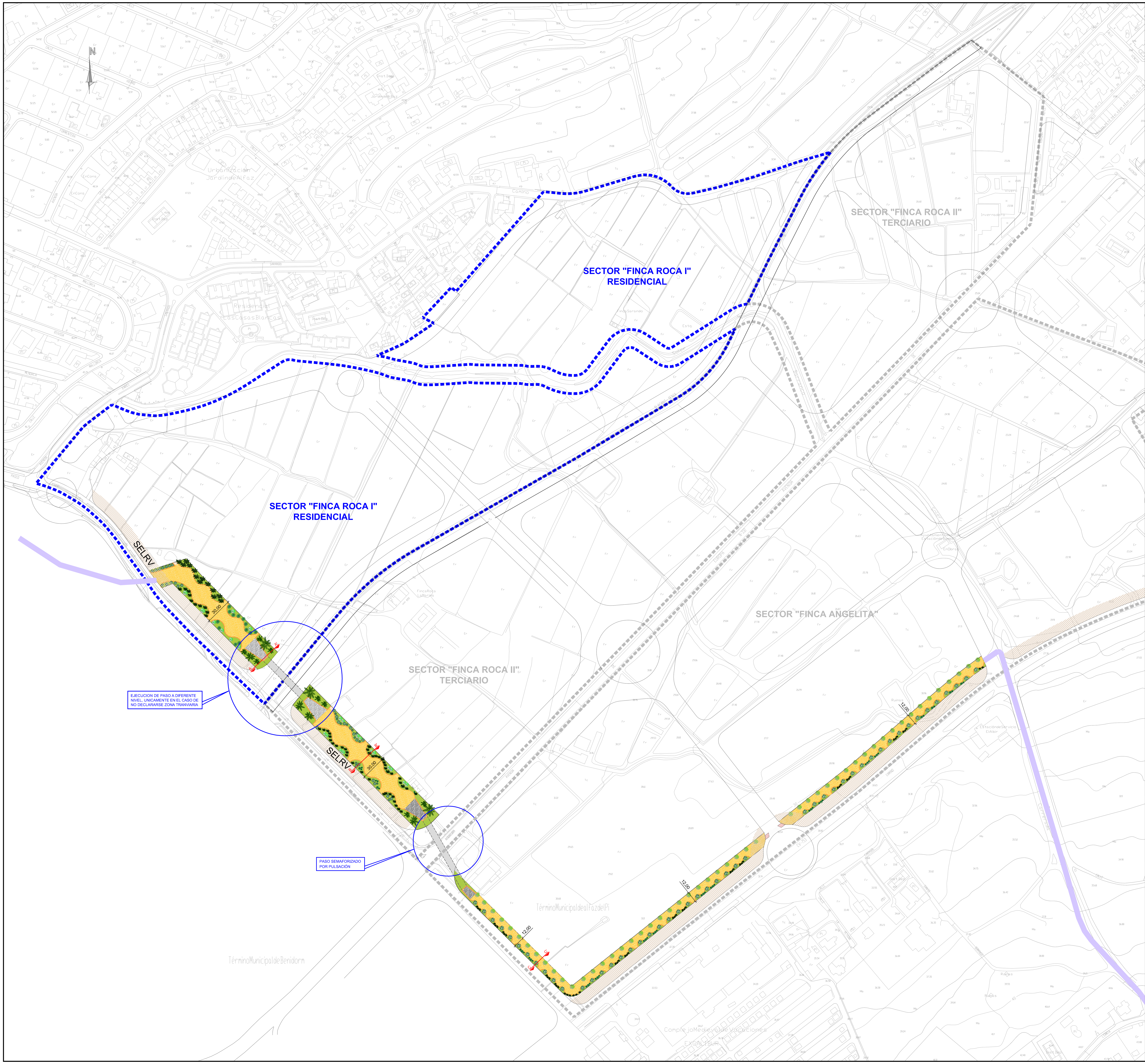
INGENIERO DE CAMINOS

ANTONIO CASADO LLEDÓ

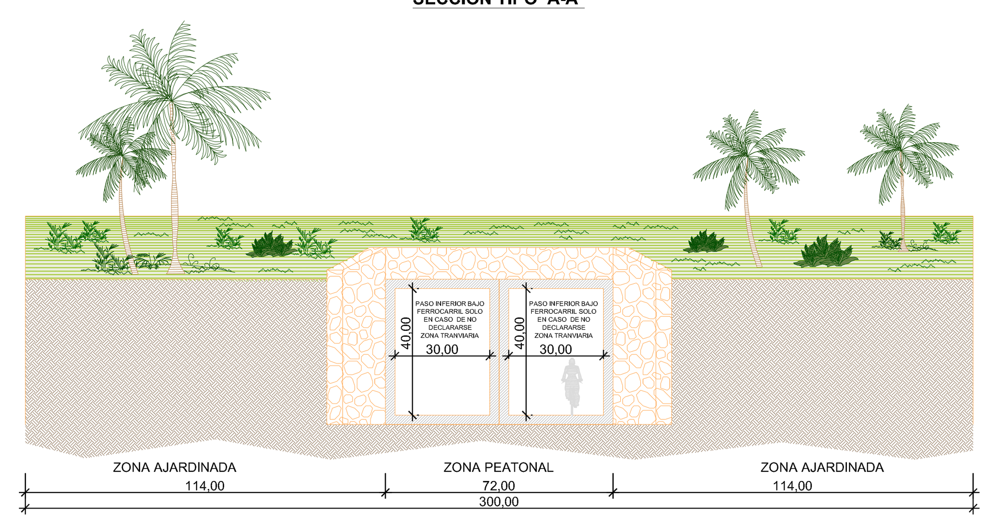
Revisado | Sustituido

Plano I-3

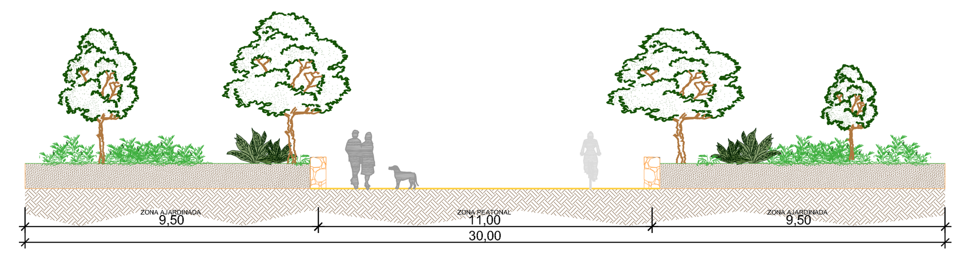
Hoja 1 de 2



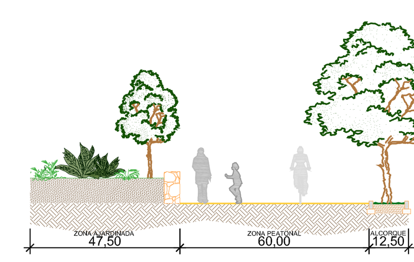
SECCION TIPO A-A'



SECCION TIPO B-B'



SECCION TIPO C-C'



PLAN PARCIAL REFUNDIDO RESIDENCIAL
"PARTIDA ROCA I" (L'ALFÀS DEL PI)

URBADEAL S.L.

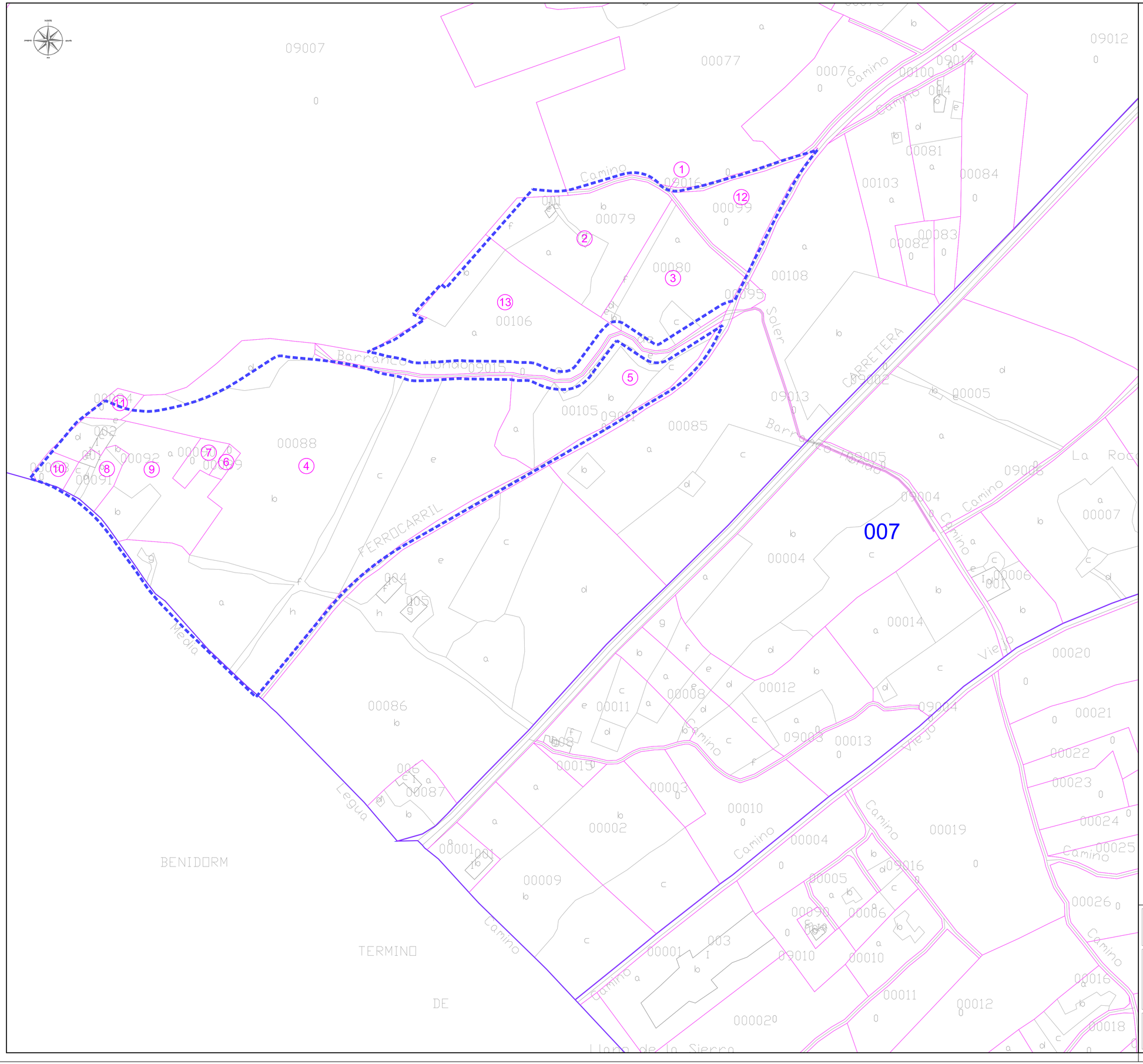
PLANO
INFORMACIÓN
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
TRAZADO VÍA PECUARIA

FECHA FEBRERO 2012
EXP REF/00511
ESCALA 0 10 20 40 1 / 2.000

cainur
web : www.cainur.com
e-mail: cainur@cainur.com

INGENIERO DE CAMINOS
Col. 14392
ANTONIA CASADO LLEDÓ

Revisado
Sustituido
Plano I-3
Hoja 2 de 2



PLAN PARCIAL ROCA SECTOR-1. RESIDENCIAL	
PROPIETARIO	PARCELA Nº
Ignacio Orts Bosch y Amalia León Orts.	1
Pedro Devesa Devesa	2
José Moreno Orozco	3
URBADEAL S.L. Y Otros	4
Amalia León Orts	5
Ventura Cano Ferrer	6
Miguel Cano Ferrer	7
Ventura Ferrer Pérez	8
Matías Ferrer Pérez	9
Construcciones San Rafael	10
Construcciones San Rafael	11
Ignacio Orts Bosch	12
Desconocido	13

PLAN PARCIAL REFUNDIDO RESIDENCIAL "PARTIDA ROCA I" (L'ALFÀS DEL PI)

URBADEAL S.L.

PLANO: INFORMACIÓN CATASTRAL

FECHA: FEBRERO 2012 | EXP: REF/00511 | ESCALA: 1 / 2.000

INGENIERO DE CAMINOS: ANTONIO CASADO LLEDÓ

Revisado | Sustituido

Plano I-4 | Hoja 1 de 1

Conducción agua potable Ø175mm

Linea eléctrica

Colector balsas-impulsión T.H.M.Ø40cm

Colector balsas-impulsión T.H.M.Ø40cm

Linea eléctrica

Linea eléctrica

Linea de telefonia

FGV Alicante-Denia de via estrecha

Linea de telefonia

Conducción de elevación EB0 a EB1 Ø300mm

Estación de elevación EB-1 a estación depuradora

Carretera nacional CN-332

Conducción de elevación EB1 a EB2 Ø350mm

Paso a nivel FGV Alicante-Denia

Linea eléctrica

Linea eléctrica

Alfàs

L'Alfàs del Pi

Benidorm

Terme municipal de L'Alfàs del Pi

Terme municipal de Benidorm

TérminoMunicipaldeL'AlfàsdelPi

TérminoMunicipaldeBenidorm

GRAFISMO	
	EDIFICACIONES EXISTENTES
	VIARIO EXISTENTE
	FERROCARRIL EXISTENTE
	OBRA DE FÁBRICA EXISTENTE
	RAMBLAS Y ESTANQUES EXISTENTES
	CURSO DE AGUA EXISTENTE
	ACEQUIAS EXISTENTES
	RED DE AGUA POTABLE EXISTENTE
	SANEAMIENTO EXISTENTE
	RED ELÉCTRICA EXISTENTE
	RED TELEFÓNICA EXISTENTE
	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
	ÁMBITO DEL SECTOR "FINCA ROCA I"

PLAN PARCIAL REFUNDIDO RESIDENCIAL "PARTIDA ROCA I" (L'ALFÀS DEL PI)

URBADEAL S.L.

PLANO
INFORMACIÓN
TOPOGRAFIA, USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

FECHA FEBRERO 2012

EXP REF/00511

ESCALA 0 20 40 1 / 2.000

INGENIERO DE CAMINOS
ANTONIO CASADO LLEDO

Revisado

Sustituido

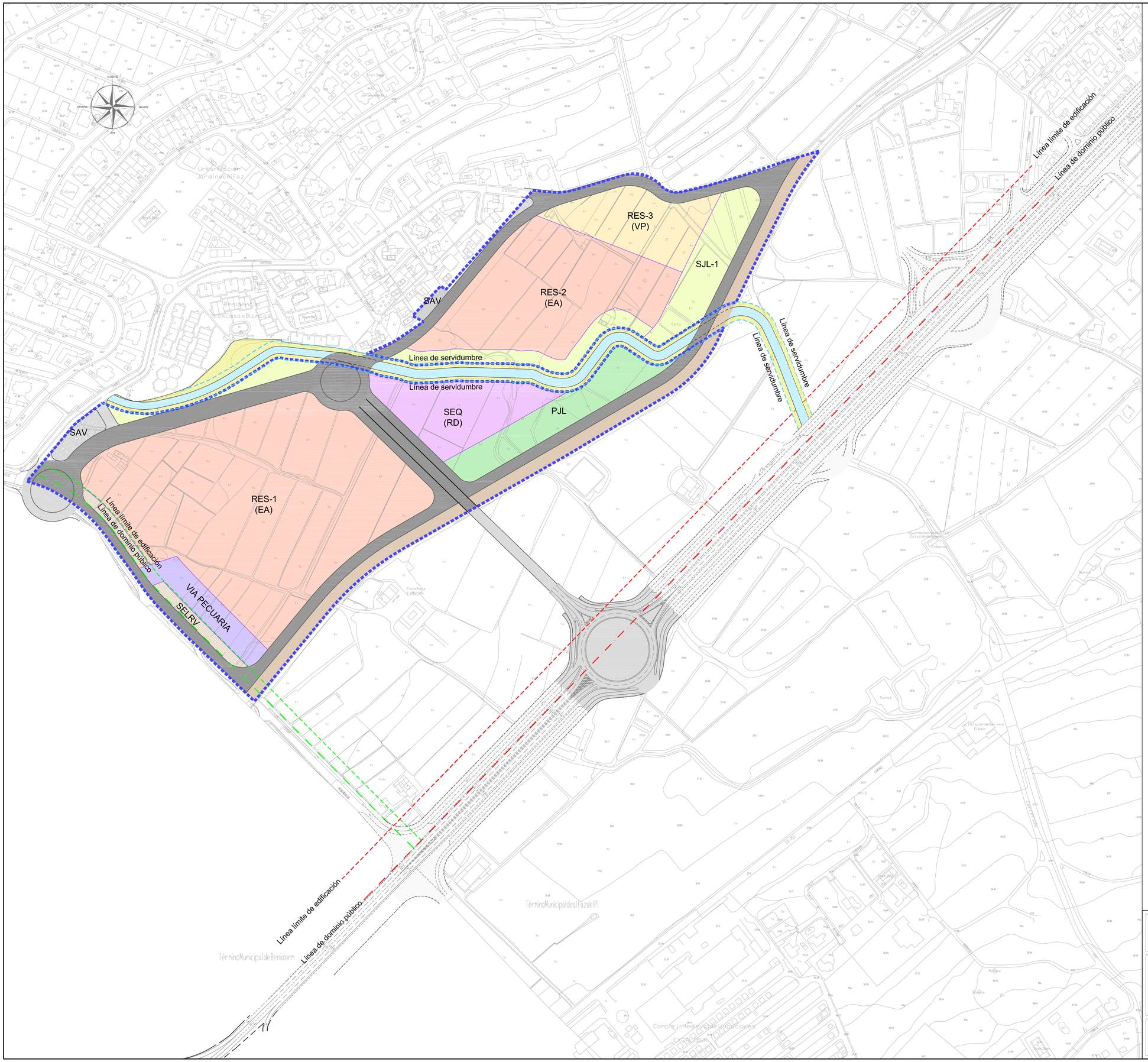
Plano I-5

Hoja 1 de 1

PLANOS DE ORDENACION

O / 1 ORDENACION PORMENORIZADA. E: 1/2.000. O / 2 RED DE DOTACIONES SECUNDARIAS E: 1/2.000.

O / 3 RED VIARIA. SECCIONES TRANSVERSALES TIPO. E: 1/2.000.



Límite Sector "Finca Roca I" (Residencial)

Dominio público hidraúlico excluido del Sector.
Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Espacios libres definidos en PGOU exterior al sector.
Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

PRV exterior al Sector cuya ejecución corre a cargo del Sector.

Zona reservada para vivienda protegida en cumplimiento de la D.T. 3ª de la Ley 16/2005 LUV y de conformidad con D.T. 8.3 del Decreto 67/2.006, de 19 de mayo ROGTU.

SECTOR 1 "FINCA ROCA" — MUNICIPIO: ALFAZ DEL PI

CLAVE	CALIFICACIÓN		SUPERFICIE (m2s)	PORCENT (%)	IEN (m2t/m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t)
RES	RESIDENCIAL					
RES-1		(EA) Edificación Abierta	59.808	70,09%	0,500	29.897
RES-2		(EA) Edificación Abierta	25.521	29,91%	0,500	12.758
		TOTAL RES-EA	85.329	100,00%	0,500	42.655
RES-3		(VP) Viviendas Protegidas	10.019	100,00%	1,198	12.000
		TOTAL RES-VP	10.019	100,00%	1,198	12.000
TOTAL RESIDENCIAL			95.348	100,00%	0,573	54.655

		SUPERFICIE (m2s)	PORCENT. (%)	IEN (m2t/m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t)
TOTAL SUELO LUCRATIVO		95.348	48,19%	0,573	54.655

CLAVE	CALIFICACIÓN		SUPERFICIE (m2s)
EQ	EQUIPAMIENTOS		
SECUND.		SEQ-1(RD)	10.807
TOTAL EQUIPAMIENTO			10.807

CLAVE	CALIFICACIÓN		SUPERFICIE (m2s)
ZV	ZONAS VERDES		
SECUND.		SJL-1	14.830
TOTAL ZONAS VERDES			14.830

CLAVE	CALIFICACIÓN		SUPERFICIE (m2s)
RV-AV	RED VIARIA		
SECUND.		SRV	393
		SAV	2.222
		SELRV	2.783
ESTRUCT.		PRV	31.696
TOTAL RED VIARIA			37.094
TOTAL SUELO DOTACIONAL			62.731

CLAVE		CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2s)
		OTROS	
ESTRUCT.		DP de FF-CC	3.877
		DP de CV	2.885
		DP VIA PECUARIA	4.423
		Espacios Libres de PGOU	11.745
		FGV adscrito	7.842
		PJL-NC	9.000
TOTAL OTROS			39.772
TOTAL SUELO NO LUCRATIVO			102.503
SUPERFICIE BRUTA			197.851

PLAN PARCIAL REFUNDIDO RESIDENCIAL "PARTIDA ROCA I" (L'ALFÀS DEL PI)

URBADEAL S.L.

PLANO: ORDENACIÓN

ORDENACION PORMENORIZADA

FECHA: FEBRERO 2012 | EXP: REF/00511 | ESCALA: 0 10 20 40 — 1 / 2.000

CAINUR web: www.cainur.com email: cainur@cainur.com

INGENIERO DE CAMINOS
ANTONIO CASADO LLEDÓ

Revisado | Sustituido

Plano 0-1

Hoja 1 de 1

Limite Sector "Finca Roca I" (Residencial)

Dominio público hidraúlico excluido del Sector.
Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Espacios libres definidos en PGOU exterior al sector.
Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

PRV exterior al Sector cuya ejecución corre a cargo del Sector.

