

**PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DEL SECTOR
S.A.U.T.-3 DE LA HOMOLOGACIÓN DE LAS NNSS DE
PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ALMORADÍ**

ALTERNATIVA TÉCNICA EXPOSICIÓN PÚBLICA

M E M O R I A

PROMOTOR

**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
SECTOR S.A.U.T.-3**

PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DEL Sector S.A.U.T.-3 DEL NNSS DE ALMORADÍ. ALTERNATIVA TÉCNICA EXPOSICIÓN PÚBLICA.

ÍNDICE

1. Antecedentes y justificación

- 1.1. Antecedentes.
- 1.2. Objetivos y contenido del Programa.
- 1.3. Promotor.
- 1.4. Procedimiento.

2. Identificación del documento de planeamiento que regule la ordenación detallada a desarrollar.

3. Ámbito de actuación.

4. Proyecto de urbanización.

Anexos al Programa.

- Anexo nº 1.- Plano ordenación Plan Parcial vigente.
- Anexo nº 2.- Plano ubicación SAUT-3
- Anexo nº 3.- Relación fincas catastrales.
- Anexo nº 4.- Proyecto de Urbanización.

PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DEL Sector S.A.U.T.-3 DEL NNSS DE ALMORADÍ.

ALTERNATIVA TÉCNICA: MEMORIA

1- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.

1.1- Antecedentes.

Como antecedentes inmediatos es preciso hacer referencia a los siguientes:

1. El suelo sobre el que se pretende actuar está clasificado como Suelo Urbanizable por la Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Almoradí, expediente aprobado por resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 14 de abril de 2003, (DOGV nº 4.840, de 13 de septiembre de 2004 y BOPA nº 109, de fecha 14 de mayo de 2004).
2. El Plan Parcial del Sector fue aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 1 de marzo de 2007, siendo la ordenación del ámbito la establecida en dicho documento de planeamiento.
3. En el año 2002 se otorgó la condición de Agente Urbanizador de este Sector a la mercantil Tanatorio Funeraria Vega Baja S.A., habiendo sido acordado con el Ayuntamiento la resolución de esa condición de Urbanizador y habiéndose aprobado dicha resolución por el Pleno del Ayuntamiento.
4. Por acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2010, se aprobó iniciar el procedimiento por Gestión Indirecta para el Desarrollo de la Actuación Integrada Sector S.A.U.T.-3 del NNSS. de Almoradí, de acuerdo con las Bases Generales publicadas en el BOPA número 225, de fecha 29 de septiembre de 2006.
5. En dicha sesión plenaria de 30 de septiembre de 2010, se aprobaron igualmente las Bases Particulares por las que se regiría la Actuación Urbanística, publicándose las mismas en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana número 6403, de fecha 23 de noviembre de 2010.
6. El 30 de octubre se publica en el Diario Oficial de la Unión Europea el anuncio de licitación del concurso para la selección del Agente Urbanizador, que se había remitido para su publicación el 28 de octubre de 2010.

1.2- Objetivo y contenido del Programa.

1.2.1.- Objetivo del Programa.

El presente Programa para el desarrollo de Actuación Integrada tiene como **objetivos**, de acuerdo con el artículo 124 de la LUV y de la Base Particular Tercera:

1.- Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el programa.

En este sentido el urbanizador estará obligado a:

- a) Recabar, de los correspondientes registros (de la Propiedad y Catastro), toda la información de las fincas y titulares de derechos y deberes incluidos en la actuación. La identificación de los bienes, derechos y titulares afectados por la actuación integrada se hará conforme a lo estipulado en el artículo 164 de la Ley Urbanística Valenciana.
- b) Amojonar y deslindar las parcelas aportadas a la reparcelación con carácter previo a la redacción del proyecto.
- c) Presentar para su aprobación el proyecto de reparcelación.
- d) Pagar a los acreedores netos antes de que la reparcelación acceda al registro de la propiedad.
- e) Inscribir en el registro de la propiedad las nuevas fincas resultantes, especialmente las destinadas al dominio público.
- f) Hacer constar en el registro de la propiedad las afecciones existentes.
- g) Cancelar las fincas catastrales aportadas a la reparcelación e inscribir las resultantes en el catastro.
- h) Cualesquiera otras actuaciones necesarias para la transformación jurídica de las fincas afectadas.

2.- Urbanizar completamente la Unidad de Ejecución que constituyen el objeto del programa conforme se establece en el Plan Parcial.