CLAVE		CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	
EQ		EQUIPAMIENTOS	(m2s)	
	SECUND.	SEQ-1(RD)	10.807	
TOTAL EQUIPAMIENTO			10.807	
CLAVE		CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	
ZV		ZONAS VERDES	(m2s)	
	SECUND.	SJL-1	14.830	
TOTAL ZONAS VERDES			14.830	
CLAVE		CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	
RV-AV		RED VIARIA	(m2s)	
	SECUND.	SRV	393	
		SAV	2.222	
		SELRV	2.783	
	ESTRUCT.	PRV	31.696	
TOTAL RED VIARIA			37.094	
TOTAL SUELO DOTACIONAL			62.731	31,71%
CLAVE		CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	
		OTROS	(m2s)	
	ESTRUCT.	DP de FF-CC	3.877	
		DP de CV	2.885	
		DP VIA PECUARIA	4.423	
		Espacios Libres de PGOU	11.745	
		FGV adscrito	7.842	
		PJL-NC	9.000	
TOTAL OTROS			39.772	20,10%
TOTAL SUELO NO LUCRATIVO			102.503	

PLAN PARCIAL REFUNDIDO RESIDENCIAL "PARTIDA ROCA I" (L'ALFÀS DEL PI)

URBADEAL S.L.

PLANO
ORDENACIÓN
RED DE DOTACIONES SECUNDARIAS

FECHA FEBRERO 2012
EXP REF/00511
ESCALA 0 10 20 40 1 / 2.000

cainur
web : www.cainur.com
e-mail: cainur@cainur.com

INGENIERO DE CAMINOS
Col. 14392
ANTONIA CASADO LLEDÓ

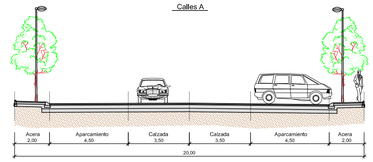
Revisado
Sustituido

Plano O-2
Hoja 1 de 1

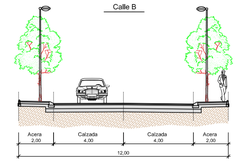
SECCIONES TIPO

E 1/175

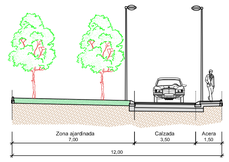
Calles A



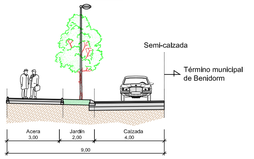
Calle B



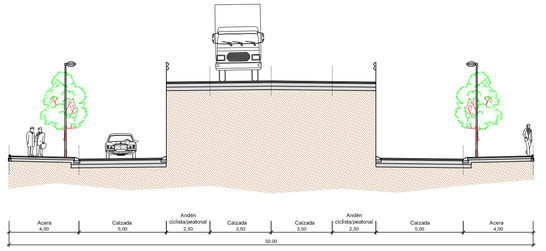
Calle C



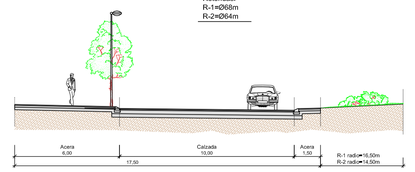
Calle D



Calle E



Rotondas:
R-1=Ø68m
R-2=Ø64m



PLAN PARCIAL REFUNDIDO RESIDENCIAL "PARTIDA ROCA I" (L'ALFÀS DEL PI)

URBADEAL S.L.

PLANO
ORDENACIÓN
RED VIARIA Y SECCIONES TIPO

FECHA FEBRERO 2012

EXP REF/00511

ESCALA 0 10 20 40 1 / 2.000

CAINUR

INGENIERO DE CAMINOS
ANTONIO CASADO LLEDÓ

Revisado

Sustituido

Plano 0-3

Hoja 1 de 1

4.2 Sector 2 -TERCIARIO- UE1 del Plan Parcial FINCA ROCA

PLANOS DE INFORMACION

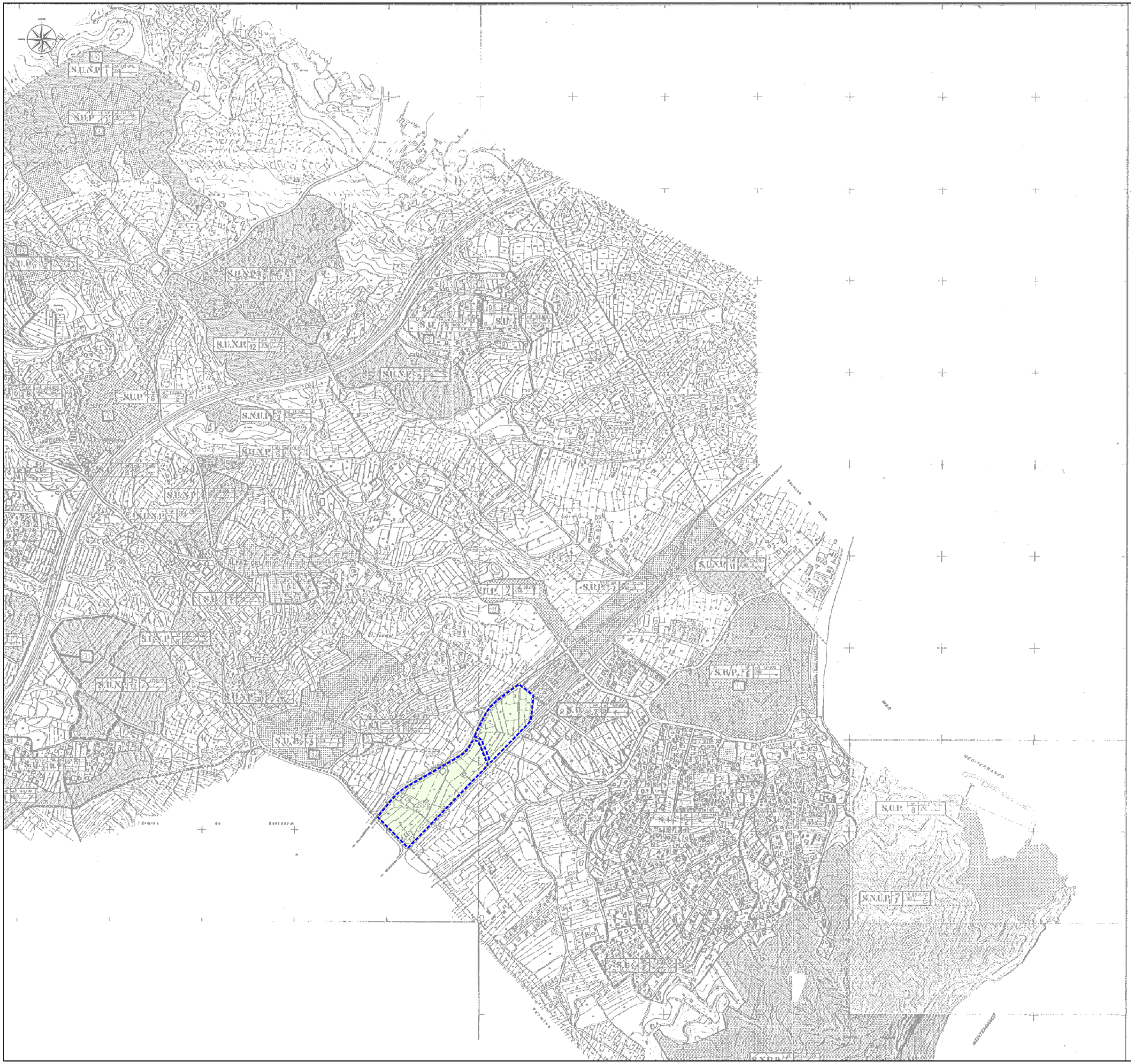
I/1 SITUACION RESPECTO AL TERMINO MUNICIPAL E: 1/10.000.

I/2 CLASIFICACION Y CALIFICACION DE SUELOS E: 1/5.000.

I/3 RED ESTRUCTURAL. AFECCIONES E: 1/2.000.

I/4 CATASTRAL E: 1/2.000.

I/5 TOPOGRAFÍA, USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES E: 1/2.000.



CUADRO DE SUPERFICIES

TIPO DE SUELO	Nº	DENOMINACION	SUP. m²	GRAFISMO.
S.U	1	CASCO URBANO	547.050	
S.U	2	ALBIR II	1.172.700	
S.U	3	ALBIR I (P.P.)	458.600	
S.U	4	S. RAFAEL I (P.P.)	94.600	
S.U	5	FOYA BLANCA (P.P.)	318.800	
S.U	6	JARDIN ALFAZ (P.P.)	217.200	
S.U	7	LA ESTRADA	355.800	
S.U	8	ESCANDINAVIA	302.800	
S.U	9	S. RAFAEL II	257.000	
S.U	10	TOSSAL DE RIERA	38.200	
S.U	11	EL ROMERAL	174.970	
S.U	12	BELMONTE	229.970	
S.U.P	1	EL CAUTIVADOR	224.200	
S.U.P	2	EL OASIS	56.200	
S.U.P	3	EL ARABI	227.000	
S.U.P	4	EL TOSALET	68.200	
S.U.P	5	ALBIR PLAYA	621.000	
S.U.P	6	FOYA LON	112.690	
S.U.P	7	SERVICIOS NORTE	169.000	
S.U.P	8	SIERRA HELADA	200.600	
S.U.N.P	1		358.400	
S.U.N.P	2		66.800	
S.U.N.P	3		188.430	
S.U.N.P	4		346.800	
S.U.N.P	5		166.200	
S.U.N.P	6		68.800	
S.U.N.P	7		36.200	
S.U.N.P	8		65.000	
S.U.N.P				
S.U.N.P	10		40.600	
S.U.N.P	11		104.210	
S.U.N.P	12		209.200	
S.U.N.P	13		335.600	
S.N.U.P	1		2.624.200	
S.N.U.P	2		38.200	
S.NU				
SISTEMA AUTOPISTA	S.A		289.500	
SISTEMA FERROVIARIO	S.F		24.600	
SISTEMA VIARIO	S.V			
SISTEMA EQ. GENERAL				
SISTEMA PROTECCIONES	P			

DELIMITACIÓN SECTOR "FINCA ROCA II".

PLAN PARCIAL REFUNDIDO TERCIARIO "PARTIDA ROCA II" (L'ALFAS DEL PI)

URBADEAL S.L.

PLANO

INFORMACIÓN

SITUACIÓN RESPECTO AL P.G.O.U.

FECHA FEBRERO 2012 | EXP REF/00611 | ESCALA 0 50 100 200 1 / 10.000

cainur

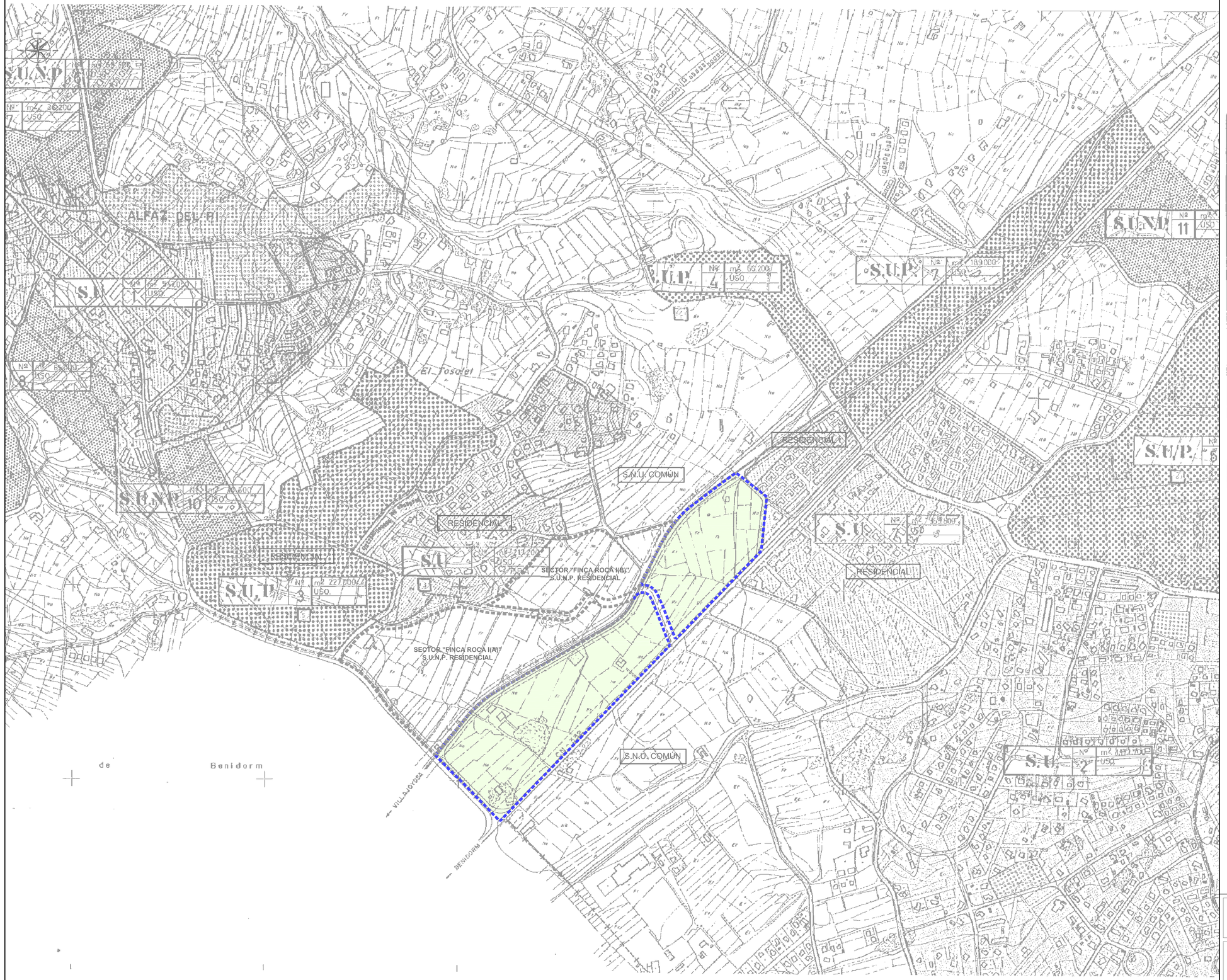
INGENIERO DE CAMINOS

ANTONIO CASADO LLEDÓ

Revisado | Sustituido

Plano I-1

Hoja 1 de 1



CUADRO DE SUPERFICIES

TIPO DE SUELO	Nº	DENOMINACION	SUP. m²	GRAFISMO
S.U	1	CASCO URBANO	547.050	
S.U	2	ALBIR II	1.172.700	
S.U	3	ALBIR I (P.P)	458.600	
S.U	4	S. RAFAEL I (P.P)	94.600	
S.U	5	FOYA BLANCA (PP)	318.800	
S.U	6	JARDIN ALFAZ (PP)	217.200	
S.U	7	LA ESTRADA	355.800	
S.U	8	ESCANDINAVIA	302.800	
S.U	9	S. RAFAEL II	257.000	
S.U	10	TOSSAL DE RIERA	38.200	
S.U	11	EL ROMERAL	174.970	
S.U	12	BELMONTE	229.970	
S.U.P	1	EL CAUTIVADOR	224.200	
S.U.P	2	EL OASIS	56.200	
S.U.P	3	EL ARABI	227.000	
S.U.P	4	EL TOSALET	66.200	
S.U.P	5	ALBIR PLAYA	421.000	
S.U.P	6	FOYA LON	112.690	
S.U.P	7	SERVICIOS NORTE	169.000	
S.U.P	8	SIERRA HELADA	200.600	
S.U.N.P	1		358.400	
S.U.N.P	2		66.800	
S.U.N.P	3		188.430	
S.U.N.P	4		348.800	
S.U.N.P	5		166.200	
S.U.N.P	6		68.800	
S.U.N.P	7		36.200	
S.U.N.P	8		65.000	
S.U.N.P				
S.U.N.P	10		40.600	
S.U.N.P	11		104.210	
S.U.N.P	12		209.200	
S.U.N.P	13		335.600	
S.N.U.P.	1		2.624.200	
S.N.U.P.	2		38.200	
S.N.U				
SISTEMA AUTOPISTA	S.A		289.560	
SISTEMA FERROVIARIO	S.F		24.800	
SISTEMA VIARIO	S.V			
SISTEMA EQ. GENERAL				
SISTEMA PROTECCIONES	P			

DELIMITACIÓN SUNP "FINCA ROCA II" USO TERCIARIO

PLAN PARCIAL REFUNDIDO TERCIARIO "PARTIDA ROCA II" (L'ALFAS DEL PI)

URBADEAL S.L.

PLANO
INFORMACIÓN
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE SUELOS

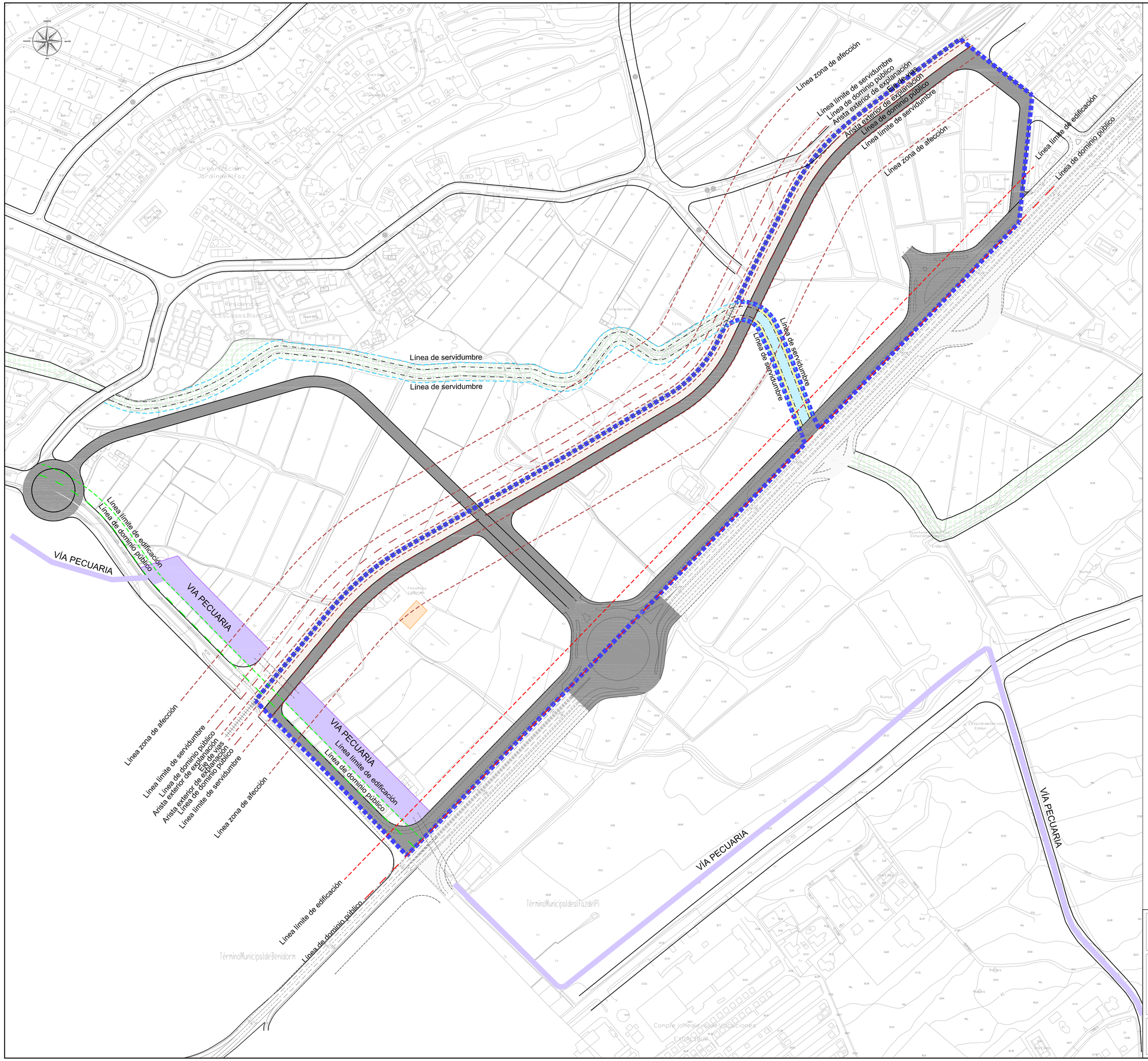
FECHA FEBRERO 2012 | EXP REF/00611 | ESCALA 0 50 100 1 / 5.000

cainur

INGENIERO DE CAMINOS
ANTONIA CASADO LLEDÓ

Revisado | Sustituido

Plano I-2
Hoja 1 de 1



Red viaria estructural (PRV) — 12 m. / 16 m.

PRV a ejecutar por Sectores "FINCA ROCA"

Red ferroviaria estructural

Espacios libres y zonas verdes estructurales de P.G.

PJL

Casa Finca Roca

INFRAESTRUCTURA VERDE LOCAL

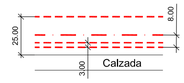
Vía pecuaria "Vereda de la Barrina".

Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Dominio Público Hidráulico.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Espacios libres y zonas verdes de P.G. exteriores al sector.

AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

AFECCIONES DE C.N.-332

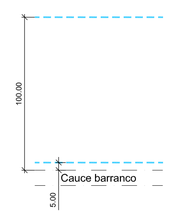


Línea límite de edificación (25,00m desde AEC)
Línea de Servidumbre (8,00m desde AEE)
Línea de dominio público (3,00m desde AEE)
AEE= Arista exterior de la explanación
AEC= Arista exterior de la calzada

AFECCIONES DE C.V.

Línea límite de edificación (18,00m desde AEC)
Línea de dominio público (3,00m desde AEE)
AEE= Arista exterior de la explanada
AEC= Arista exterior de la calzada

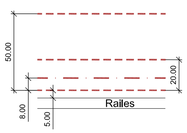
AFECCIONES DE BARRANCO



Límite de policía (100,00m desde DPH)

Zona de servidumbre (5,00m desde DPH)
Dominio público hidraulico (DPH)

AFECCIONES DE FERROCARRIL

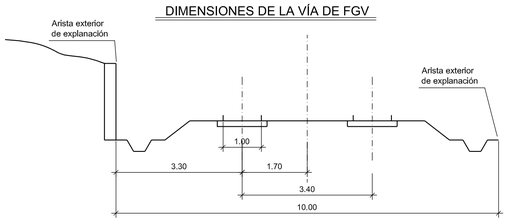


Línea zona de afección (50,00m desde AEE)

Línea límite de servidumbre (20,00m desde AEE, NO EDIFICABLE)
Línea de dominio público (8,00m desde AEE)
AEE= Arista exterior de la explanación (5,00m desde rail)

DELIMITACIÓN SECTOR "FINCA ROCA"

DIMENSIONES DE LA VÍA DE FGV



PLAN PARCIAL REFUNDIDO TERCIARIO "PARTIDA ROCA II" (L'ALFAS DEL PI)

URBADEAL S.L.