3.- Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes. En este sentido,

3.1.- En relación a la conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes, las conexiones a prever se diseñarán con el fin de no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicios existentes. Así y repasando las conexiones por infraestructuras:

- **Conexión prevista para la red de saneamiento.**
La conexión de la red de saneamiento se ha previsto, siguiendo las instrucciones de la empresa concesionaria del servicio, en el pozo existente en el cruce de las calles Comunidad Valenciana y la calle Menéndez Pidal, en el interior del casco urbano. Para la conexión en este pozo, se ha previsto reponer la totalidad de la red de saneamiento existente entre el sector SAUT-3 y el punto de vertido.
- **Conexión prevista para la red de pluviales.**

Se ha previsto una red de pluviales separativa, que discurriendo por los puntos bajos, y las zonas de menor pendiente longitudinal, recoge las aguas de lluvia de las calles, conduciéndolas y vertiéndolas hasta la red de riego existente en el límite sureste del sector.

- **Conexión prevista para la red de agua potable.**
La conexión de la red de agua potable se ha previsto, siguiendo las instrucciones de la empresa concesionaria del servicio, en dos zonas independientes, separadas por la avenida Doctor Marañón:
 - La zona norte entroncará en distintos puntos situados al norte del sector, en la zona urbana al otro lado de la carretera CV-902.
 - La zona sur entroncará con la red existente en el casco urbano de Almoradí, en la intersección de las calle Doctor Marañón y Menéndez Pidal. La tubería de conexión recorrerá toda la calle en el diámetro de 150 mm desde el sector hasta el punto de conexión indicado.

- **Conexión prevista para la red de telefonía.**
Dado el nivel de preconsolidación del sector, por el mismo discurren diversas líneas aéreas de telefonía, que como consecuencia de las obras deberán quedar soterradas. Existirán así en los límites del propio sector diversos puntos de conexión con la red de telefonía que se considera serán suficientes para la conexión adecuada del sector con esta infraestructura.

- **Conexión prevista para la red eléctrica.**
Se ha previsto para la alimentación en media tensión una línea subterránea de media tensión desde uno de los centros de transformación existentes en el sector SAUI de Daya Nueva, propiedad de Iberdrola. Desde ese punto se ha previsto suministrar a cada uno de los centros de transformación utilizando una sección de 3*(1*400 mm²) AI HEPR-Z1.

- **Conexiones de la red viaria.**
De acuerdo con la ficha de planeamiento y gestión vigente para el sector, en cuanto a las conexiones viarias del sector:
 - Deberá contemplarse en el proyecto de urbanización el desdoblamiento de la carretera CV-902 desde su inicio en la intersección con la CV-905 hasta la glorieta existente en el pk 0+700, incluyendo en el mismo la construcción de las glorietas de intersección del vial 4 de la urbanización con la carretera CV-905, así como el acondicionamiento de los accesos a las mismas.
 - También se incluirá la construcción de una mediana continua e infranqueable, desde el inicio hasta el PK 0+590 para dar continuidad a la existente en dicho pk, impidiendo los giros a izquierda y canalizándolos a través de las glorietas.
 - Se limitarán los accesos y salidas de la carretera desde las vías de servicio lateral, y se realizarán a una distancia de las glorietas mayor de 20 y 15 metros respectivamente, medida desde la tangente exterior.
 - El desdoblamiento de la carretera CV-905 y la rotonda será financiada y construida por el sector.

3.2.- Se deberá prever la creación de las infraestructuras exigibles reglamentariamente conforme se establecen en las bases particulares que regulan el concurso, y de acuerdo a la normativa municipal vigente al respecto de las obras de urbanización. Además se tendrán también en cuenta

lo indicado al respecto por las compañías suministradoras y gestadoras de cada uno de los servicios. Así:

➤ Red viaria:

El trazado de la red viaria viene establecido en el planeamiento vigente. Los elementos constructivos que compongan la red viaria tendrán que cumplir con las determinaciones establecidas en la Orden de 9 de junio de 2004 y la orden VIV/561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Las secciones constructivas se determinarán conforme a la legislación vigente.

➤ Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

La red se diseñará conforme a los criterios de la empresa gestadora del servicio y la legislación vigente, previendo los puntos de entronque en los lugares indicados por la compañía suministradora. La red se deberá ejecutar en fundición dúctil serie K9, siendo el diámetro mínimo 100 mm., y exigiendo además para determinadas conexiones diámetros de 150 mm.

➤ Red de saneamiento.