PLANO: INFORMACIÓN
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

FECHA: FEBRERO 2012
EXP: REF/00611
ESCALA: 1 / 2.000

INGENIERO DE CAMINOS
ANTONIO CASADO LLEDÓ

Revisado
Sustituido

Plano I-3
Hoja 1 de 2

SECTOR "FINCA ROCA I"
RESIDENCIAL

SECTOR "FINCA ROCA II"
TERCIARIO

SECTOR "FINCA ROCA I"
RESIDENCIAL

SECTOR "FINCA ANGELITA"

SECTOR "FINCA ROCA II"
TERCIARIO

SELRV

SELRV

30,00

12,00

12,00

12,00

EJECUCION DE PASO A DIFERENTE NIVEL, UNICAMENTE EN EL CASO DE NO DECLARARSE ZONA TRANVIARIA

PASO SEMAFORIZADO POR PULSACIÓN

TérminoMunicipaldeBenidorm

TérminoMunicipaldeFazdelPi

Urbanización Jardín de Alfaz

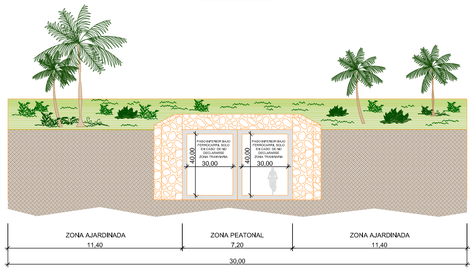
Residencial Las Casas Blancas

Finca Roca La Marina

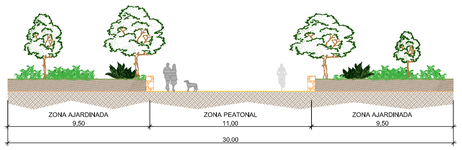
Complejo Medico de Vacaciones Extrahotel

Estación de Servicio Elaior

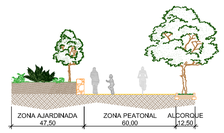
SECCION TIPO A-A'



SECCION TIPO B-B'



SECCION TIPO C-C'



PLAN PARCIAL REFUNDIDO TERCIARIO "PARTIDA ROCA II" (L'ALFAS DEL PI)

URBADEAL S.L.

PLANO
INFORMACIÓN
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
TRAZADO VÍA PECUARIA

FECHA FEBRERO 2012

EXP REF/00611

ESCALA 1 / 2.000

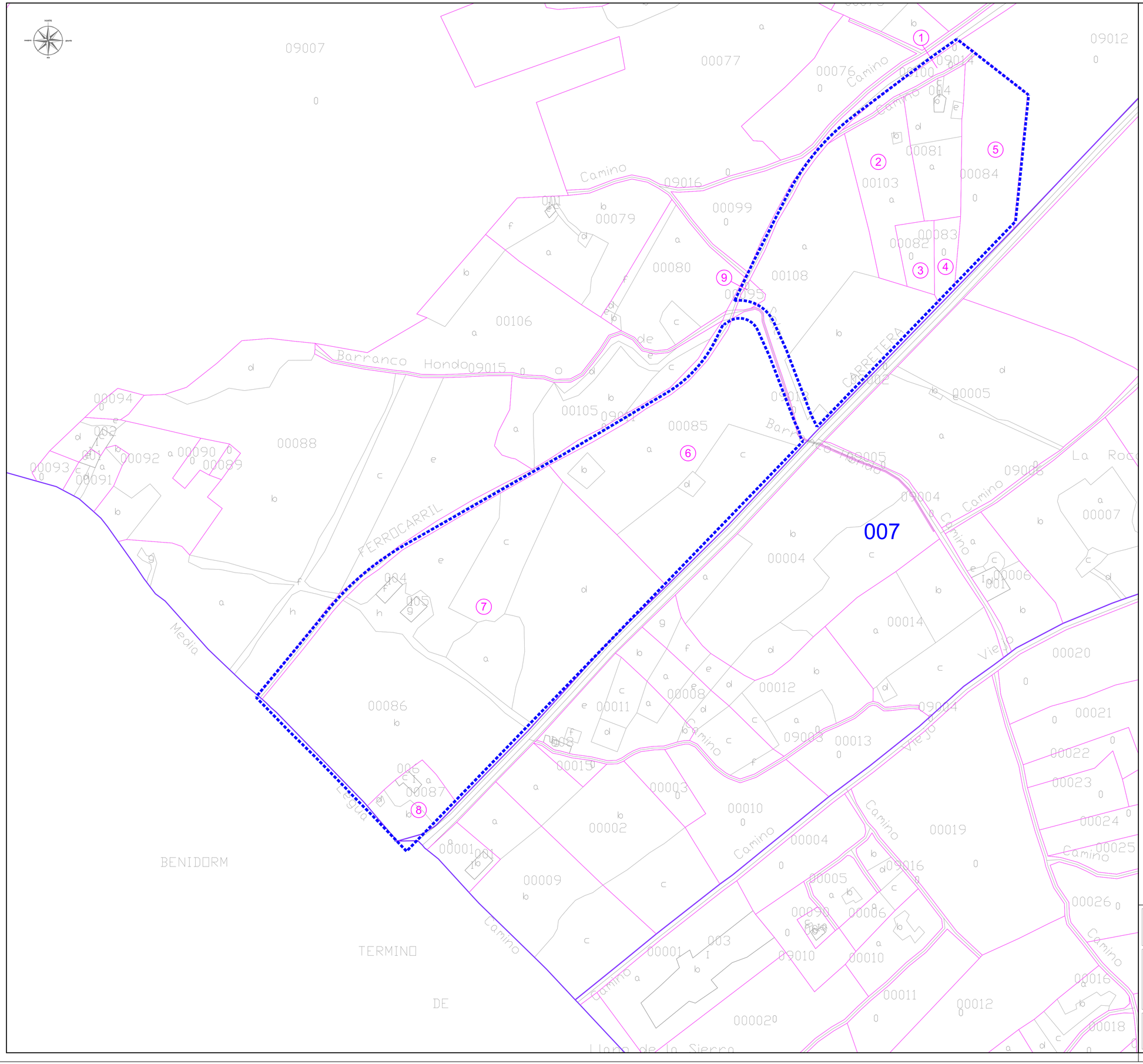
INGENIERO DE CAMINOS
ANTONIO CASADO LLEDO

Revisado

Sustituido

Plano I-3

Hoja 2 de 2



PLAN PARCIAL ROCA SECTOR-2. TERCIARIO	
PROPIETARIO	PARCELA Nº
Diego Martínez García	1
Bernabé Llorens González	2
José Devesa Aznar	3
Isabel Orozco Selva	4
Vicenta y Magdalena Valls Portell	5
Amalia León Orts	6
URBADEAL S.L. Y Otros	7
José Vives Royo	8
José Moreno Orozco	9

PLAN PARCIAL REFUNDIDO TERCIARIO
"PARTIDA ROCA II" (L'ALFAS DEL PI)

URBADEAL S.L.

PLANO: INFORMACIÓN CATASTRAL

FECHA: FEBRERO 2012 | EXP: REF/00611 | ESCALA: 1 / 2.000

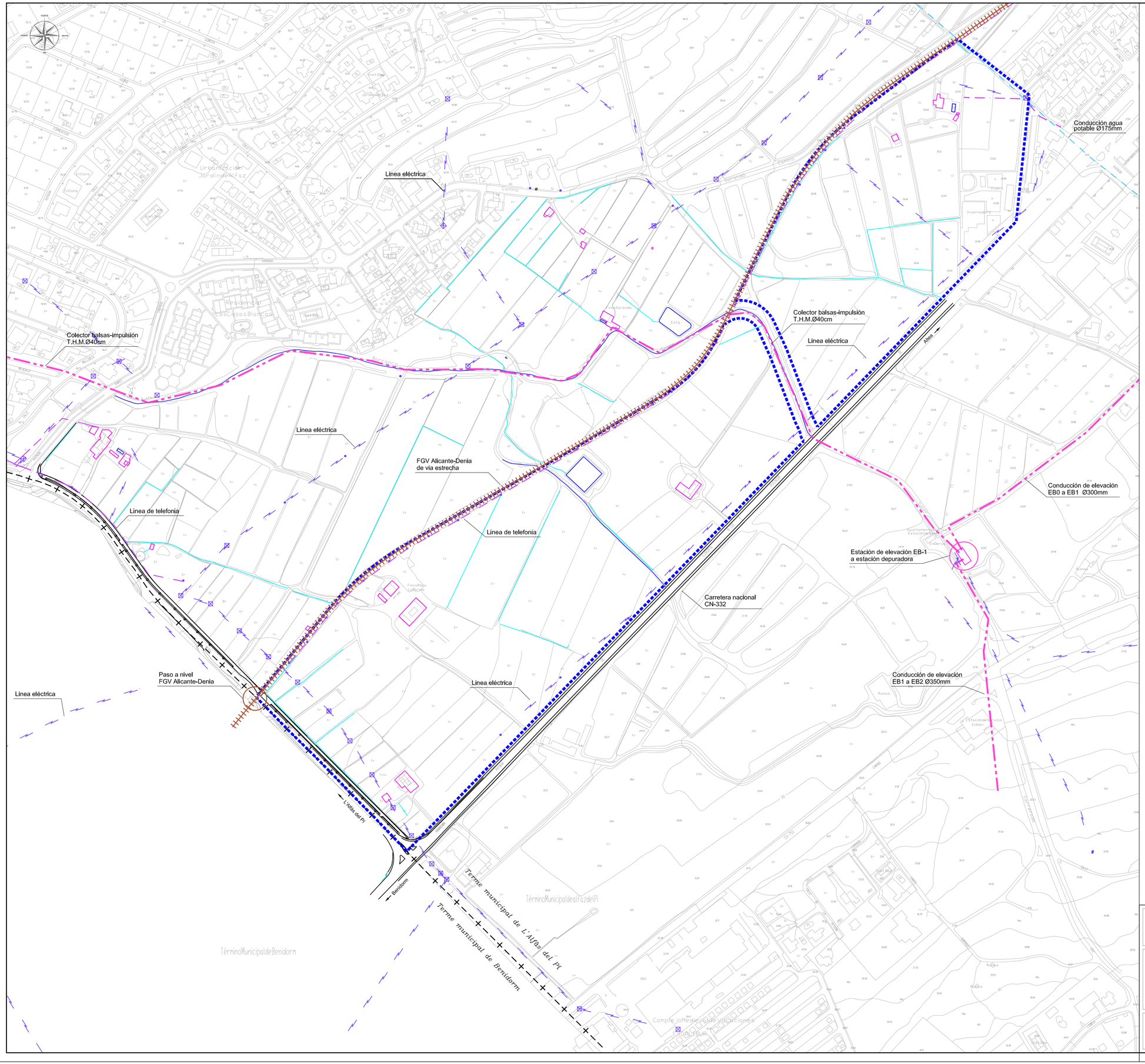
CAINUR

INGENIERO DE CAMINOS

Revisado | Sustituido

Plano I-4

Hoja 1 de 1



GRAFISMO	
	EDIFICACIONES EXISTENTES
	VIARIO EXISTENTE
	FERROCARRIL EXISTENTE
	OBRA DE FÁBRICA EXISTENTE
	RAMBLAS Y ESTANQUES EXISTENTES
	CURSO DE AGUA EXISTENTE
	ACEQIAS EXISTENTES
	RED DE AGUA POTABLE EXISTENTE
	SANEAMIENTO EXISTENTE
	RED ELÉCTRICA EXISTENTE
	RED TELEFÓNICA EXISTENTE
	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
	ÁMBITO DEL SECTOR "FINCA ROCA II"

PLAN PARCIAL REFUNDIDO TERCIARIO "PARTIDA ROCA II" (L'ALFAS DEL PI)

URBADEAL S.L.

PLANO: INFORMACIÓN

TOPOGRAFIA, USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

FECHA: FEBRERO 2012

EXP: REF/00611

ESCALA: 1 / 2.000

cainur

INGENIERO DE CAMINOS

ANTONIO CASADO LLEDO

Revisado

Sustituido

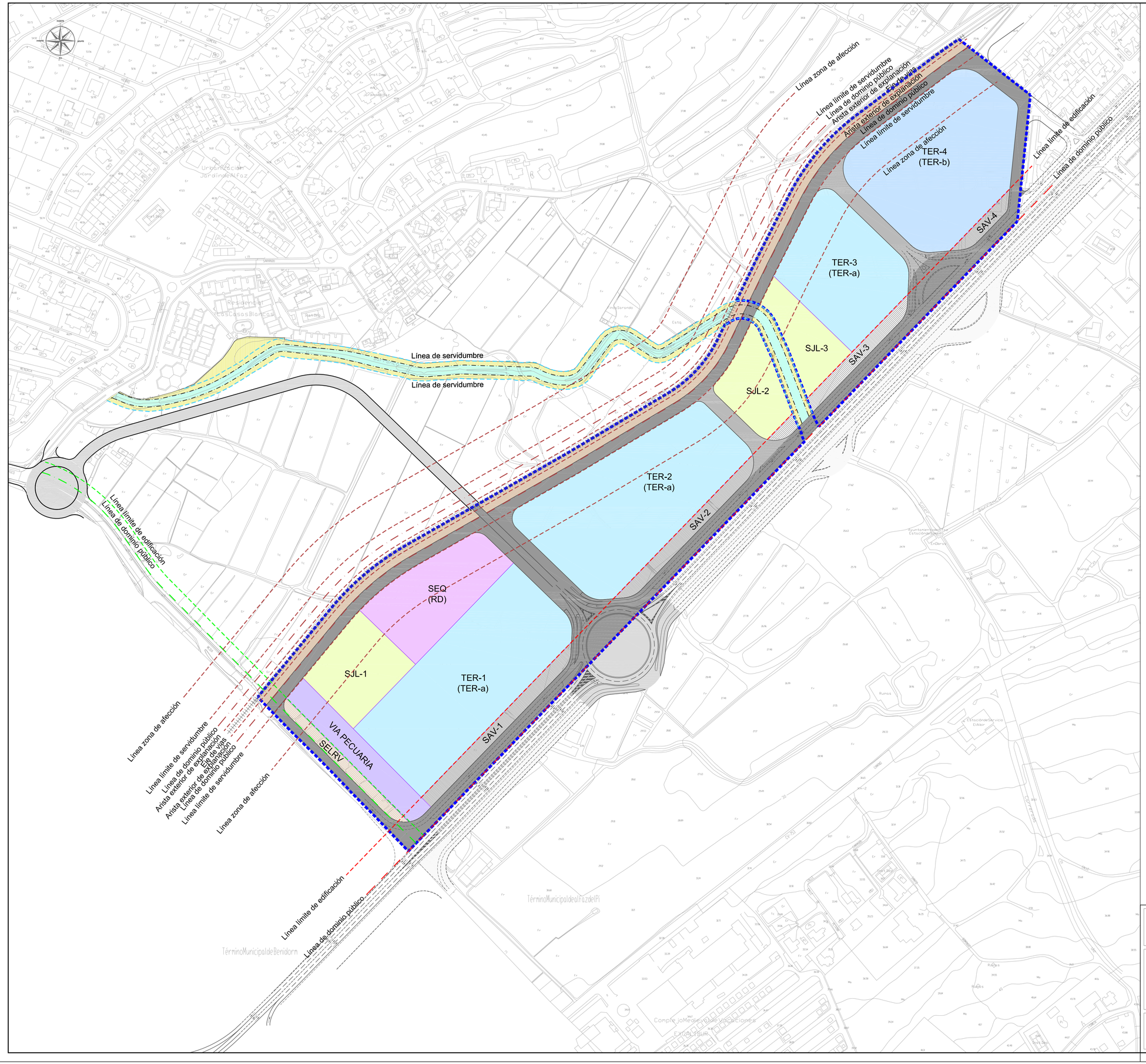
Plano: I-5

Hoja 1 de 1

PLANOS DE ORDENACION

O / 1 ORDENACION PORMENORIZADA. E: 1/2.000. O / 2 RED DE DOTACIONES SECUNDARIAS E: 1/2.000.

O / 3 RED VIARIA. SECCIONES TRANSVERSALES TIPO. E: 1/2.000.



- Límite Sector "Finca Roca II" Terciario
- Dominio público hidraúlico excluido del Sector. Suelo No Urbanizable Especial Protección.
- Espacios libres definidos en PGOU exteriores al sector. Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- PRV exterior al Sector cuya ejecución corre a cargo del Sector

SECTOR 2 "FINCA ROCA" — MUNICIPIO: ALFAZ DEL PI

CLAVE		CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2s)	PORCENT. (%)	IEN (m2t/m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t)
TER		TERCIARIO				
	TER-1	(TERa) Terciario-a	27.550	28,19%	0,856	23.596
	TER-2	(TERa) Terciario-a	28.598	29,26%	0,856	24.493
	TER-3	(TERa) Terciario-a	15.621	15,98%	0,856	13.379
		TOTAL TER-a	71.769		0,856	61.468
	TER-4	(TERb) Terciario-b	25.966	26,57%	0,856	22.239
		TOTAL TER-b	25.966		0,856	22.239
TOTAL TERCIARIO			97.735	100%	0,856	83.707

	SUPERFICIE (m2s)	PORCENT. (%)	IEN (m2t/m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t)
TOTAL SUELO LUCRATIVO	97.735	46,28%	0,856	83.707

CLAVE		CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2s)
EQ		EQUIPAMIENTOS	
	SECUND.	SEQ-1(ED)	11.641
TOTAL EQUIPAMIENTO			11.641

CLAVE		CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2s)
ZV		ZONAS VERDES	
	SECUND.	SJL-1	8.277
		SJL-2	6.057
		SJL-3	5.572
TOTAL ZONAS VERDES			19.906

CLAVE		CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2s)
RV-AV		RED VIARIA	
	SECUND.	SRV	4.622
		SAV	10.585
		SELRV	2.130
	ESTRUCT.	PRV	39.396
TOTAL RED VIARIA			56.733
TOTAL SUELO DOTACIONAL			88.280

			SUPERFICIE (m2s)	
		OTROS		
	ESTRUCT.	DP de FGV	4.357	
		DP de CV	2.279	
		DP VIA PECUARIA	5.832	
		FGV adscrito	9.902	
		Espacios libres de PGOU	2.781	
TOTAL OTROS			25.151	11,91%
TOTAL SUELO NO LUCRATIVO			113.431	
TOTAL SUPERFICIE BRUTA			211.166	100,00%

PLAN PARCIAL REFUNDIDO TERCIARIO "PARTIDA ROCA II" (L'ALFAS DEL PI)

URBADEAL S.L.

PLANO: ORDENACIÓN

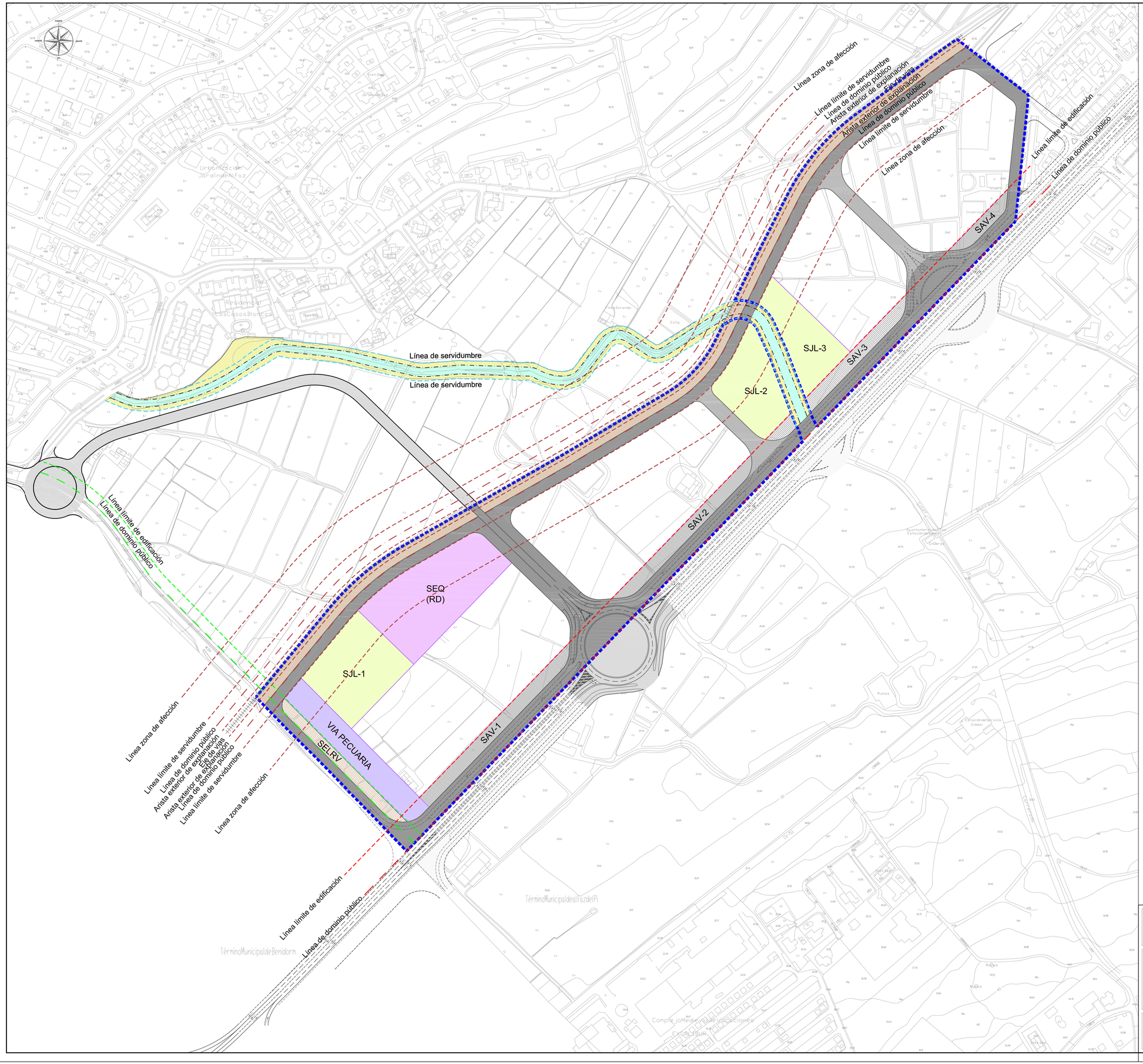
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

FECHA: FEBRERO 2012 | EXP: REF/00611 | ESCALA: 1 / 2.000

INGENIERO DE CAMINOS — ANTONIA CASADO LLEDÓ

Revisado | Sustituido

Plano O-1 | Hoja 1 de 1



- Limite Sector "Finca Roca II" Terciario
- Dominio público hidraúlico excluido del Sector. Suelo No Urbanizable Especial Protección.
- Espacios libres definidos en PGOU exteriores al sector. Suelo No Urbanizable de Especial protección.
- PRV exterior al Sector cuya ejecución corre a cargo del Sector

CLAVE	CALIFICACIÓN		SUPERFICIE (m2s)	
EQ	EQUIPAMIENTOS			
	SECUND.	SEQ-1(ED)	11.641	
TOTAL EQUIPAMIENTO			11.641	

CLAVE	CALIFICACIÓN		SUPERFICIE (m2s)	
ZV	ZONAS VERDES			
	SECUND.	SJL-1	8.277	
		SJL-2	6.057	
		SJL-3	5.572	
TOTAL ZONAS VERDES			19.906	

CLAVE	CALIFICACIÓN		SUPERFICIE (m2s)	
RV-AV	RED VIARIA			
	SECUND.	SRV	4.622	
		SAV	10.585	
		SELRV	2.130	
	ESTRUCT.	PRV	39.396	
TOTAL RED VIARIA			56.733	
TOTAL SUELO DOTACIONAL			88.280	41,81%

CLAVE		CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2s)	
		OTROS		
	ESTRUCT.	DP de FGV	4.357	
		DP de CV	2.279	
		DP VIA PECUARIA	5.832	
		FGV adscrito	9.902	
		Espacios libres de PGOU	2.781	
TOTAL OTROS			25.151	11,91%
TOTAL SUELO NO LUCRATIVO			113.431	
TOTAL SUPERFICIE BRUTA			211.166	100,00%

PLAN PARCIAL REFUNDIDO TERCIARIO "PARTIDA ROCA II" (L'ALFAS DEL PI)

URBADEAL S.L.

PLANO: ORDENACIÓN

RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

FECHA: FEBRERO 2012 | EXP: REF/00611 | ESCALA: 1 / 2.000

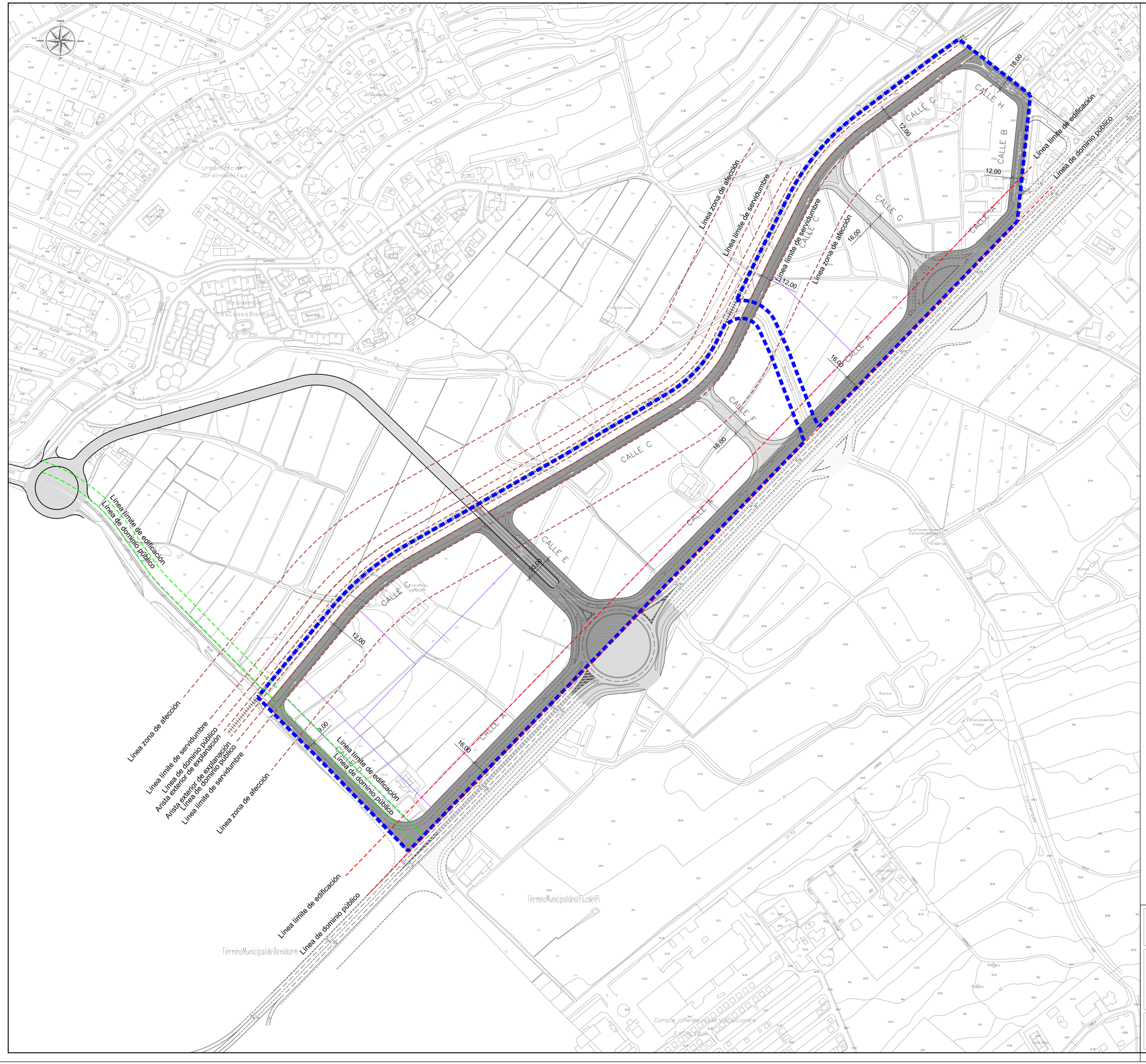
cainur

INGENIERO DE CAMINOS

Revisado | Sustituido

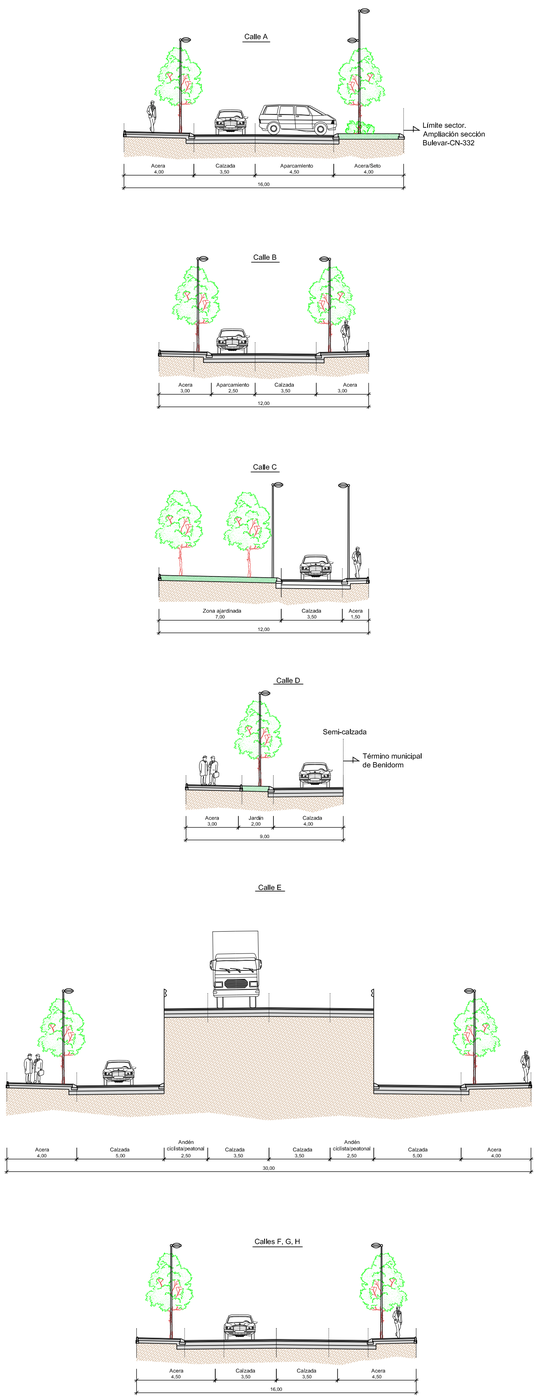
Plano O-2

Hoja 1 de 1



SECCIONES TIPO

E 1:175



PLAN PARCIAL REFUNDIDO TERCIARIO "PARTIDA ROCA II" (L'ALFAS DEL PI)

URBADEAL S.L.

PLANO: ORDENACIÓN

RED VIARIA Y SECCIONES TIPO

FECHA	EXP	ESCALA
FEBRERO 2012	REF/00611	1 / 2.000

cainur

INGENIERO DE CAMINOS

ANTONIA CASADO LLEDÓ

Revisado

Sustituido

Plano O-3

Hoja 1 de 1

5. ANEXOS

5.1. Acuerdo JGL indemnización

AJUNTAMENT DE L'ALFÀS DEL PI

AJUNTAMENT DE L'ALFAS DEL PI

Registro de Salida	31/03/2011 13:54 Nº 2011/2396

SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO DE ALICANTE.
Plaza de la Montañeta, Num. 8.
03001 Alicante.

Adjunto remito extracto de los acuerdos adoptados por la Junta de Gobiemo Local, en sesión de fecha 15 de marzo de 2011 (11).

L´Alfàs del Pi, a 18 de marzo de 2011.

El Alcalde Presidente.

FDO: Vicente Arques Cortés.

(11) EXTRACTO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.

PRESIDENTA DE LA SESION, PRIMER TENIENTE ALCALDE: DONA GENOVEVA TENT MUSARELLA.
SEGUNDO TENIENTE DE ALCALDE: D. MANUEL GRANADOS RUIZ.
CUARTO TENIENTE ALCALDE: DÑA. VICENTA BALDÓ SUCH.
QUINTO TENIENTE DE ALCALDE: D. ANTONI SUCH ARQUES.

AUSENTES: ALCALDE-PRESIDIENTE: D. VICENTE ARQUES CORTÉS Y TERCER TENIENTE DE ALCALDE: DÑA. Mª TERESA GARCÍA MADRID.

SECRETARIO ACCTAL.: DON GERMÁN GINER PÉREZ.
INTERVENTOR ACCTAL.: DON NAZARIO FERRANDIZ BOIX.
T.A.G.: DOÑA LOURDES CASELLES DOMÉNECH.
ARQUITECTO MUNICIPAL: DON JAVIER UDAETA MONTANER

En el Salón de Plenos del Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi, y siendo las 9,15 horas del día 15 de marzo de 2011, previa convocatoria al efecto, concurren los Concejales expresados más arriba, en primera convocatoria, y en sesión ordinaria bajo la presidencia del Alcalde, don Vicente Arques Cortés, con la asistencia de don Gonzalo García Mayans y del Secretario Acctal., don Germán Giner Pérez, para analizar el siguiente orden del día:

Primero.- Aprobar administrativamente las **CERTIFICACIONES Nºº 7, 8 y 9, y facturas correspondientes**, a nombre de la mercantil **CAMDIFER GRUP S.L. CIF: B-03773660**, de la obra **"VESTUARIOS DEPORTIVOS EN CAMPO DE FUTBOL Nº 2 DEL POLIDEPORTIVO MUNICIPAL"**, que se incluyen en el siguiente detalle:

CERTIFICACION nº 7	0,00 €
CERTIFICACION nº 8	30.355,18 €
Factura nº 01/002	30.355,18 €
CERTIFICACION nº 9	4.452,62 €
Factura nº 02/003	4.452,62 €

Segundo.- Trasladar el alcance del presente acuerdo de aprobación al Consell Valenciá de l'Esport de la Generalitat Valenciana (C/ Profesor Beltrán Báguena 5, 46009 Valencia), junto con la documentación que se acompaña, que será grabada a través de la aplicación informática/telemática del Plan PIP.

3.- Urbanismo: Expte. G.U. 013/11. Admisión a trámite y sometimiento a información pública Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes y del espacio público adyacente de la manzana sita entre Calles Federico García Lorca, Escoles, Murcia y Avda. Marina Baixa, promovido por el Ayuntamiento de l´Alfàs del Pi.

La Junta de Gobierno Local, atendida la propuesta de la Alcaldía de fecha 10/03/2011, previo dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 14/03/2011, por unanimidad la ratifica, siendo sus apartados expositivos y dispositivos del siguiente tenor:

Apartados dispositivos. Acuerdos:

Primero.- Admitir a trámite el Estudio de detalle de ordenación de volúmenes y del espacio público adyacente de la manzana sita entre calles Federico García Lorca, Escoles, Murcia y Avda. Marina Baixa.

Segundo.- Someter a información pública, por un plazo de un mes, el estudio de detalle objeto de este expediente, mediante publicación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad, en el tablón de anuncios y en la web del Ayuntamiento Durante el plazo indicado, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del oportuno edicto en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, se podrán presentar las alegaciones que se estimen pertinentes.

Tercero.- Notificar personalmente a los interesados y afectados en el procedimiento expte GU 013/11 del Área de Urbanismo.

4.- Urbanismo: Expte. G.U. 021/05.- Solicitud devolución de garantías urbanísticas expte. Obra mayor 33/96.

La Junta de Gobierno Local, atendida la propuesta de la Concejalía Delegada de Servicios Técnicos de fecha 03/03/2011, por unanimidad la ratifica, siendo sus apartados expositivos y dispositivos del siguiente tenor:

Primero.- Devolver la garantía prestada en su día, a los interesados que se detallan a continuación:

Interesado	Licencia de Obra	Importe Aval	Emplazamiento	Carta de Pago

Tercero.- Notificar asimismo el alcance de la presente a los interesados, sin perjuicio de que, en su momento, y siempre y cuando lo apruebe el Ayuntamiento, le pudieren ser exigidas contribuciones especiales u cuotas urbanísticas para la implementación de las dotaciones urbanísticas de las que en la actualidad carece.

5.- Urbanismo: Expte. G.U. 070/05-A. Valoración e Indemnizaciones viviendas y construcciones auxiliares afectadas por el proyecto de urbanización Rotonda y nuevo acceso al casco urbano de l´Alfàs del Pi y Plan parcial Finca Roca, sector residencial, pieza separada, don Matías Ferrer Pérez y familia.

La Junta de Gobierno Local, atendida la propuesta de la Alcaldía-Presidencia de fecha 11/03/2011, por

residencia habitual de D. Matías Ferrer Perez y de sus hijos/as y respectivas familias, se garantice el realojamiento de estas personas en nuevas viviendas, acomodándose a tal efecto y en todo caso la ejecución de las obras del proyecto de urbanización del P.P. Finca Roca, sector residencial, a esta circunstancia, dentro del plazo máximo de ejecución de las obras que se determine en el proyecto.

Segundo.- Conceder al interesado, así como al Agente Urbanizador URBADEAL S.L.. trámite de vista y audiencia por un plazo de diez (10) días contados a partir del siguiente al de la recepción de la presente notificación, durante el cual

podrá formular cuantas alegaciones y presentar la documentación que estime pertinentes en defensa de sus derechos e intereses, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 84 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Transcurrido el cual sin haber efectuado ningún tipo de alegaciones adquirirá firmeza el presente acuerdo.

Tercero.- Contra el referido acto, una vez adquiera firmeza poniendo así fin a la vía administrativa, y ante el órgano que lo dictó, cabe interponer, por escrito dirigido al Ayuntamiento, en el plazo de un mes y con carácter potestativo, el recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, o este directamente, ante el correspondiente Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Alicante, en el plazo de dos meses, contados a partir del días siguiente a aquel en que reciba esta notificación.

6.1.- Urbanismo: Expdte. de Licencia de Obra mayor núms. 031/10.

En relación con el expediente administrativo **L.O.M. 031** instado por D. Jaime Narbo Tormo, con D.N.I. Núm. 29.024-792-B, y domicilio en Calle Perla, nº25, 03580 l'Alfàs del Pi, (Alicante), para la construcción de vivienda unifamiliar aislada, semisótano y piscina, en Carrer Maestral, nº4, parcela 11, de este término municipal, (Plan Parcial Residencial Galindo), con arreglo al proyecto básico redactado por el Arquitecto D. José Resina López, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, la Junta de Gobierno Local, atendidos los informes, técnico de fecha 09/03/2011, y jurídico de fecha 11/03/2011, ambos **favorables,** y atendida la delegación de atribuciones conferida mediante resolución de la Alcaldía núm. 1.419, de 29 de junio de 2007, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad ACUERDA:

Primero.- Conceder la licencia instada D. Jaime Narbo Tormo, con D.N.I. Núm. 29.024-792-B, y domicilio en Calle Perla, nº25, 03580 l'Alfàs del Pi, (Alicante), para la construcción de vivienda unifamiliar aislada, semisótano y piscina, en Carrer Maestral, nº4, parcela 11, de este término municipal, (Plan Parcial Residencial Galindo), con arreglo al proyecto básico redactado por el Arquitecto D. José Resina López, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, la Junta de Gobierno Local, atendidos los informes, técnico de fecha 09/03/2011, y jurídico de fecha 11/03/2011, ambos **favorables**, que se ratifican y, cuya copia diligenciada de los mismos se le trasladará para su conocimiento, cumplimiento y efectos en unión del presente acuerdo.

Segundo.- Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, y ante el órgano que la ha dictado, procede interponer, por escrito dirigido a este Ayuntamiento, en el plazo de un mes y con carácter potestativo, recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo. Contra la desestimación expresa o presunta del recurso de reposición se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante el correspondiente Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Alicante, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de recepción de la notificación de la desestimación, cuando esta sea formulada de forma expresa, o en el plazo de seis meses contados desde el día siguiente a aquél en que el referido recurso de reposición de haya de entender desestimado de forma presunta.

6.2.- Urbanismo: Exptes. de Licencia de Obra mayor núms. 006/11.

En relación con el expediente administrativo **L.O.M. 006/11** instado por Dña. Marit K. Instanes, con N.I.E. Núm. Y-0490149-X, y domicilio en Calle Flores, nº10, 03580 l'Alfàs del Pi, (Alicante), para la reforma y ampliación de vivienda unifamiliar, consistente en ampliación de 28,64m2 construidos, destinados al aumento de superficie del comedor, la cocina y un dormitorio existente, en Calle las Flores, nº10, de este término municipal, (Suelo Urbano nº5 Foya Blanca), con arreglo al proyecto básico y de edificación redactado por el Arquitecto Dña. Natalie Moss, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, la Junta de Gobierno Local, atendidos los informes, técnico de fecha 09/03/2011, y jurídico de fecha 11/0/2011, ambos **favorables,** y atendida la delegación de atribuciones conferida mediante resolución de la Alcaldía núm. 1.419, de 29 de junio de 2007, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad ACUERDA:

Primero.- Conceder la licencia instada Dña. Marit K. Instanes, con N.I.E. Núm. Y-0490149-X, y domicilio en Calle Flores, nº10, 03580 l'Alfàs del Pi, (Alicante), para la reforma y ampliación de vivienda unifamiliar, consistente en ampliación de 28,64m2 construidos, destinados al aumento de superficie del comedor, la cocina y un dormitorio existente, en Calle las Flores, nº10, de este término municipal, (Suelo Urbano nº5 Foya Blanca), con arreglo al proyecto básico y de edificación redactado por el Arquitecto Dña. Natalie Moss, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, la

Segundo.- Contra la presente resolu ción, que pone fin a la vía administrativa, y ante el órgano que la ha dictado, procede interponer, por escrito dirigido a este Ayuntamiento, en el plazo de un mes y con carácter potestativo, recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo. Contra la desestimación expresa o presunta del recurso de reposición se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante el correspondiente Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Alicante, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de recepción de la notificación de la desestimación, cuando esta sea formulada de forma expresa, o en el plazo de seis meses contados desde el día siguiente a aquél en qu

el referido recurso de reposición de haya de entender desestimado de forma presunta.

6.3.- Urbanismo: Exptes. de Licencia de Obra mayor núms. 008/11.

En relación con el expediente administrativo **L.O.M. 008** instado por D. Harry Johnsen, con N.I.E. Núm. X-2063827-Z, y domicilio en C/Pirineus, nº2, 03580 l'Alfàs del Pi, (Alicante), para la sustitución de forjado en vivienda unifamiliar aislada consistente en la sustitución del forjado del techo del salón-comedor de la vivienda, de 38,51 m2 de superficie, en Carrer Pirineus, nº2, de este término municipal, (Suelo Urbanizable, Programado nº1 P.P. El Cautivador), con arreglo al proyecto básico y de ejecución redactado por el Arquitecto D. Luís Moreno Fernández, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, la Junta de Gobierno Local, atendidos los informes, técnico de fecha 09/03/2011, y jurídico de fecha 11/03/2011, ambos **favorables**, y atendida la delegación de atribuciones conferida mediante resolución de la Alcaldía núm. 1.419, de 29 de junio de 2007, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad ACUERDA:

Primero.- Conceder la licencia instadaD. Harry Johnsen, con N.I.E. Núm. X-2063827-Z, y domicilio en C/Pirineus, nº2, 03580 l'Alfàs del Pi, (Alicante), para la sustitución de forjado en vivienda unifamiliar aislada consistente en la sustitución del forjado del techo del salón-comedor de la vivienda, de 38,51 m2 de superficie, en Carrer Pirineus, nº2, de este término municipal, (Suelo Urbanizable, Programado nº1 P.P. El Cautivador), con arreglo al proyecto básico y de ejecución redactado por el Arquitecto D. Luís Moreno Fernández, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, la Junta de Gobierno Local, atendidos los informes, técnico de fecha 09/03/2011, y jurídico de fecha 11/03/2011, ambos **favorables** , que se ratifican y, cuya copia diligenciada de los mismos se le trasladará para su conocimiento, cumplimiento y efectos en unión del presente acuerdo.