La red se diseñará conforme a los criterios de la empresa suministradora y a la legislación vigente, manteniendo el punto de entronque establecido por la compañía gestadora del servicio. El diámetro mínimo de la conducción será de 315 mm, el material exigido en las normas técnicas de Almoradí es PVC macizo de la serie SN6, y su pendiente mínima será del 3 por mil.

➤ Red de pluviales.

La red se diseñará conforme a la legislación vigente realizando los estudios pertinentes para optar por una solución que no agrave la situación actual de posibles inundaciones en el entorno.

➤ Red de distribución de energía eléctrica.

Se definirá conforme a la legislación vigente y criterios de la empresa suministradora previendo el punto de entronque en el lugar que nos indique la compañía suministradora. Se requiere certificado de la empresa suministradora informando favorablemente la red de distribución de la energía eléctrica para su futura recepción.

➤ Red de alumbrado exterior.

Se definirá conforme a la legislación vigente, previendo puntos de luz de similares características a los recientemente colocados por el Excmo. Ayuntamiento de Almoradí en accesos a su casco urbano.

➤ Red de telefonía

La red se diseñará conforme a la legislación vigente y criterios de la empresa suministradora. Se requiere certificado de la empresa suministradora informando favorablemente la red de distribución y dispersión prevista para el sector.

➤ Gestión de residuos

Se planteará un sistema de gestión de residuos conforme a la Ley 10/2000, de 12 de diciembre, de Residuos de la Comunidad Valenciana.

➤ Mobiliario urbano.

Se establecerá un mobiliario urbano acorde con los materiales utilizados en los elementos restantes que componen la urbanización con el fin de conseguir un conjunto homogéneo. El mobiliario urbano tendrá que cumplir con la Orden de 9 de junio de 2004, en materia de accesibilidad en el medio urbano.

➤ Jardinería de los espacios libres.

La jardinería de los espacios libres se hará conforme a criterios de utilización racional de recursos naturales siguiendo con las instrucciones establecidas en la ordenanza de regulación de obras y servicios.

3.3.- Dotar a la reserva de dotaciones de las infraestructuras necesarias para su óptima utilización.

Así, las zonas verdes se diseñarán conforme a su uso debiéndose realizar un estudio específico previo donde se establezcan las medidas correctoras pertinentes para su utilización durante todo el año. La pavimentación prevista en las zonas verdes deberá combinar pavimento duro (terrazo o similar), con zonas blandas y ajardinadas.

3.4.- La documentación de la que conste el proyecto de urbanización deberá cumplir con la exigida en el artículo 350 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

3.5.- El proyecto de urbanización deberá incluir un estudio de gestión de residuos de construcción como se establece en el artículo 4 de la Ley 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción.

4.- Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.

5.- Obtener los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma, a favor de la administración. A estos efectos:

a) El urbanizador efectuará su inscripción en el registro de la propiedad y trasladará a la administración la correspondiente certificación acreditativa de ello.

b) Los entregará en perfectas condiciones, una vez concluidas las obras de urbanización, y habiendo sido levantada la correspondiente acta de entrega.

c) Los transformadores de energía eléctrica se considerarán equipamiento privado y se entregarán a la compañía suministradora. Tanto el suelo necesario para su implantación como el coste de la misma, deberán ser asumidos por todos los propietarios afectados.

6.- Obtener gratuitamente el aprovechamiento que legalmente corresponda al Ayuntamiento, con destino al patrimonio municipal de suelo.

7.- Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación entre los afectados.

8.- Establecer plazos para edificar los solares resultantes, que serán más breves caso de ser propiedad del urbanizador, siendo esto último un objetivo complementario.

9.- Obtener una importante oferta de suelo terciario, a los efectos de dar una respuesta adecuada a la carencia de dicho tipo de suelo frente a la gran demanda actualmente existente en el municipio de Almoradí

10.- La suficiencia de los servicios públicos, así como las obras complementarias de infraestructura, deben quedar garantizadas mediante las obras de extensión de redes viarias, de agua potable, saneamiento y electricidad y las que se establecen en la legislación urbanística.

1.2.2.- Contenido del Programa.-

El presente Programa cumple con el requisito básico establecido en el artículo 133 de la LUV, esto es, la presentación de una "Proposición" ajustada al modelo que se establece en las bases reguladoras del concurso, siendo que la documentación ahora sometida a información pública cumple lo preceptuado en el artículo 134.1 de la LUV en relación con el artículo 126, apartados a) y f).

En lo que respecta al contenido del presente documento, éste se adecúa a lo dispuesto en el artículo 126 de la LUV y en los artículos 307 a 309 del ROGTU, identificando el ámbito de suelo objeto de transformación, estableciendo si procede la ordenación detallada o estructural a desarrollar mediante el programa e incluyendo el Proyecto de Urbanización así como su correcta integración en la ciudad o el territorio.