Segundo.- Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, y ante el órgano que la ha dictado, procede interponer, por escrito dirigido a este Ayuntamiento, en el plazo de un mes y con carácter potestativo, recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo. Contra la desestimación expresa o presunta del recurso de reposición se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante el correspondiente Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Alicante, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de recepción de la notificación de la desestimación, cuando esta sea formulada de forma expresa, o en el plazo de seis meses contados desde el día siguiente a aquél en que el referido recurso de reposición de haya de entender desestimado de forma presunta.

7.-Deportes: Propuesta de la Concejalía Delegada de Deportes sobre aprobación convenio colaboración entre Ayuntamiento de l´Alfàs del Pi y el Grup d´Esplai Esportiu "Power l´Alfàs para el año 2011".

La Junta de Gobierno Local, atendida la propuesta de la Concejalía Delegada de Deportes de fecha 07/03/2011, por unanimidad la ratifica, siendo sus apartados expositivos y dispositivos del siguiente tenor:

Apartados dispositivos. Acuerdos:

PRIMERO.- Aprobar los términos del proyecto de convenio de colaboración a suscribir por el Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi y el Grup d'Esplai Esportiu "Power L'Alfàs para el año 2011, por importe de mil quinientos euros. (1.500 €), con cargo a la partida 341-48971 "Club Fuerza y Resistencia".

SEGUNDO.- Facultar expresamente a Don Vicente Arques Cortés, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi, para la firma de los mencionados convenios anteriormente relacionados, así como cuantos documentos sean precisos para el cumplimiento de los mismos.

TERCERO.- Condicionar la vigencia de los convenios aprobados a la justificación por parte de cada uno de los Clubes/Asociaciones deportivas de l'Alfàs del Pi, de la realización de las actividades subvencionadas.

8.- Deportes: Propuesta de la Concejalía Delegada de Deportes sobre aprobación convenio colaboración entre Ayuntamiento de l´Alfàs del Pi y el Grup d´Esplai Esportiu de petanca del hogar del pensionista para el año 2011".

La Junta de Gobierno Local, atendida la propuesta de la Concejalía Delegada de Contratación de fecha 07/03/2011, por unanimidad la ratifica, siendo sus apartados expositivos y dispositivos del siguiente tenor:

Apartados dispositivos. Acuerdos:

PRIMERO.- Aprobar los términos de los proyectos de convenio de colaboración a suscribir por el Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi y el Grup d'Esplai Esportiu de Petanca del Hogar del Pensionista para el año 2011, por importe de mil quinientos euros. (1.500 €), con cargo a la partida 341-48969 "Convenio Club Petanca"

SEGUNDO.- Facultar expresamente a Don Vicente Arques Cortés, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de L'Alfàs

del Pi, para la firma de los mencionados convenios anteriormente relacionados, así como cuantos documentos sean precisos para el cumplimiento de los mismos.

TERCERO.- Condicionar la vigencia de los convenios aprobados a la justificación por parte de cada uno de los Clubes/Asociaciones deportivas de l'Alfàs del Pi, de la realización de las actividades subvencionadas.

CUARTO. Notificar el presente acuerdo a la Intervención Municipal y a las respectivas Asociaciones/ clubes para su conocimiento y efectos.

9.- Juventud: Propuesta de la Concejalía Delegada de Juventud sobre campo de trabajo voluntario juvenil "Villa Romana de l´Albir" en l´Alfàs del Pi.

La Junta de Gobierno Local, atendida la propuesta de la Concejalía Delegada de Contratación de fecha Juventud, por unanimidad la ratifica, siendo sus apartados expositivos y dispositivos del siguiente tenor:

Apartados dispositivos. Acuerdos:

Primero.- Aprobar los términos del presente acuerdo con motivo de la organización del proyecto de campo de trabajo voluntario juvenil "Villa Romana de l´Albir", a realizar por el Ayuntamiento de l´Alfàs del Pi en colaboración con el IVAJ.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo al INSTITUTO VALENCIANO DE LA JUVENTUD (IVAJ), con domicilio en la C/ Hospital núm. 2, c.p. 46001 Valencia para su conocimiento y efectos.

10.- Cultura: Propuesta de la Concejalía Delegada de Cultura referente a aprobación convenio de colaboración a suscribir entre Ayuntamiento y Sociedad Musical La Lira (Escuela de Educandos).

La Junta de Gobierno Local, atendida la propuesta de la Concejalía Delegada de Cultura de fecha Cultura, por unanimidad la ratifica, siendo sus apartados expositivos y dispositivos del siguiente tenor:

SEGUNDO.- Facultar expresamente al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi, para la firma del mencionado convenio, así como de cuantos documentos sean precisos para el cumplimiento del mismo.

TERCERO: Autorizar y disponer el gasto con cargo al vigente Presupuesto General Municipal, por importe de 53.000 euros ,consignada en la partida 335 48900 "Convenio Sociedad Musical La Lira" .

CUARTO: Comunicar el presente acuerdo a la representante de la Asociación interesada y a la Intervención Municipal.

11.- Contratación: Expte. CM 31/10. Adjudicación definitiva "Rehabilitación y reforma Faro del Albir. Fase I.

La Junta de Gobierno Local, atendida la propuesta de la Concejalía Delegada de Contratación de fecha 04/03/2011, por unanimidad la ratifica, siendo sus apartados expositivos y dispositivos del siguiente tenor:

REHABILITACION Y REFORMA DEL FARO DE L'ALBIR FASE I."

SEGUNDO. Adjudicar el contrato a favor de la mercantil la mercantil ***ANDRES MORA CARMONA,*** *con CIF nº*

Importe IVA : 10.642,47 €
Importe total.: 69.767,25 €
Mejoras : NO PRESENTA
Plazo de ejecución: Tres (3) meses
Contratación de tres (3) personas en situación legal de desempleo.
Proyecto de comunicación: 3% del presupuesto (IVA incluido)

Todo ello, de conformidad con la oferta presentada por el licitante en su proposición y bajo el cumplimiento del Proyecto, y del Pliego de Cláusulas Administrativas que figuran en el expediente.

TERCERO. Notificar este acuerdo al adjudicatario, el cual en el plazo de diez días a contar desde el siguiente al de su recepción, deberá comparecer en el Ayuntamiento para formalizar el contrato en documento administrativo, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público; pudiendo, no obstante, elevarse a escritura pública cuando lo solicite el contratista, siendo a su costa los gastos derivados de su otorgamiento. Si por causas imputables al adjudicatario no pudiese formalizarse el contrato dentro del plazo indicado, el Ayuntamiento podrá acordar su resolución, así como la incautación de la garantía constituida.

CUARTO.- Publicar este acuerdo en el perfil de contratante del Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi, y notificar al responsable del contrato, a la Intervención General Municipal y a la Tesorería Municipal, a sus efectos.

QUINTO- Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, y ante el órgano que la ha dictado, procede interponer, por escrito dirigido a este Ayuntamiento, en el plazo de *un mes* y con carácter potestativo, recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo. Contra la desestimación expresa o presunta del recurso de reposición se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante el correspondiente *Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Alicante*, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de recepción de la notificación de la desestimación, cuando esta sea formulada de forma expresa, o en el plazo de seis meses contados desde el día siguiente a aquél en que el referido recurso de reposición de haya de entender desestimado de forma presunta.

12.- Contratación: Expte: CM 41/10. Adjudicación definitiva "Plan de Movilidad Urbana Sostenible".

La Junta de Gobierno Local, atendida la propuesta de la Concejalía Delegada de Contratación de fecha 09/03/2011, por unanimidad la ratifica, siendo sus apartados expositivos y dispositivos del siguiente tenor:

Apartados dispositivos. Acuerdos:

PRIMERO. Declarar válido el procedimiento licitatorio seguido para la adjudicación del contrato de consultoria denominado **"CONSULTORIA Y ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA REDACCIÓN DE "PLAN DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE (PUMUS)."**

SEGUNDO. Adjudicar el contrato a favor de la mercantil la mercantil GfK EMER AD HOC RESEARCH, S.L., con

Todo ello, de conformidad con la oferta presentada por el licitante en su proposición y bajo el cumplimiento del Pliego Técnico, y del Pliego de Cláusulas Administrativas que figuran en el expediente.

TERCERO. Notificar este acuerdo al adjudicatario, el cual en el plazo de diez días a contar desde el siguiente al de su recepción, deberá comparecer en el Ayuntamiento para formalizar el contrato en documento administrativo, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público; pudiendo, no obstante, elevarse a escritura pública cuando lo solicite el contratista, siendo a su costa los gastos derivados de su otorgamiento. Si por causas imputables al adjudicatario no pudiese formalizarse el contrato dentro del plazo indicado, el Ayuntamiento podrá acordar su resolución, así como la incautación de la garantía constituida.

puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante el correspondiente *Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Alicante*, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de recepción de la notificación de la desestimación, cuando esta sea formulada de forma expresa, o en el plazo de seis meses contados desde el día siguiente a aquél en que el referido recurso de reposición de haya de entender desestimado de forma presunta.

13.- Contratación: Expte. CM 100/10. Adjudicación definitiva "Servicio de vigilancia marítima, socorrismo y guardaplaya en la Playa del Albir".

La Junta de Gobierno Local, atendida la propuesta de la Concejalía Delegada de Contratación de fecha 24/02/2011,

por unanimidad la ratifica, siendo sus apartados expositivos y dispositivos del siguiente tenor:

Apartados dispositivos. Acuerdos:

PRIMERO. Declarar válido el procedimiento licitatorio seguido para la adjudicación del contrato denominado **"SERVICIO DE VIGILANCIA MARITIMA, SOCORRISMO Y GUARDAPLAYA EN LA PLAYA DEL ALBIR (EXPTE. 100/2010)".**

SEGUNDO. Adjudicar el contrato a favor de la mercantil ***SERVICIOS Y SISTEMAS ACUÁTICOS, con CIF nº B-53343422, domicilio en C/ Centauro, nº 18. 03580 l´Alfàs del Pi,*** *por el precio de 50.000 euros (IVA incluido).*

Todo ello, de conformidad con la oferta presentada por el licitante en su proposición y bajo el cumplimiento del Pliego de prescripciones técnicas, y del Pliego de Cláusulas Administrativas que figuran en el expediente.

TERCERO. El plazo de duración será de DOS AÑOS contados a partir de la fecha de firma del documento de formalización.

Véase no obstante, lo establecido en el apartado C) del Informe- Pliego de Prescripciones Técnicas redactado por el Área de Medio Ambiente, y relativo al HORARIO Y CALENDARIO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO.

CUARTO. Notificar este acuerdo al adjudicatario, el cual en el plazo de diez días hábiles a contar desde el siguiente al de su recepción, deberá comparecer en el Ayuntamiento para formalizar el contrato en documento administrativo, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público. Si por causas imputables al adjudicatario no pudiese formalizarse el contrato dentro del plazo indicado, el Ayuntamiento podrá acordar su resolución, así como la incautación de la garantía constituida.

QUINTO- Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, y ante el órgano que la ha dictado, procede interponer, por escrito dirigido a este Ayuntamiento, en el plazo de *un mes* y con carácter potestativo, recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo. Contra la desestimación expresa o presunta del recurso de reposición se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante el correspondiente *Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Alicante*, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de recepción de la notificación de la desestimación, cuando esta sea formulada de forma expresa, o en el plazo de seis meses contados desde el día siguiente a aquél en que el referido recurso de reposición de haya de entender desestimado de forma presunta.

14.- Contratación: Expte. C.M. 105/10. Adjudicación definitiva "Servicio de transporte colectivo de titularidad municipal en el municipio de l´Alfàs del Pi".

La Junta de Gobierno Local, atendida la propuesta de la Concejalía Delegada de Contratación de fecha 09/03/2011, por unanimidad la ratifica, siendo sus apartados expositivos y dispositivos del siguiente tenor:

Apartados dispositivos. Acuerdos:

PRIMERO. Declarar válido el procedimiento licitatorio seguido para la adjudicación del contrato de servicio denominado **"SERVICIO DE TRANSPORTE COLECTIVO DE TITULARIDAD MUNICIPAL EN EL MUNICIPIO DE L'ALFAS DEL PI."**

SEGUNDO. Adjudicar el contrato a favor de la mercantil la mercantil ***LLORENTE BUS, S.L. con CIF nº B-06070734 y domicilio en Polígono Industrial Finestrat 25, C/ Castello 10, de 03509-FINESTRAT*** , por :

Fecha de inicio del servicio: 15 días desde la formalización del contrato.

Todo ello, de conformidad con la oferta presentada por el licitante en su proposición y bajo el cumplimiento del Pliego Técnico, y del Pliego de Cláusulas Administrativas que figuran en el expediente.

TERCERO. Notificar este acuerdo al adjudicatario, el cual en el plazo de diez días a contar desde el siguiente al de su recepción, deberá comparecer en el Ayuntamiento para formalizar el contrato en documento administrativo, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público; pudiendo, no obstante, elevarse a escritura pública cuando lo solicite el contratista, siendo a su costa los gastos derivados de su otorgamiento. Si por causas imputables al adjudicatario no pudiese formalizarse el contrato dentro del plazo indicado, el Ayuntamiento podrá acordar su resolución, así como la incautación de la garantía constituida.

CUARTO.- Publicar este acuerdo en el perfil de contratante del Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi, y notificar al

responsable del contrato, a la Intervención General Municipal y a la Tesorería Municipal, a sus efectos.

QUINTO- Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, y ante el órgano que la ha dictado, procede interponer, por escrito dirigido a este Ayuntamiento, en el plazo de *un mes* y con carácter potestativo, recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo. Contra la desestimación expresa o presunta del recurso de reposición se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante el correspondiente *Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Alicante*, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de recepción de la notificación de la desestimación, cuando esta sea formulada de forma expresa, o en el plazo de seis meses contados desde el día siguiente a aquél en que el referido recurso de reposición de haya de entender desestimado de forma presunta.

15.- Contratación: Expte. C.M. 25/11. Contrato menor con "Cadena SER".

La Junta de Gobierno Local, atendida la propuesta de la Concejalía Delegada de Contratación de fecha 10/03/2011, por unanimidad la ratifica, siendo sus apartados expositivos y dispositivos del siguiente tenor:

PRIMERO.- Aprobar el Contrato menor de servicio para la campaña de desarrollo turístico del Municipio (desde marzo de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2011), con un presupuesto de 5.310euros (IVA incluido), mediante la modalidad de contrato menor que autoriza el Artículo 95 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

SEGUNDO.- Adjudicar el contrato menor, a "Radio Benidorm Internacional, S.L.U.", con CIF Núm. B-03195716, y domicilio en Avda. Mediterráneo, nº53, bajo, 03503 Benidorm (Alicante), fijando su precio máximo en la cantidad de 5.310,00 euros, IVA incluido, con un plazo de duración que abarca desde la fecha de suscripción del contrato hasta el 31 de diciembre de 2011, y supeditado a los servicios efectivamente realizados y fiscalizados por la Intervención Municipal.

TERCERO.- Autorizar y disponer el gasto del contrato por el importe exactamente determinado de 5.310 euros, IVA incluido, con imputación a la partida que se designe por la Intervención de Fondos Municipal, y de acuerdo con el RC que se adjunta al expediente.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo al Departamento de Intervención Municipal, Departamento de Contratación, y a la mercantil interesada, "Radio Benidorm Internacional, S.L.U.", con CIF Núm. B-03195716, y domicilio en Avda. Mediterráneo, nº53, bajo, 03503 Benidorm (Alicante).

reposición, previo al contencioso-administrativo. Contra la desestimación expresa o presunta del recurso de reposición se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante el correspondiente *Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Alicante*, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de recepción de la notificación de la desestimación, cuando esta sea formulada de forma expresa, o en el plazo de seis meses contados desde el día siguiente a aquél en que el referido recurso de reposición de haya de entender desestimado de forma presunta.

SEGUNDO.- Adjudicar el contrato menor, a "CYMA Métodos y Medios, S.L.", con CIF Núm. B-53694337, y domicilio en Avda. Maisonnave, nº 27-29, 7º1, 03003 Alicante, fijando su precio máximo en la cantidad de 17.700,00 euros, IVA incluido, con un plazo de duración que abarca desde la fecha de suscripción del contrato hasta el 31 de diciembre de 2011, y supeditado a los servicios efectivamente realizados y fiscalizados por la Intervención Municipal.

TERCERO.- Autorizar y disponer el gasto del contrato por el importe exactamente determinado de 17.700,00 euros, IVA incluido, con imputación a la partida que se designe por la Intervención de Fondos Municipal, y de acuerdo con el RC que se adjunta al expediente.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo al Departamento de Intervención Municipal, Departamento de

Contratación, y a la mercantil interesada, "CYMA Métodos y Medios, S.L.", con CIF Núm. B-53694337, y domicilio en Avda. Maisonnave, nº 27-29, 7º, 03003 Alicante.

QUINTO. Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, y ante el órgano que la ha dictado, procede interponer, por escrito dirigido a este Ayuntamiento, en el plazo de *un mes* y con carácter potestativo, recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo. Contra la desestimación expresa o presunta del recurso de reposición se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante el correspondiente *Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Alicante*, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de recepción de la notificación de la desestimación, cuando esta sea formulada de forma expresa, o en el plazo de seis meses contados desde el día siguiente a aquél en que el referido recurso de reposición de haya de entender desestimado de forma presunta.

17.- Alcaldía: Propuesta de la Alcaldía-Presidencia referente a aprobación convenio de colaboración entre Ayuntamiento de l´Alfàs del Pi y la "Asociación de Bomberos Cultural Deportiva de la Marina Baixa".

La Junta de Gobierno Local, atendida la propuesta de la Alcaldía-Presidencia de fecha 15/03/2011, por unanimidad la ratifica, siendo sus apartados expositivos y dispositivos del siguiente tenor:

Apartados dispositivos. Acuerdos:

PRIMERO.- Aprobar los términos del borrador del convenio de colaboración a suscribir por el Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi y "Asociación de Bomberos Cultural Deportiva de la Marina Baixa" cuyo objeto es el fomento de actividades y el deporte en el municipio de l'Alfàs del Pi, y cuyo texto se encuentra incorporado en el expediente administrativo de su razón.

SEGUNDO.- Facultar expresamente a Don Vicente Arques Cortés, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi, para la firma del mencionado convenio así como cuantos documentos sean precisos para el cumplimiento del mismo.

TERCERO: Autorizar y disponer el gasto con cargo al vigente Presupuesto General Municipal, partida 2011-135 48900 "Convenio Asociación Deportiva Cultural Bomberos " por importe de 1.000 euros .

Apartados dispositivos. Acuerdos:

Primero.-Autorizar y disponer o comprometer los gastos descritos en el cuadro que se adjunta, con cargo a las correspondientes partidas presupuestarias.

Segundo.-Reconocer las obligaciones derivadas de dichos compromisos de gasto a favor de los interesados.

2011-385-0-P SCDAD CONCIERTOS MUSICA CLASICA DE L'ALFAS DEL PI PRIMER 50% CONVENIO CONCIERTOS DE MUSICA CLASICA **7.500,00 €**
Partida: 2011--335-48902 CONVENIO SOCIEDAD MUSICAL DE CONCIERTOS 7.500,00 €

2011-542-0-P ANTONIO GIL DE LOS RIOS S.L. FAC-FA11000002 VESTUARIO PARA POLICIA LOCAL **14.520,90 €**
Partida: 2011--130-22104 VESTUARIO POLICIA LOCAL 14.520,90 €

2011-789-0-P JOST S.A.JARDINERIAS, OBRAS Y SERVICIOS TORREVIEJA FAC-11-017 CERTIFICACION Nº 10- OBRA AMPLIACIÓN DEPENDENCIAS MUNICIPALES EXP. 3226 **94.296,07 €**
Partida: 2011--920-62200 PLAN E2 (FEESL) DIFERNCIA IVA (AD-922) DEP 94.296,07 €

2011-790-0-P CARVIALFAZ S.L. FAC-384 REALIZACIÓN DE TRABAJOS DE MANTENIMIENTO EN EL POLIDEPORTIVO MUNCIPAL **11.104,00 €**
Partida: 2011--342-21200 REP. MANTE. CONSERV. ZONAS DEPORTIVAS 11.104,00 €

2011-791-0-P	EXCAV. BOLO Y BALDOMERO S.L	FAC-130 COLECTOR DE SANEAMIENTO
2011-792-0-P	EXCAV. BOLO Y BALDOMERO S.L	FAC-129 CANALIZACION PARA RED
SANEAMIENTO "RESIDENCIAL LOS PINOS " (CALLE VERDEROL)		20.219,54 €
	Partida: 2011--161-61130	REPARACIÓN REDES ALCANTARILLADO/AGUA
	20.219,54 €	
2011-793-0-P	AKRA SEÑAL S.L	FAC-E11/80 SEÑALES DE TRÁFICO
7.683,22 €		
	Partida: 2011--155-62200	REPARACIÓN ACERAS Y MOBILIARIO URBANO
	14.317,47 €	
2011-795-0-P	SECCION AUTOMOVIL S.L	FAC-22.191 AUTOBUSES PARA
	Partida: 2011--341-48901	CONVENIO CLUB DE FÚTBOL 7.360,00 €
2011-798-0-P	CLUB DE FUTBOL ALFAZ DEL PI	ENERO ESCUELA CONVENIO CLUB DE
FUTBOL	7.360,00 €	
	Partida: 2011--341-48901	CONVENIO CLUB DE FÚTBOL 7.360,00 €

Total Neto de la Relación		**Total Iva**
Total Descuentos		
		Total Presupuestario
TOTALES.....	**217.112,21 €**	**0,00 €**
0,00 €	**217.112,21 €**	

Total Importe a justificar: 4.000,00 €
Plazo de justificación: 13 de junio de 2011

Segundo.- El pago se realizará mediante talón bancario nº 3.842.623/5 de la entidad bancaria CAIXALTEA nominativo al endosatario de la que se hará cargo Dña. Gema Calomarde Carrillo.

Tercero.- Conforme a lo señalado en la Base de Ejecución nº 37, dentro del plazo de justificación, el preceptor deberá rendir cuenta de la aplicación de los fondos percibidos, mediante presentación de facturas, tickets auténticos y originales o recibís que acrediten el destino de los fondos percibidos, procediendo al reintegro de la deferencia en caso de ser menor.

La Junta de Gobierno Local, atendida la propuesta de la Concejalía Delegada de Recursos Humanos de fecha 11/03/2011, por unanimidad la ratifica, siendo sus apartados expositivos y dispositivos del siguiente tenor:

Apartados dispositivos. Acuerdos:

Primero.- Aprobar las bases específicas, las cuales se adjuntan como anexo, que han de regir la provisión de una plaza perteneciente a la Escala de Administración Especial, Subescala Servicios Especiales, Clase Cometidos Especiales, Categoría Técnico Auxiliar, Grupo C1, con la denominación de Informador de Turismo (plaza nº 1 del puesto 39), mediante el nombramiento de un funcionario interino del Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi.

Segundo.- La convocatoria y el texto integro de las bases se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, y en su página web, cuya dirección es **www.lalfas.com/rrhh.**

PUNTOS FUERA DEL ORDEN DEL DIA.- Por unanimidad, se ratifica la urgencia y, por tanto, con el quórum de la mayoría absoluta se incluyen en el orden del día los asuntos siguientes: Contratación: Expte. C.M. 125/100. Propuesta de la Concejalía Delegada de Contratación sobre aprobación expediente "Gestión del servicio de bar del centro social"; Contratación: Expte. 28/11. Propuesta de la Concejalía Delegada de Contratación sobre servicio de mantenimiento de ascensor edificio servicios sociales del Ayuntamiento y Contratacion: Expte. 26/11. Propuesta de la Concejalía Delegada de Contratación sobre servicio de explotación, mantenimiento y conservación de la estación de elevación de aguas residuales en la C/ Raconada, y se analizan acto seguido:

PFOD NUM. 1.- Contratación: Expte. C.M. 125/100. Propuesta de la Concejalía Delegada de Contratación sobre aprobación expediente "Gestión del servicio de bar del centro social".

La Junta de Gobierno Local, atendida la propuesta de la Concejalía Delegada de Contratación de fecha

PRIMERO.- Aprobar el expediente ordinario tramitado par la contratación de la "GESTION DEL SERVICIO DE BAR DEL CENTRO SOCIAL" situado en C/ Sant Miquel num. 1 (CM 125/2010), cuyo desarrollo se ajustará a los requisitos y trámites que para el sistema aprobado previenen las disposiciones vigentes.

SEGUNDO.- Aprobar el Pliego de Prescripciones Técnicas y el Pliego de Clausulas Administrativas particulares que figuran en el expediente, elaborados por

PFOD NUM. 2.- Contratación: Expte. 28/11. Propuesta de la Concejalía Delegada de Contratación sobre servicio de mantenimiento de ascensor edificio servicios sociales del Ayuntamiento.

Apartados dispositivos. Acuerdos:

PRIMERO.- Aprobar el contrato menor de **servicio de mantenimiento de ascensor sito en Carrer Les Escoles, 3-5-7, edificio servicios sociales del Ayuntamiento,** mediante la modalidad de contrato menor que autoriza el Artículo 95 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, fijando su precio en la cantidad de 2.5[illegible]3,32 € anual, IVA excluido, por el periodo de dos años con sujeción a las cláusulas establecidas en el mismo.

SEGUNDO.- Adjudicar el contrato menor a la mercantil Thyssenkrupp Elevadores, S.L.,con N.I.F. B-46001897, y domicilio en Madrid, C/ Condado de Treviño, num. 2, por un periodo de dos años y fijando su **precio anual en la cantidad de 3.003,45 € IVA incluido.**

TERCERO.- Autorizar y disponer el gasto de **dos mil doscientos cincuenta y dos con cincuenta y dos céntimos de euro (2.252,52 €), IVA incluido**, que corresponde al periodo: **1 de abril al 31 de diciembre de 2011**), con imputación a la partida 2011-920-21200 del Presupuesto Municipal vigente.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo al Departamento de Intervención Municipal, Departamento de Contratación, y a la mercantil interesada, Thyssenkrupp Elevadores, S.L.,con N.I.F. B-460001897, y domicilio en Madrid, C/ Condado de Treviño, num. 2.

QUINTO. Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, y ante el órgano que la ha dictado, procede interponer, por escrito dirigido a este Ayuntamiento, en el plazo de *un mes* y con carácter potestativo, recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo. Contra la desestimación expresa o presunta del recurso de reposición se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante el correspondiente *Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Alicante,* en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de recepción de la notificación de la desestimación, cuando esta sea formulada de forma expresa, o en el plazo de seis meses contados desde el día siguiente a aquél en que el referido recurso de reposición de haya de entender desestimado de forma presunta.

PFOD NUM. 3.- Contratacion: Expte. 26/11. Propuesta de la Concejalía Delegada de Contratación sobre servicio de explotación, mantenimiento y conservación de la estación de elevación de aguas residuales en la C/ Raconada.

La Junta de Gobierno Local, atendida la propuesta de la Concejalía Delegada de Contratación de fecha 07/03/2011, por unanimidad la ratifica, siendo sus apartados expositivos y dispositivos del siguiente tenor:

Apartados dispositivos. Acuerdos:

PRIMERO.- Aprobar el Contrato menor de un servicio de Explotación, Mantenimiento y Conservación de la Estación de elevación de Aguas Residuales en la C/ Raconada, con un precio de nueve mil novecientos sesenta y siete con noventa euros, IVA incluido (9.967,90 euros) IVA incluido, mediante la modalidad de contrato menor que autoriza el artículo 95 de la ley 30/2007, de 30 de octubre de Contratos del Sector Público, con una duración del servicio que abarca desde el 1 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011.

SEGUNDO.- Adjudicar el contrato menor a la mercantil AQUAGEST MEDIO AMBIENTE, S.A., con C.I.F nº A-08332975, domiciliada en C/ Bruc 49, 3º, 1ª DE 08009-Barcelona.

TERCERO.- Autorizar y disponer el gasto del contrato por el importe exactamente determinado de nueve mil novecientos sesenta y siete con noventa euros, IVA incluido (9.967,90 euros) IVA incluido, con cargo a la partida 2011-161-21001 del Presupuesto General municipal vigente.

CUARTO.- Notificar presente acuerdo a la mercantil adjudicataria, al Departamento de Contratación, a la Intervención Municipal, y al Departamento de Urbanismo para su conocimiento y efectos.

QUINTO. Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, y ante el órgano que la ha dictado, procede interponer, por escrito dirigido a este Ayuntamiento, en el plazo de *un mes* y con carácter potestativo, recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo. Contra la desestimación expresa o presunta del recurso de reposición se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante el correspondiente *Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Alicante,* en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de recepción de la notificación de la desestimación, cuando esta sea formulada de forma expresa, o en el plazo de seis meses contados desde el día siguiente a aquél en que el referido recurso de reposición de haya de entender desestimado de forma presunta.

En cuyos términos queda redactado el presente escrito, en cumplimiento y a los fines que se determinan en los artículos 56.1 y 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y 196.3 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

Y para que conste y remitir a la Subdelegación del Gobierno de Alicante, se autoriza este documento con el visto Bueno del Alcalde Presidente, en L'Alfàs del Pi, a dieciocho de marzo de dos mil once.

V°B°

El Alcalde-Presidente.

Fdo.: Vicente Arques Cortés.

AJUNTAMENT • L'ALFÀS DEL PI (Alacant)

AJUNTAMENT • L'ALFÀS DEL PI (Alacant) Secretaría

5.2. Estudio y valoración de indemnizaciones

ANÁLISIS TITULARES CATASTRALES AFECTADOS INDEMNIZACIONES EL PAI FINCA ROCA

	N.o PARCELA	REF. CATASTRAL	TITULARES CATASTRALES	EDIFICACIÓN	ARBOLADO	ACTIVIDAD	VALORACIÓN			OBSERVACIONES
							EDIFICACIÓN	ARBOLADO	ACTIVIDAD	
SECTOR RESIDENCIAL	RES 02 + RES CASA 03	03011A008000790001EX	DEVESA FERRER FRANCESC DEVESA FERRER MARÍA MAGDALENA		En explotación Agrícola		49.128,32 €			* Se deberá de acreditar en fase Información Pública el valor de la explotación, por medio de una cuenta justificativa
	RES 03	03011A008000800001ER	DEVESA FERRER DEVESA FERRER FERRER SOLER FERRER SOLER FERRER SOLER FERRER SOLER MARÍA MAGDALENA FRANCESC MARÍA JERÓNIMA MARÍA MAGDALENA ROSA MARÍA JUAN JAIME	Caseta y almacén Agrícola	En explotación Agrícola		93.797,64 €			* Se deberá de acreditar en fase Información Pública el valor de la explotación, por medio de una cuenta justificativa
	RES 04	03011A008000880001EU	WORKINGSHARE SL				1.529,69 €	477.929,74 €		
	RES 05	03011A008001050001EO	ORTS LEÓN AMALIA					124.294,76 €		
	RES 06	03011A008000890001EH	IBI CANO (HEREDEROS DE) BEATRIZ IBI CANO (HEREDEROS DE) VENTURA							No tiene edificaciones ni arbolado afectados por dotaciones públicas
	RES 07	03011A008000900001EZ	CANO FUSTER CANO FUSTER CANO FUSTER CANO FUSTER (HEREDEROS DE) MARGARITA LORENZO JOSEFA MAGDALENA							No tiene edificaciones ni arbolado afectados por dotaciones públicas
	RES 08	03011A008000910000WY	DEVESA FERRER FRANCESC	Vivienda			48.942,05 €			* Esta vivienda se derribará por la afección de la red viaria
	RES 09	03011A008000920001EH	SOLER OROZCO FERRER SOLER FERRER SOLER FERRER SOLER FERRER SOLER ROSA MARÍA JERÓNIMA MARÍA MAGDALENA ROSA MARÍA JUAN JAIME	Conjunto de viviendas	No constituyen una explotación Agrícola		645.195,41 €	2.053,28 €		* Este conjunto de viviendas se derribarán por la afección de la red viaria ** La valoración llevada a cabo sobre las edificaciones es de 415.980,32€ + 78.725,26€ = 494705,58€, pero prevalece el acuerdo municipal de la JGL Expediente: GU 070/05-A de 15 de marzo de 2011 (anexo 1) *** La valoración de los arboles, no constituyen una explotación Agrícola
	RES 10	03011A008000930001EW	SOLER OROZCO FERRER SOLER FERRER SOLER FERRER SOLER FERRER SOLER ROSA MARÍA JERÓNIMA MARÍA MAGDALENA ROSA MARÍA JUAN JAIME							
	RES 11	03011A008000940001EA	CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES SAN RAFAEL, S.A.					1.936,88 €		* La valoración de los arboles, no constituyen una explotación Agrícola
	RES 12	03011A008000990001EP	ORTS LEÓN AMALIA					23.881,52 €		
	RES 13	03011A008001060001EK	WORKINGSHARE SL					21.359,78 €		
						TOTAL S1	**838.593,11 €**	**651.455,96 €**	**- €**	
SECTOR TERCIARIO	TERC 01	03011A008000810001ED	LLORENS GONZALEZ BERNABE		En explotación Agrícola		218.176,11 €			* Se deberá de acreditar en fase Información Pública el valor de la explotación, por medio de una cuenta justificativa
	TERC 02	03011A008001030001EF	FERNANDEZ LLORENS ROSA MARÍA FERNANDEZ LLORENS MARÍA VEREDAS		En explotación Agrícola		17.151,05 €			* Se deberá de acreditar en fase Información Pública el valor de la explotación, por medio de una cuenta justificativa
	TERC 03	03011A008000820001EX	DEVESA OROZCO JOSÉ	La edificación se construyó en 2008. Acreditar licencia para poder valorar	En explotación Agrícola		8.380,74 €			* Se deberá de acreditar en fase Información Pública el valor de la explotación, por medio de una cuenta justificativa ** La edificación se construyó en 2008.Acreditar que tuvo licencia para poder *** Esta edificación se derribará por la afección de la red viaria
	TERC 04	03011A008000830001EI	OROZCO SALVA ISABEL					1.727,75 €		
	TERC 05	03011A008000840001EJ	TILIA FORUM, S.L.U.			Vivero	111.591,72 €		269.504,40	* En apliación del articulo 15 de Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, se ha aplicado la siguiente valoración por el cese de la actividad, en función de las rentas que se dejarán de percibir según el contrato en vigor y firmado de 10 años
	TERC 06	03011A008000850001EE	ORTS LEÓN AMALIA					62.180,63 €		
	TERC 07 + TERC CASA 01 + TERC CASA 02	03011A008000860001ES	WORKINGSHARE SL	Conjunto de viviendas			210.614,64 €	129.958,90 €		* Las edificaciones se mantendrán dentro del SEQ
	TERC 09	03011A008000950001EB	DEVESA FERRER FRANCESC DEVESA FERRER MARÍA MAGDALENA					17.119,04 €		
	TERC 08 + TERC CASA 03	03011A008000870001EZ	ALTABELLA RAMÓN SOLANA VIVES SOLANA ALTABELLA SOLANA ALTABELLA SOLANA ALTABELLA CAROLA FRANCISCO MARÍA ISABEL ANTONIO	Conjunto de viviendas			368.522,34 €	30.776,69 €		* Esta edificación se derribará por la afección del nuevo trazado de la vía pecuaria
	TERC 10	03011A008001080001ED	ORTS LEÓN AMALIA					15.787,64 €		
	TERC 11	03011A008001000001EP	MARTÍNEZ GARCÍA DIEGO					62,12 €		
						TOTAL S2	**934.436,60 €**	**257.612,77 €**	**269.504,40 €**	
						TOTAL SECTORES	**1.773.029,71 €**	**909.068,73 €**	**269.504,40 €**	
									2.951.602,84 €	

SECTOR FINCA ROCA / ALFAZ DEL PI

FICHA RESUMEN VALORACIÓN ARBOLADO

PARCELA 83	1.727,75 €
PARCELA 85	62.180,63 €
PARCELA 86	129.958,90 €
PARCELA 87	30.776,69 €
PARCELA 88	477.929,74 €
PARCELA 92	2.053,28 €
PARCELA 94	1.936,88 €
PARCELA 95	17.119,04 €
PARCELA 99	23.881,52 €
PARCELA 100	62,12 €
PARCELA 105	124.294,76 €
PARCELA 106	21.359,78 €
PARCELA 108	15.787,64 €
TOTAL INDEMNIZACIÓN ARBOLADO	**909.068,73 €**

Alicante, noviembre de 2022.

Fdo. Pedro Luis Palencia Soriano
Arquitecto.
Colegiado n.º 3333 del CTAA

Propuesta de liquidación

Especie	Cantidad	Vf	Indemnización
Pinus halepensis (Pino carrasco)	1	6.729,69 €	6.729,69 €
Pinus halepensis (Pino carrasco)	1	3.171,29 €	3.171,29 €
Pinus halepensis (Pino carrasco)	1	2.116,70 €	2.116,70 €
Pinus halepensis (Pino carrasco)	1	5.523,88 €	5.523,88 €
Pinus halepensis (Pino carrasco)	1	3.777,61 €	3.777,61 €
Celtis australis (Almez)	1	1.831,53 €	1.831,53 €
Phoenix canariensis (Palmera canaria)	1	4.567,13 €	4.567,13 €
Phoenix canariensis (Palmera canaria)	1	2.382,24 €	2.382,24 €
Phoenix canariensis (Palmera canaria)	3	225,54 €	676,62 €
Total =	12		**30.776,69 €**

Alicante, noviembre de 2022.

Fdo. Pedro Luis Palencia Soriano
Arquitecto.
Colegiado n.º 3333 del CTAA

SECTOR FINCA ROCA / ALFAZ DEL PI

FICHA RESUMEN VALORACIÓN CONSTRUCCIONES NO AFECTADAS

PARCELA 79	49.128,32 €
PARCELA 81	218.176,11 €
PARCELA 84	111.591,72 €
PARCELA 88	1.529,69 €
PARCELA 92	78.725,26 €
PARCELA 103	17.151,05 €
TOTAL INDEMNIZACIÓN CONSTRUCCIONES	**476.302,15 €**

Alicante, diciembre de 2022.

Fdo. Pedro Luis Palencia Soriano
Arquitecto.
Colegiado n.º 3333 del CTAA

6. CONVENIO URBANÍSTICO

6.1. Propuesta de borrador de Convenio Urbanístico

CONVENIO URBANÍSTICO
·PAI·
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA -UE1-

Plan Parcial Finca Roca
S1 Residencial y S2 Terciario

-L'Alfàs del Pi-

PROMOTOR:
AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO FINCA ROCA S.L.

SITUACIÓN:
Avda. San Pere, 15
El Albir, L'Alfàs del Pi (Alicante)

FECHA:
septiembre 2023

ÍNDICE

CONVENIO DE PROGRAMACIÓN 3
EXPONEN: 4
1.1 Antecedentes Administrativos 4
1.2 Características y magnitudes básicas del Programa de Actuación Integrada 6
CLAUSULAS: 9
2.1 Objeto del Convenio Urbanístico 9
2.2 Ámbito de actuación 9
2.3 Obras de urbanización a ejecutar. 9
2.4 Actuaciones previas o simultáneas a las que se condiciona el desarrollo del PAI. 9
2.5 Cargas provisionales del Programa. 11
2.6 Coste unitario y coeficiente de canje provisional. 12
2.7 Otros compromisos 14
2.8 Transferencias y excedentes de aprovechamiento 15
2.9 Plazos totales y parciales para la ejecución del Programa 16
2.10 Garantía definitiva constituida por el Urbanizador 17
2.11 Recepción y conservación de las obras 18
2.12 Cumplimiento 19
2.13 Régimen de penalidades por demora del Urbanizador 20
2.14 Resolución 20
2.15 Las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios. 23
2.16 Cesión de la condición de Urbanizador. 23
2.17 Subcontratación. 24
2.18 Otorgamiento de escritura pública. 24
2.19 Validez. 24
2.20 Jurisdicción competente. 25
1. ANEXOS 26

CONVENIO DE PROGRAMACIÓN

En el Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi (Alicante), a ... de ---- de 2023

REUNIDOS

De una parte D. Vicente Arques Cortés, en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi, como Administración actuante, facultado expresamente para la firma por acuerdo plenario de fecha ... de ... de 2019, y asistido en este acto por la Secretaria de esta Corporación, Dña. María José Pingarrón Martín

Y de otra, D. José Adolfo Ferri Guardiola con N.I.F. 21.25.125.566-K, que actúa en nombre propio y como presidente de la AGRUPACION DE INTERÉS URBANÍSTICO FINCA ROCA, con C.I.F. V16979197 y con domicilio en la Avda. San Pere, 15, en L'Alfàs del Pi -03581-. Representación que ostenta conforme al poder notarial, de 23 de septiembre de 2021, ante el Notario del Ilustre Colegio de Valencia D. Salvador Vidal Fernández, bajo el número de su protocolo 04/2021, acompañándose al presente documento como anexo 1.

Ambas partes, cuentan con la capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente CONVENIO URBANÍSTICO,

EXPONEN:

1.1 Antecedentes Administrativos

El BOP de fecha 1 de junio de 2012 nº 104, publicaba lo siguiente: *"La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 5 de marzo de 2012, adoptó por unanimidad de los asistentes la APROBACIÓN: Expte. 10/12 L'Alfàs del Pi, Homologación del Sector Finca Roca y Planes Parciales de los Sectores 1 Residencial y 2 Terciario, promovido por URBADEAL S.L. (PL-02/0902)".*

Conforme recoge el texto de la aprobación del Plan Parcial por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en su apartado CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS, y en concreto al apartado:

> *…"TERCERA.- En relación con el cumplimiento de las condiciones contenidas en determinados informes, que se han transcrito en el antecedente cuarto del presente informe, debe indicarse lo siguiente:*
>
> > *Las Fichas de Gestión de los sectores 1. Residencial y 2. Terciario contienen, en el apartado denominado "Condiciones de conexión e integración", las condiciones contenidas en el informe de la Entitat de Sanejament d'Aigües de fecha 27 de febrero de 2006.*
> >
> > *Las Fichas de Gestión de los sectores 1. Residencial y 2. Terciario contienen, en el apartado denominado "Condiciones generales de la urbanización", la necesidad de que se realice el encauzamiento del Barranco Hondo.*
> >
> > *Las Fichas de Gestión de los sectores 1. Residencial y 2. Terciario contienen, en el apartado denominado "Condiciones de conexión e integración", la segunda de las prescripciones contenidas en el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana del Ministerio de Fomento de fecha 2 de marzo de 2010."…*

En relación con el apartado anterior y habiendo transcurrido el tiempo que ha pasado hasta la fecha, a continuación se hace una somera cronología sobre el cumplimiento de determinados hitos que han acabado viabilizando el desarrollo del PAI y que permiten en la actualidad impulsar y llevarlo a cabo.

-ENCAUZAMIENTO BARRANDO HONDO:

I. El 21 de enero de 2022 y con registro de salida 2022000391, se formuló NUEVA autorización al Ayuntamiento para ejecutar proyecto de obras, para el Encauzamiento del Barranco Hondo, en el tramo comprendido entre los Sectores Finca Roca S1 y S2 y el Bulevar de los Músicos de

L'Alfàs del Pi, conforme a los siguientes expedientes: BAS/169/2022 y 2017AP0144.

II. Con fecha 25 de marzo de 2022, el Área de Gestión del Dominio Público Hidráulico, emitió propuesta de AUTORIZACIÓN al Excmo. Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi, para el encauzamiento de un tramo del BARRANCO HONDO (longitud aproximada de 2.885m), de acuerdo con el documento refundido de (marzo-2019) de las Obras de Encauzamiento del Barrando Hondo, en el tramo comprendido entre los Sectores Finca Roca I y II y el Bulevar de los Músicos de L'Alfàs del Pi, suscrito por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. José Ramón García Pastor, conforme a los siguientes expedientes: BAS/169/2022 y 2022AP0059 (relacionado con 2017AP0144).

-CARRETERA NACIONAL N-332 (ahora, Avda. de Europa):

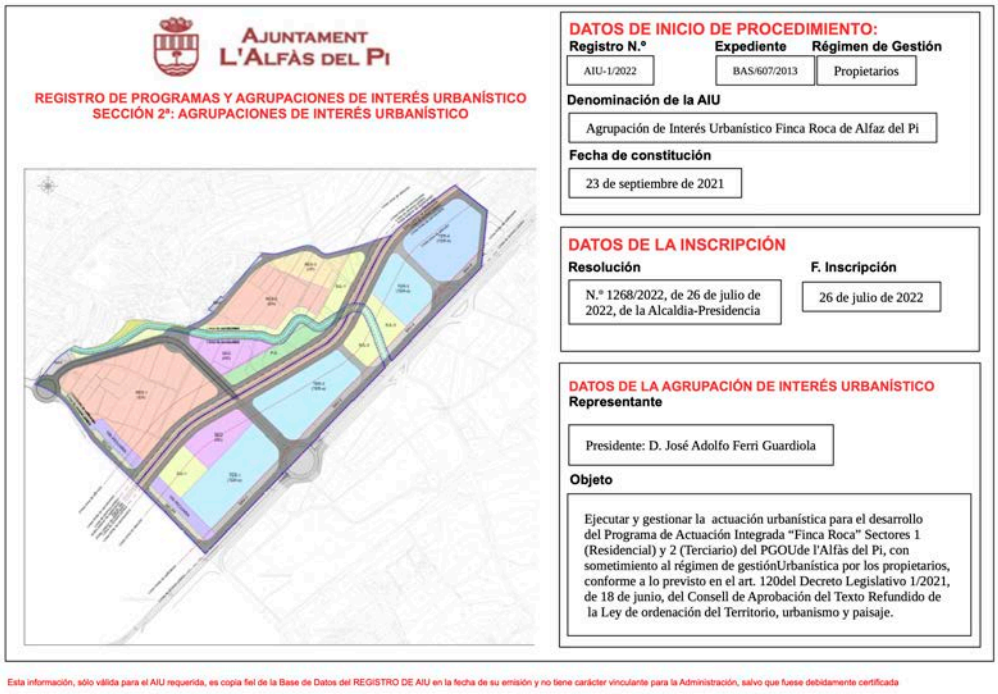
I. Con fecha 27/07/2005 se suscribieron convenios urbanísticos suscritos, por la Alcaldía-Presidencia, con las mercantiles "Urbadeal, S.L.", "Desarrollos Potel 2000, S.L.", "Urbavento, S.L.", y "Desarrollos Urbanísticos Arcentales, S.L.", en su calidad de agentes urbanizadores de los Planes Parciales "Finca Roca" (sectores terciario y residencial), "Finca Angelita", "Ventorrillo", y "Nuevo Albir", respectivamente (expediente G.U.024/05 B - del Área de Urbanismo), ratificados por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de 30/09/2005. El objeto de los citados convenios era garantizar las conexiones de los citados Planes Parciales, con la antigua CN-332 (ahora Avda. de Europa), y casco urbano, y zona del Albir, y más concretamente la gestión del suelo, la financiación y la ejecución de obras de rotonda y nuevo acceso al casco urbano de L'Alfàs del Pi desde la CN-332 (fase I), y marco obligacional para la ejecución de obras y financiación de las obras en la travesía de la CN-332, incluidas rotondas, a su paso por el término municipal (futuro Bulevar Avenida de Europa) (fases II, III y IV), todo ello con cargo a los citados sectores de planeamiento. Publicado en BOP nº 236 de 15/10/2005.

II. Con fecha 2 de noviembre de 2015, se firmó ACTA DE CONFORMIDAD DE OBRAS "Construcción de Glorieta y Nuevo Acceso a L'Alfàs del Pi desde la N-332", suscrito entre las partes. Dichas obras correspondían al convenio suscrito para Fase 1, conforme al apartado anterior.

III. Con fecha 08/09/2020, se firmó el Acta de cesión entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el Ayuntamiento de L'Alfàs del

Pi del tramo de la carretera N-332, comprendido entre los PP.KK. 1 52+360 y 154+800-. La longitud del tramo que se cede es de 2.430 m, con una superficie estimada de 57.134 m2-, asumiendo el Ayuntamiento de L'Alfás del Pi la titularidad del tramo de carretera reseñado, con todos sus elementos auxiliares y equipamientos desde el momento de la firma de la citada Acta.

D. Alberto Rubio García en calidad de secretario de la Agrupación de Interés Urbanístico Finca Roca, con fecha 18 de julio de 2022 y con RGE n.° 2022006551, registró por sede electrónica Solicitud de Inicio de Procedimiento de Programación del PAI -Programa de Actuación integrada- del Plan Parcial Finca Roca S1 y S2. Impulsado por la Agrupación de Interés Urbanístico Finca Roca, que ha sido inscrita en el Registro Municipal de Programas, Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras con nº AIU-1/2022 y BAS/607/2013.



AJUNTAMENT L'ALFÀS DEL PI

REGISTRO DE PROGRAMAS Y AGRUPACIONES DE INTERÉS URBANÍSTICO
SECCIÓN 2ª: AGRUPACIONES DE INTERÉS URBANÍSTICO

DATOS DE INICIO DE PROCEDIMIENTO:

Registro N.º	Expediente	Régimen de Gestión
AIU-1/2022	BAS/607/2013	Propietarios

Denominación de la AIU: Agrupación de Interés Urbanístico Finca Roca de Alfaz del Pi

Fecha de constitución: 23 de septiembre de 2021

DATOS DE LA INSCRIPCIÓN

Resolución	F. Inscripción
N.º 1268/2022, de 26 de julio de 2022, de la Alcaldia-Presidencia	26 de julio de 2022

DATOS DE LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO

Representante: Presidente: D. José Adolfo Ferri Guardiola

Objeto: Ejecutar y gestionar la actuación urbanística para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada "Finca Roca" Sectores 1 (Residencial) y 2 (Terciario) del PGOUde l'Alfàs del Pi, con sometimiento al régimen de gestiónUrbanística por los propietarios, conforme a lo previsto en el art. 120del 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.

Esta información, sólo válida para el AIU requerida, es copia fiel de la Base de Datos del REGISTRO DE AIU en la fecha de su emisión y no tiene carácter vinculante para la Administración, salvo que fuese debidamente certificada

El Excmo. Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi con fecha 19 de agosto de 2022 por medio de la concejalía delegada de Urbanismo, dictó RESOLUCIÓN 1383/2022 sobre el expediente BAS/2060/2022, de ADMISIÓN a trámite de la solicitud de inicio de procedimiento para promover el Programa de Actuación Integrada del Plan Parcial Finca Roca S1 y S2.

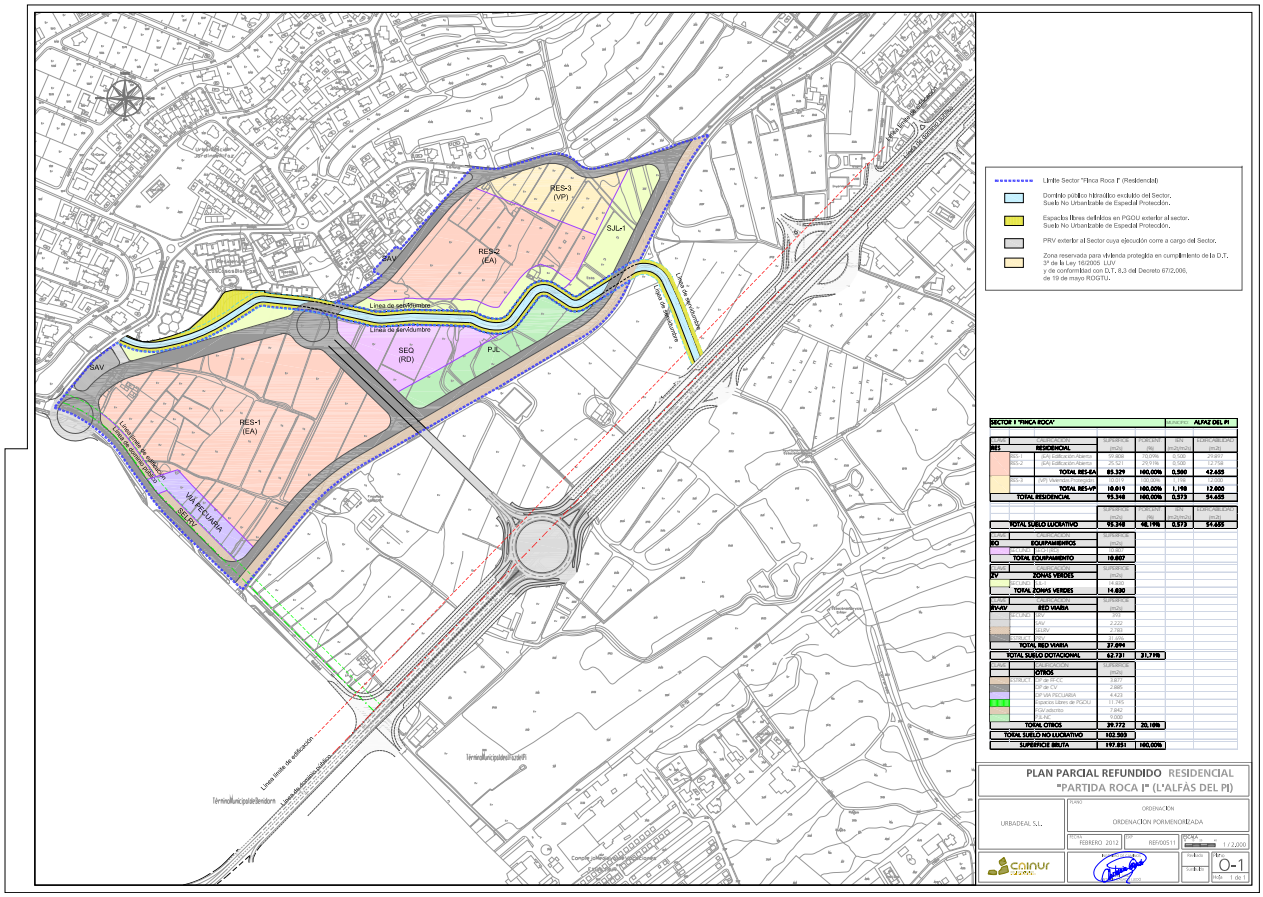
1.2 Características y magnitudes básicas del Programa de Actuación Integrada

El presente Programa se subroga al ámbito de la Unidad de Ejecución nº 1 y única del Plan Parcial FINCA ROCA S1 -Sector Residencial- y S2 -Sector Terciario-. El Plan Parcial Finca Roca queda dividido en dos sectores S1 y S2, así como configurado en un único ámbito:

a) Tabla resumen de superficies y edificabilidades:

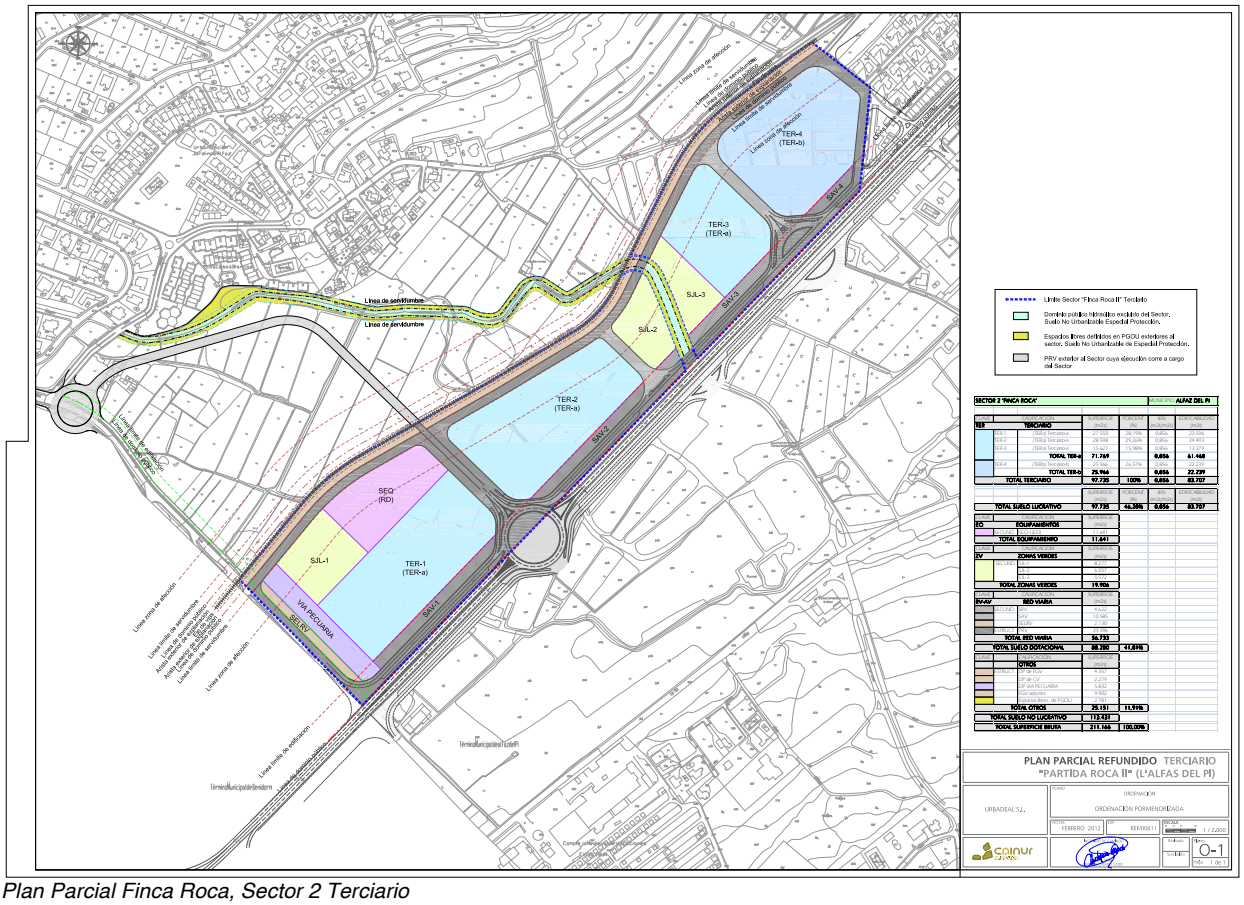
PLAN PARCIAL FINCA ROCA	SUPERFICIE NETA	EDIFICABILIDAD
SECTOR 1 RESIDENCIAL	95.348 m2	54.655 m2t
SECTOR 2 TERCIARIO	97.735 m2	83.707 m2t

b) Sector 1 Residencial:



Plan Parcial Finca Roca, Sector 1 Residencial

c) Sector 2 Terciario:



Plan Parcial Finca Roca, Sector 2 Terciario

La UE 1 obedece al propio criterio funcional y proporcionado, que permitirá la ejecución de las obras de urbanización de forma simultánea de los dos sectores, así como de obras de conexión externas a los mismos, como es el encauzamiento del barranco hondo hasta la desembocadura con el Boulevard de los Músicos.

Que es voluntad de las partes suscribir el presente CONVENIO URBANÍSTICO de conformidad con las siguientes,

CLAUSULAS:

2.1 Objeto del Convenio Urbanístico

El presente Convenio de Programación tiene por objeto programar los plazos de ejecución, establecer las bases técnicas y económicas para gestionar el desarrollo del Programa se subroga al ámbito de la Unidad de Ejecución nº 1 y única del Plan Parcial FINCA ROCA S1 -Sector Residencial- y S2 -Sector Terciario- de L'Alfàs del Pi, así como regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador, y sus relaciones con los demás propietarios y el Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi, fijando las garantías para su cumplimiento y las penalizaciones en caso de incumplimiento.

2.2 Ámbito de actuación

El definido en el apartado 1.2

2.3 Obras de urbanización a ejecutar.

Las obras de urbanización que el Urbanizador se compromete a ejecutar son todas aquellas previstas y estimadas en el Proyecto de Urbanización para el desarrollo de la UE 1 y contenidas en el Programa aprobado.

Dicho proyecto deberá ser aprobado por el Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi, -previa su presentación una vez firmado el Convenio-, así como todas aquellas obras que deba contener el Proyecto que resulten de las condiciones de conexión, mejoras técnicas u obras complementarias que resultasen necesarias de acuerdo a las directrices de la Administración actuante.

2.4 Actuaciones previas o simultáneas a las que se condiciona el desarrollo del PAI.

Como compromisos complementarios del Programa, en virtud del acuerdo del Ayuntamiento en Pleno de ----------, se deberán de simultanear las siguientes obras recogidas en acuerdo plenario, consistentes en las condiciones de conexión e integración de la actuación:

A. RED VIARIA:

i. Conforme a las obras llevadas a cabo con cargo al convenio Fase 1 suscrito en 2005 por el anterior urbanizador y recibidas con fecha 2

de noviembre de 2015 de "Construcción de Glorieta y Nuevo Acceso a L'Alfàs del Pi desde la N-332". El coste de la ejecución de las citadas obras y la gestión reconocida en la resolución de mutuo acuerdo entre el Excmo. Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi y el antiguo Urbanizador URBADEAL por un importe de 1.708.757,88€, deberá ser repercutido proporcionalmente entre todos los propietarios en la denominada "Cuota 0" de las cargas urbanísticas.

B. RED DE SANEAMIENTO:

i. La Ejecución de la red de saneamiento implica el vertido y conexión a la red de colectores generales de la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales -EPSAR-. Conforme recogen las fichas de gestión de los sectores S1 y S2 de Finca Roca, se deberá de ingresar la cantidad de 552.467€ a la EPSAR.

ii. Dichos colectores generales discurren por el lecho del Barranco Hondo y que, conforme a la Autorización de las Obras de Encauzamiento por parte de la CHJ y en lo relativo a los condicionantes sobre las mismas, se deberá de eliminar y desviar cualquier infraestructura que discurra sobre el citado lecho, y en concreto en lo relativo a los mencionados colectores generales.

iii. Además, se tiene conocimiento que por parte del Excmo. Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi y la EPSAR, se está redactando un anteproyecto para el desvío de los mencionados colectores recayentes en el lecho del cauce de los barrancos y su incorporación a viales públicos.

C. ENCAUZAMIENTO DEL BARRANCO HONDO:

i. Conforme a las exigencias recogidas en la DIA e incorporadas en las condiciones de aprobación del Plan Parcial Finca Roca S1 y S2, en lo relativo al Estudio de inundabilidad. Se deberá de redactar proyecto de Encauzamiento del Barranco Hondo y su posterior autorización de obras.

Dichas obras se deberán ejecutar de forma simultánea con las obras de urbanización de la UE1 y dar comienzo de las mismas, desde aguas abajo (Bulevar de los Músicos) hacia aguas arriba (Plan Parcial Finca Roca).

ii. A día de hoy, existe NUEVA autorización al Ayuntamiento para ejecutar proyecto de obras, para el Encauzamiento del Barranco Hondo, en el tramo comprendido entre los Sectores Finca Roca S1 y S2 y el Bulevar de los Músicos de L'Alfàs del Pi, conforme a los siguientes expedientes: BAS/169/2022 y 2017AP0144.

Con carácter previo y conforme recoge la autorización, se deberá de solicitar autorización a Costas.

iii. La ejecución de las obras de encauzamiento autorizadas, implica actuar fuera del ámbito de la UE1 del Plan Parcial Finca Roca S1 y S2, pasando a continuación a detallar el reparto en porcentaje por tramos y repercusión económica PEC, conforme al proyecto aprobado.

TRAMO	**€**	**%**
Plan Parcial Finca Roca	1.553.975,95	0,273
Finca Angelita	1.329.660,00	0,234
SU 7	817.172,59	0,144
Bulevar de los Músicos	1.993.635,82	0,350
TOTAL	**5.694.475,36**	**100,00%**

En dicho sentido y a la vista de simultanear las obras del encauzamiento y las de urbanización, el Excmo. Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi deberá de comprometerse a gestionar las obras de ejecución externas al sector.

2.5 Cargas provisionales del Programa UE1

Conforme a la proposición jurídico-económica del Programa y de los acuerdos adoptados por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada con fecha ----------, las cargas provisionales o estimativas del Programa de Actuación Integrada UE 1 del Sector 1 y 2 del Plan Parcial FINCA ROCA, son las siguientes:

Plan Parcial FINCA ROCA.

Nº	DESCRIPCIÓN	IMPORTE
A	OBRAS PROGRAMADAS (PEC)	22.008.904,56 €
B	HONORARIOS PROFESIONALES	1.248.404,25 €

IMPORTE S1	IMPORTE S2
10.718.336,52 €	11.290.568,04 €
607.972,87 €	640.431,38 €

C	GASTOS GENERALES (10%)	1.974.328,20 €	961.497,84 €	1.012.830,37 €
D	BENEFICIO URBANIZADOR (10%)	2.171.761,02 €	1.057.647,62 €	1.114.113,41 €
E	CARGAS VARIABLES	5.212.827,72 €	2.591.265,59 €	2.621.562,13 €
	TOTAL CARGAS TOTALES (sin IVA)	**32.616.225,76 €**	**15.936.720,43 €**	**16.679.505,33 €**
	TOTAL CARGAS TOTALES (sin IVA)	**32.616.225,76 €**	**15.936.720,43 €**	**16.679.505,33 €**

2.6 Coste unitario y coeficiente de canje provisional.

A continuación, se analiza tanto el coste unitario de suelo Bruto y Suelo Neto como por metro cuadrado de techo, en relación con la Carga Total de la actuación:

TABLA COSTES UNITARIOS UE 1 Sector 1 -RESIDENCIAL- P.P. FINCA ROCA

Nº	DESCRIPCIÓN	IMPORTE	
1	METRO CUADRADO DE SUELO BRUTO	80,55	€/m2sb
2	METRO CUADRADO SUELO NETO	185,71	€/m2sn
3	METRO CUADRADO TECHO	323,99	€/m2t

TABLA COSTES UNITARIOS UE 1 Sector 2 -TERCIARIO- P.P. FINCA ROCA

Nº	DESCRIPCIÓN	IMPORTE	
1	METRO CUADRADO DE SUELO BRUTO	78,99	€/m2sb
2	METRO CUADRADO SUELO NETO	189,62	€/m2sn
3	METRO CUADRADO TECHO	221,40	€/m2t

En cumplimiento del *artículo 117.4 del TRLOTUP*, el coeficiente de canje se establece en:

$$Ks = Cs / Vs + Cs$$

Ks=Coeficiente de canje suelo
Cs=Coste de urbanización por metro cuadrado de suelo de origen
Vs=Valor de metro cuadrado de suelo de origen

TABLA COEFICIENTE DE CANJE UE 1 Sector 1 -RESIDENCIAL- P.P. FINCA ROCA

Nº	DESCRIPCIÓN	IMPORTE	
1	COEFICIENTE DE CANJE Ks	0,72	%
2	COSTE UNITARIO URBANIZACIÓN Cs	80,55	€/m2sb
3	VALOR UNITARIO SUELO Vs	31,13	€/m2sb

TABLA COEFICIENTE DE CANJE UE 1 Sector 1 -TERCIARIO- P.P. FINCA ROCA

Nº	DESCRIPCIÓN	IMPORTE

1	COEFICIENTE DE CANJE Ks	0,72	%
2	COSTE UNITARIO URBANIZACIÓN Cs	78,99	€/m2sb
3	VALOR UNITARIO SUELO Vs	31,13	€/m2sb

2.7 Otros compromisos

En este apartado se recoge el compromiso del urbanizador por medio de la AIU en ceder al Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi, los siguientes equipamientos, aprovechamientos y red viaria e infraestructuras, libre de cargas y gravámenes:

SECTOR 1 -RESIDENCIAL-

a) Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo, conforme a:

Suelo Neto (m2sn)	9.534,8
Edificabilidad (m2t)	5.465,5

b) Cesión de equipamientos y dotaciones, conforme siguiente tabla:

CLAVE	CALIFICACIÓN		SUPERFICIE (m2s)	
EQ	EQUIPAMIENTOS			
	SECUND.	SEQ-1(RD)	10.807	
TOTAL EQUIPAMIENTO			10.807	
CLAVE	CALIFICACIÓN		SUPERFICIE (m2s)	
ZV	ZONAS VERDES			
	SECUND.	SJL-1	14.830	
TOTAL ZONAS VERDES			14.830	
CLAVE	CALIFICACIÓN		SUPERFICIE (m2s)	
RV-AV	RED VIARIA			
	SECUND.	SRV	393	
		SAV	2.222	
		SELRV	2.783	
	ESTRUCT.	PRV	31.696	
TOTAL RED VIARIA			37.094	
TOTAL SUELO DOTACIONAL			62.731	31,71%
CLAVE		CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2s)	
		OTROS		
	ESTRUCT.	DP de FF-CC	3.877	
		DP de CV	2.885	
		DP VIA PECUARIA	4.423	
		Espacios Libres de PGOU	11.745	
		FGV adscrito	7.842	
		PJL-NC	9.000	
TOTAL OTROS			39.772	20,10%
TOTAL SUELO NO LUCRATIVO			102.503	

SECTOR 2 -TERCIARIO-

a) Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo, conforme a:

Suelo Neto (m2sn)	9.773,5
Edificabilidad (m2t)	8.370,7

a) Cesión de equipamientos y dotaciones, conforme siguiente tabla:

CLAVE		CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2s)	
EQ		EQUIPAMIENTOS		
	SECUND.	SEQ-1(ED)	11.641	
TOTAL EQUIPAMIENTO			11.641	
CLAVE		CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2s)	
ZV		ZONAS VERDES		
	SECUND.	SJL-1	8.277	
		SJL-2	6.057	
		SJL-3	5.572	
TOTAL ZONAS VERDES			19.906	
CLAVE		CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2s)	
RV-AV		RED VIARIA		
	SECUND.	SRV	4.622	
		SAV	10.585	
		SELRV	2.130	
	ESTRUCT.	PRV	39.396	
TOTAL RED VIARIA			56.733	
TOTAL SUELO DOTACIONAL			88.280	41,81%
CLAVE		CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2s)	
		OTROS		
	ESTRUCT.	DP de FGV	4.357	
		DP de CV	2.279	
		DP VIA PECUARIA	5.832	
		FGV adscrito	9.902	
		Espacios libres de PGOU	2.781	
TOTAL OTROS			25.151	11,91%
TOTAL SUELO NO LUCRATIVO			113.431	
TOTAL SUPERFICIE BRUTA			211.166	100,00%

2.8 Transferencias y excedentes de aprovechamiento

El presente convenio permite que en cuanto a la transferencia o transmisión del aprovechamiento subjetivo de las personas propietarias de la UE 1, las mismas puedan

transferir su aprovechamiento subjetivo a otras fincas que cuenten con excedentes de aprovechamiento, conforme a lo recogido en el *artículo 83 del TRLOTUP y* a lo regulado en el *artículo 33 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.*

2.9 Plazos totales y parciales para la ejecución del Programa

El urbanizador se compromete al cumplimiento del siguiente programa de entregables y cronograma de plazos:

1. Fase administrativa previa:

a) Proyecto de Urbanización:

En el plazo de 3 meses, contados desde la firma del presente convenio de Programación, para presentar ante el Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización de las Obras Programadas.

Se registrará por la Sede Electrónica, convenientemente fechado, firmado por técnicos y visado en el caso que corresponda por el colegio profesional.

El contenido de la documentación estará en PDF. Así mismo, se acompañará en soporte informático los planos en formato .dwg* o en .dxf., estando los de planta referidos a coordenadas U.T.M.

b) Notificaciones a los propietarios:

En el plazo de 1 mes, contado desde la notificación del Ayuntamiento al Urbanizador de la resolución por la que se apruebe el proyecto de Urbanización de la UE 1 de las Obras Programadas. Se deberá de acreditar documentalmente que el Ayuntamiento a practicado las notificaciones a los propietarios de la aprobación del citado proyecto y del derecho por parte de los mismos a optar por modificar la modalidad de retribución prevista en el Programa.

c) Proyecto de Reparcelación provisional:

En el plazo de 3 meses, contados desde la finalización del plazo de opción por la modalidad de retribución, para someter a información pública el Proyecto de Reparcelación.

d) Proyecto Refundido de Reparcelación:

En el plazo de 2 meses, contados desde la notificación al Urbanizador de las modificaciones o correcciones a introducir en el Proyecto de Reparcelación inicialmente formulado, para la presentación del texto refundido del Proyecto de Reparcelación, ajustado a las exigencias de los informes emitidos por los servicios técnicos municipales.

2. Fase de ejecución de las Obras de Urbanización:

a) Proyecto de Urbanización:

Las obras de ejecución de las obras de urbanización de la UE 1, deberán iniciarse dentro de los tres (3) meses siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, suscribiéndose a tal efecto la correspondiente acta de replanteo, y concluirse en el plazo máximo de veintitrés (23) meses desde su inicio, acreditándose su finalización mediante el certificado final de obras expedido por su director facultativo. En ningún caso el plazo de interrupción máxima de las obras por causas ajenas a la Administración excederá el de 3 meses.

3. Fase solicitud de licencias de edificación de los solares resultantes:

a) Proyectos de Edificación:

Se podrán solicitar licencias de obra para la edificación de los solares al Excmo. Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi, previo visto por bueno por parte del urbanizador en tanto en cuanto, las obras de urbanización no hayan sido recibidas.

Cabe de posibilidad de solicitar la ejecución simultánea de las obras de Urbanización y Edificación de los suelos, no pudiendo otorgar cédulas de primera ocupación, hasta que las obras de urbanización no estén recibidas por el Excmo. Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi.

2.10 Garantía definitiva constituida por el Urbanizador

Al objeto de asegurar el cumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación Integrada, el Urbanizador AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO FINCA ROCA, ha depositado aval bancario por valor de 1.630,811,29€ € en Registro General de avales con el nº ….. (Carta de pago municipal nº….....-....., IAVNP, de fecha .../../....., cantidad equivalente al 5 % de las cargas urbanísticas provisionales del Programa que ascienden las mismas a 32.616.225,76 €.

Asimismo, la garantía urbanística deberá ser mantenida por el urbanizador, hasta su devolución y cancelación por parte del Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi una vez recibidas definitivamente las obras de urbanización y haya transcurrido el periodo de garantía, conforme a lo dispuesto en el TRLOTUP.

Estas garantías serán susceptibles de cancelación parcial a medida que se vayan ejecutando y recibiendo las obras de urbanización.

La garantía cautelarmente prestada será actualizada una vez sea determinado con exactitud el presupuesto de ejecución material de las obras, y las nuevas cargas provisionales del Programa.

Durante el desarrollo de las obras y hasta que se cumpla el plazo de garantía, el contratista es responsable de los defectos que en las obras civiles de urbanización puedan advertirse.

2.11 Recepción y conservación de las obras

Antes del inicio de las obras, se procederá a efectuar el replanteo de las mismas, que consistirán en comprobar la realidad geométrica de la misma y la disponibilidad de los terrenos precisos para su normal ejecución. Las obras no podrán comenzar hasta la suscripción del acta de replanteo, que será suscrita asimismo, por Técnico Municipal o asistencia externa por encargo y en representación de la Corporación.

Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a las estipulaciones contenidas en los pliegos y proyecto de urbanización y conforme a las instrucciones que la interpretación técnica de ésta diere al contratista la Dirección Facultativa de las obras (tanto la del Urbanizador como las impartidas por los Servicios Técnicos municipales del Ayuntamiento).

Cuando dichas instrucciones fueren de carácter verbal deberán ser ratificadas por escrito en el más breve plazo posible, para que sean vinculantes para las partes.

Cuando las obras no estén en condiciones de ser recibidas se hará constar así en el Acta y los Servicios Técnicos municipales, señalarán los defectos detectados, detallarán las instrucciones precisas y fijarán un plazo para corregirlos. Corregidos los defectos o transcurrido simplemente el plazo señalado, se levantará acta de conformidad o, en su caso, se concederá nuevo plazo para llevar a cabo la corrección o se resolverá el presente convenio. Podrá ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fase que puedan ser entregadas al uso público.

La reparación de cualquier anomalía en las obras de urbanización será responsabilidad del promotor de las mismas hasta la recepción definitiva, que será a los nueve meses desde la recepción provisional, siempre y cuando dicha anomalía sea causa de una mala ejecución del proyecto de urbanización.

La conservación de las obras públicas será responsabilidad del Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi desde su recepción definitiva, siendo antes del Urbanizador.

Las obras de urbanización, se entenderán aceptadas provisionalmente a los 3 meses desde su ofrecimiento formal (vía registro general de entradas) al Ayuntamiento sin respuesta administrativa expresa.

A los 9 meses desde la aceptación provisional ésta devendrá definitiva, pasando los gastos de conservación a cargo del Ayuntamiento, salvo que éste repare la reclamación de vicios. La aceptación definitiva se entiende sin perjuicio de las acciones, incluso

civiles, que asistan a la Administración o a los administrados por daños derivados de vicio oculto.

2.12 Cumplimiento

1. El contrato se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento.

2. Una vez finalizadas las obras de urbanización, el Urbanizador realizará ofrecimiento formal al Ayuntamiento de la recepción de las obras de urbanización, previa remisión por el Urbanizador de todas las certificaciones de obras emitidas por el Empresario Constructor y la documentación que justifique el pago efectivo de las obras.

3. Para que pueda operar la recepción definitiva de las obras, de forma tácita o expresa, deberá haberse liquidado previa y definitivamente el Programa.

4. El Ayuntamiento dispondrá de un plazo de tres meses para inspeccionar las obras de urbanización y, en su caso, requerir al Urbanizador la subsanación de aquéllas deficiencias apreciadas, con indicación del plazo para su cumplimiento, que se consignará en un acta de recepción provisional. Al acto de recepción asistirán, en todo caso, un facultativo designado por el Ayuntamiento, el facultativo encargado de la dirección de las obras, el Urbanizador y el contratista, ambos asistidos, si lo estiman oportuno, por un facultativo.

   Una vez subsanadas las deficiencias apreciadas, el Ayuntamiento levantará un acta de recepción definitiva que acreditará el cumplimiento del contrato y su extinción, comenzando entonces el plazo de garantía.

5. La recepción de las obras de urbanización se entenderá producida a los tres meses de su ofrecimiento formal al Ayuntamiento sin respuesta administrativa expresa, o desde que queden abiertas al uso público.

6. El plazo de garantía será de doce (12) meses desde el momento en que se entiendan recibidas por el Ayuntamiento. Durante ese periodo, el contratista responderá de los defectos constructivos que se manifiesten.

2.13 Régimen de penalidades por demora del Urbanizador

El incumplimiento de los plazos de ejecución del Programa establecidos en la cláusula al efecto, determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación del Programa.

El urbanizador está obligado a cumplir los compromisos para el desarrollo de la UE 1 del Sector 1 y 2 del Plan Parcial FINCA ROCA, conforme a los plazos fijados en este Convenio

El incumplimiento de los compromisos, por causas imputables al agente urbanizador podrá ser objeto de imposición de penalidades por importe de ---- € por cada día de demora de los plazos acordados.

Cuando las penalidades por demora alcancen el 20% del importe de los costes de urbanización, el Ayuntamiento estará facultado para proceder a la resolución de la adjudicación sin perjuicio de la incautación de las garantías prestadas.

2.14 Resolución

1. Son causas de resolución del contrato las previstas en el Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, así como las derivadas de la incapacidad legal sobrevenida del Urbanizador y las demás previstas en la legislación general aplicable a sus relaciones con la Administración.

2. Son también causas de resolución del contrato las siguientes:

    a) La muerte o incapacidad sobrevenida del Urbanizador o la extinción de su personalidad jurídica.

    b) La declaración de quiebra, de suspensión de pagos, de concurso de acreedores o de insolvente fallido en cualquier procedimiento o el acuerdo de quita y espera.

    c) La falta de prestación en plazo de la garantía definitiva.

    d) La no formalización del contrato en plazo.

    e) La demora injustificada en el cumplimiento de los plazos fijados en las Bases Generales y Particulares de programación, y demás plazos establecidos en la Ley Urbanística Valenciana y las normas que la desarrollen.

    f) La inactividad injustificada del Urbanizador durante un período de seis meses consecutivos o nueve alternos en el desarrollo y ejecución del

Programa de Actuación. Se entenderá producida la inactividad o el abandono cuando el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación haya dejado de desarrollarse o no se desarrolle con la regularidad adecuada o con los medios humanos o materiales precisos para su normal ejecución en plazo. No obstante, cuando se dé este supuesto, el Ayuntamiento, antes de proceder a la resolución, requerirá al urbanizador para que regularice la situación en el plazo de cinco días a contar desde el requerimiento, salvo que la precisión de su ejecución exija un plazo mayor.

g) La imposición de alguna sanción al Urbanizador por infracciones urbanísticas o medioambientales graves o muy graves en relación con el ámbito programado será causa de resolución del Contrato. A tal efecto, se requerirá que la resolución del correspondiente expediente sancionador haya ganado firmeza o puesto fin a la vía administrativa.

h) La obstaculización por el Urbanizador del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por la programación.

i) La resolución anticipada de la adjudicación para su gestión directa por causa justificada de interés público, sin perjuicio de las compensaciones económicas a que ello dé lugar y que deberá evaluar el acuerdo correspondiente.

j) La suspensión de licencias en el ámbito programado, la aprobación de planes o proyectos incompatibles con el desarrollo del Programa, así como las resoluciones administrativas que impidan proseguirlo o paralicen su desarrollo material o económico por inactividad de la Administración durante más de seis meses y de modo relevante, teniendo derecho el Urbanizador a instar la resolución con las compensaciones procedentes.

k) La renuncia del Urbanizador ante una retasación de cargas fundada en causa legal que implique un incremento del importe de las cargas previsto en la proposición jurídico-económica superior al 20 por 100.

l) La realización por el Urbanizador de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el Programa de Actuación. Se entenderá por prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia la inobservancia de las reglas de exclusión de entidades en la selección del Empresario Constructor, los acuerdos de reparto de mercado y aquellas otras que, de alguna otra manera, defrauden o falseen la libre competencia.

Se entiende incluido dentro de esta causa de resolución el incumplimiento por el Urbanizador de la obligación de facilitar información para que los propietarios puedan optar por la modalidad de retribución y para que éstos puedan ejercitar plenamente los derechos que la Ley Urbanística Valenciana les otorga.

m) El descubrimiento de condiciones territoriales no tenidas en cuenta al acordar el Programa de Actuación y que hagan legalmente inviable la prosecución de ésta, sin perjuicio de las compensaciones que procedan, en su caso, o de la posibilidad de subsanar sus previsiones, si ello fuera posible, sin desvirtuar sustancialmente las mismas.

n) Incurrir el contratista, durante la vigencia del contrato en alguna de las prohibiciones de contratar previstas en la Ley de Contratos del Sector Público.

o) Las reiteradas deficiencias en la ejecución del contrato.

p) El incumplimiento grave de los deberes esenciales del Urbanizador directamente impuestos por Ley.

q) El incumplimiento de algunos de los compromisos ofertados.

r) La caducidad del Programa por transcurso del plazo total para acometerlo y, en su caso, la prórroga.

s) El mutuo acuerdo entre el Ayuntamiento y el Urbanizador, sin perjuicio de las indemnizaciones que, en su caso, procedan en beneficio de los propietarios de terrenos u otros afectados.

t) La subcontratación total o parcial de prestaciones que sean objeto del contrato sin la previa autorización expresa del Ayuntamiento.

u) La suspensión, por causa imputable al Ayuntamiento, de la iniciación del contrato por plazo superior a seis meses a partir de la fecha señalada en el mismo para su comienzo.

v) El desistimiento o la suspensión del contrato por plazo superior a un año acordada por el Ayuntamiento.

3. Para la resolución del Contrato entre el Ayuntamiento y el Urbanizador será preceptiva la previa emisión de informe favorable por el Consejo Jurídic Consultiu de la Generalitat Valenciana.

4. El Ayuntamiento, al resolver la adjudicación, podrá acordar que el Urbanizador continúe la ejecución del Programa bajo sus mismas condiciones, durante el tiempo indispensable para evitar perjuicios al interés público.

5. La resolución de la adjudicación se acordará por el Ayuntamiento, previa audiencia al Urbanizador por plazo de 10 días hábiles, y previo dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Generalitat Valenciana, que podrá ser instado también por el Urbanizador. Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, ello determinará la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito de la Actuación al régimen del suelo urbanizable sin programación.

2.15 Las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios.

Conforme a lo dispuesto en el *artículo 144 del TRLOTUP*, las relaciones de los propietarios afectados por el Programa de Actuación Integrada y el Urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan.

Las cargas totales del Programa de Actuación integrada ascienden a la cantidad de 27.362.057,44 euros (IVA no incluido) y serán satisfechas por los propietarios de suelo en el modo y forma establecidos en los *artículos 149 y 156 del TRLOTUP*.

El cobro de las cuotas de urbanización exigirá previamente de autorización administrativa en los términos del *artículo 156.2 del TRLOTUP*.

2.16 Cesión de la condición de Urbanizador.

El Urbanizador, previa autorización expresa del Pleno del Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi, -como Administración actuante- y mediante escritura pública, puede ceder dicha condición en favor de tercero que se subrogue en todos sus derechos y obligaciones ante los propietarios de suelo y ante la propia Administración municipal.

Para que dicha cesión pueda producirse, el cesionario deberá reunir los mismos requisitos exigidos por la Ley Urbanística Valenciana, para ser urbanizador, además de aquellos méritos y condiciones personales del cedente que fueron relevantes para la adjudicación del Programa.

El Ayuntamiento podrá denegar la cesión si menoscaba el interés general o supone defraudación de la pública competencia en la adjudicación, sin perjuicio de que atendidas las circunstancias del caso, pueda acordar la resolución de la adjudicación y establecer la gestión directa como modalidad de ejecución del Programa.

2.17 Subcontratación.

1. El urbanizador podrá subcontratar con terceros la realización parcial de las prestaciones correspondientes al Programa de Actuación Integrada que tenga por conveniente, en los términos establecidos en la Ley de Contratos del Sector Público, habiendo de dar cuenta de eso al Ayuntamiento.

2. Los subcontratistas quedarán obligados ante el Urbanizador, que asumirá la total responsabilidad de la ejecución del programa ante la administración.

3. El urbanizador no podrá en ningún caso subcontratar la ejecución parcial del programa de actuación integrada con personas inhabilitadas para contratar o comprendidas en alguno de los supuestos previstos la Ley de Contratos del Sector Público.

2.18 Otorgamiento de escritura pública.

El contrato podrá elevarse a Escritura Pública cuando lo solicite alguna de las partes. En todo caso, los gastos derivados de su otorgamiento serán asumidos por el Urbanizador.

2.19 Validez.

El presente convenio urbanístico adquirirá validez desde el mismo día de su suscripción entre las partes, y tendrá vigencia hasta que se cumplan por las partes las obligaciones asumidas.

2.20 Jurisdicción competente.

Es competente el orden jurisdiccional contencioso-administrativo para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la preparación, resolución, y ejecución del contrato administrativo especial entre la Administración y el agente urbanizador seleccionado en pública concurrencia.

En todo lo no previsto en el presente convenio, será de aplicación lo dispuesto en la Ley Urbanística Valenciana y la Ley de Contratos del Sector Público.

Una vez leído el presente Convenio Urbanístico y en prueba de conformidad, se firma por ambas partes, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados.

Por el Ayuntamiento	Por el Urbanizador
El Alcalde Presidente	El Administrador
Fdo. Vicente Arques Cortés	Fdo. José Adolfo Ferri Guardiola

El Secretario General

Fdo. María José Pingarrón Martín

1. ANEXOS

1.- Poder notarial administrador general