La Alternativa, de conformidad con lo previsto en citado artículo 126 LUV, contiene la siguiente documentación:

a) Identificación del documento de planeamiento que regule la ordenación detallada a desarrollar, dado que el mismo esta ya aprobado con anterioridad al concurso para la selección del urbanizador.

- f) Proyecto de urbanización.

1.3- Promotor.

El Promotor del presente Programa de Actuación Integrada es la **AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SECTOR S.A.U.T.-3**, constituida ante el Notario de Almoradí D. Luis Lorenzo Serra el 3 de enero de 2011, al número 3 de su orden de protocolo. La Agrupación de Interés Urbanístico, como se acreditará, cuenta con un equipo técnico y profesional muy cualificado, GRUPO CAUCE, que ha intervenido durante estos años en el desarrollo de distintos Programas de Actuación Integrada así como la realización de obra civil y edificación, tanto privada como para las Administraciones Públicas.

La citada Agrupación de Interés Urbanístico reúne todos los requisitos establecidos en las bases particulares para ser Agente Urbanizador, no estando inmerso en ninguno de los supuestos de prohibición de contratar de los previstos en el artículo 49 de la Ley 30/2007, de 20 de Octubre, de Contratos de Sector Público.

1.4.- Procedimiento.

Estamos ante un procedimiento para la gestión indirecta del Programa, (art. 130.3.b de la LUV). La gestión es indirecta cuando la Administración actuante decide cometer la actuación a cargo de la financiación comprometida por un tercero y delega la condición de Urbanizador adjudicándola a favor de una iniciativa seleccionada de conformidad con el procedimiento a tal efecto establecido en LUV.

La gestión indirecta de los programas de actuación integrada implicará necesariamente la previa selección de una propuesta de programa formulada por un particular legitimado para ello así como la posterior adjudicación a un empresario constructor de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la actuación integrada (artículos 117.4 *in fine* y 5 de la LUV).

El presente Programa parte de la iniciativa municipal de convocar el concurso necesario para el desarrollo por gestión indirecta del Plan Parcial del Sector S.A.U.T.-3, de la Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Almoradí, que integra este Programa como documento de planeamiento a desarrollar.

La iniciativa para la formulación y tramitación de los Programas de actuación integrada también podrá corresponder a los particulares, personas físicas o jurídicas, sean o no propietarios de los terrenos, pudiendo a este efecto solicitar y obtener de las administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación (artículo 118.1.c. de la LUV). Además, de conformidad con lo que establecen los artículo 6 del RD 2/2008 de 20 de Junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, los particulares, sean o no propietarios de los terrenos afectados, tienen derecho a promover la transformación urbanística del suelo. Este derecho se ejercerá de acuerdo con lo que establece la sección 5ª del capítulo XIV del título II de la LUV.

Inciendo en esta idea, el artículo 121 de LUV admite que podrán ser urbanizadores y, si procede, promover programas de actuación integrada todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles en cada caso, conforme a algún o algunos de los criterios de admisión señalados en esta ley, que tendrán que ser establecidos en las bases reguladoras y debidamente identificados por los ayuntamientos en los anuncios del concurso.

Asimismo, el artículo 129 de la LUV, a cuyo tenor *“los particulares, sean o no propietarios de los terrenos, pueden entablar consultas con cualquier administración pública con el fin de elaborar y presentar, para su aprobación, propuestas de programa. Además tienen derecho a solicitar y obtener de las administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación”*.

El procedimiento de tramitación, por tratarse de gestión indirecta, es el regulado en los artículos 130 y siguientes de la LUV, y consta de las siguientes fases:

1. Solicitud al alcalde para que inicie un procedimiento de concurso para el desarrollo y ejecución de un programa de actuación integrada por medio de gestión indirecta, describiendo y enunciando brevemente los motivos de su petición (artículo 130. 1). En el presente supuesto y de conformidad con lo previsto en el artículo 128.1 de la LUV, es a iniciativa del Ayuntamiento que se inicia el procedimiento para el desarrollo por gestión indirecta del SAUT-3.
2. Aprobación por el Pleno de la iniciación del procedimiento para la gestión indirecta del Programa.
3. Aprobación de las bases reguladoras de la gestión indirecta de programas de actuación integrada (artículo 131), incidiendo en que en el mismo acuerdo en que se decida la apertura del procedimiento para la gestión indirecta de un Programa de Actuación Integrada, se aprobarán las bases particulares reguladoras.
4. En el mismo acuerdo en que se apruebe la gestión indirecta del Programa de actuación integrada y sus bases particulares reguladoras, se ordenará la publicación del correspondiente anuncio de concurso, con el contenido que se establezca reglamentariamente. Dicho anuncio se insertará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, en el Diario Oficial de la Unión Europea, en primer lugar y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana (artículo 132).
5. Las proposiciones de los interesados para participar en el concurso de un programa de actuación integrada tendrán que ajustarse al modelo que se establezca en las bases reguladoras del concurso, e incluirán los documentos que se establezca en las mismas. Las proposiciones de los interesados tendrán que presentarse en un plazo no inferior a tres meses, a partir de la fecha de envío del anuncio de concurso al Diario Oficial de la Unión Europea, aunque los ayuntamientos podrán establecer en sus bases reguladoras un plazo superior, atendiendo a las especiales razones de dificultad o complejidad técnica que concurren en cada actuación.

6. Información pública de los documentos de ordenación (artículo 134). los concursantes protocolizarán los documentos por medio de acta autorizada por un notario con competencia territorial en el municipio donde se vaya a ejecutar la actuación, y depositará una copia de los mismos en la sede del ayuntamiento, exponiéndolos al público por sus propios medios, insertando un anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad afectada, sólo a los efectos de la presentación de alegaciones. Las alegaciones podrán presentarse indistintamente en la notaría donde se encuentren depositados los documentos o en el ayuntamiento afectado. En este último supuesto, el ayuntamiento tendrá que remitir inmediatamente las alegaciones presentadas a la sede de la notaría, para su incorporación a las actuaciones y a su toma de razón por el concursante. El acta notarial tendrá que dejar constancia fehaciente de todas las alegaciones presentadas.

2- IDENTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE REGULE LA ORDENACIÓN DETALLADA A DESARROLLAR.

Como ya se ha indicado, la presente alternativa técnica se basa en el Plan Parcial del Sector S.A.U.T.-3 de la Homologación de las NNSS de planeamiento municipal de Almoradí, aprobada definitivamente por Resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 14 de abril de 2003, (publicado en el BOPA nº 109, de fecha 14 de mayo de 2004 y DOGV nº 4.840, de fecha 13 de septiembre de 2004).

La Comisión Territorial de Urbanismo aprobó definitivamente el citado Plan Parcial del Sector S.A.U.T.-3 mediante resolución de fecha 1 de marzo de 2007, publicado en el BOPA nº 107, de fecha 29 de mayo de 2007. Los parámetros urbanísticos establecidos en la ficha de planeamiento y gestión del citado Plan Parcial son los siguientes,

1.- Ordenación:

1.1.- <i>Ámbito</i>	<i>Suelo Urbanizable SAUT-3. POE-3. Superficie del Sector: 129.712 m²</i>
1.2.- <i>Objetivos</i>	<i>Creación de suelo terciario. Compatibilización de preexistencias.</i>
1.3.- <i>Zona de Ordenación</i>	<i>Terciario Bloque Exento. (TBE)</i>
1.4.- <i>Índice de Edificabilidad Bruta</i>	<i>IEB/IET= 0,6 m²c/m²s</i>
1.5.- <i>Aprovechamiento tipo</i>	<i>0,6 uda/m²s</i>
1.6.- <i>Otras</i>	<i>a) La dotación de espacios libres definida por el planeamiento.</i> <i>b) La red viaria interna deberá resolver el acceso del sector y la restitución de los cauces de riego y avenamiento incluidos en el sector.</i> <i>c) Las derivadas del informe del Área de Infraestructuras de la Diputación Provincial de Alicante y que se describen en la ficha de gestión.</i> <i>d) Las derivadas del informe de la Oficina del Plan de Carreteras y que se describen en el ficha de gestión.</i> <i>e) Las derivadas del informe de Recursos Hidráulicos y que se describen en la ficha de gestión.</i>

2.- Ejecución: Única unidad de ejecución.

Condiciones para el desarrollo de actuaciones integradas.

1.- Información general de la ordenación y aprovechamientos:

1.1.- Situación y delimitación	Sur del casco urbano. Planos POE-3.			
1.2.- Zona de Ordenación	Terciario Bloque Exento (TBE)			
1.3.- Uso Dominante	Terciario.			
1.4.- Uso Compatible	Industrial (hasta un máximo de un 40%)			
1.5.- Uso Incompatible	Residencial			
1.6.- Ordenación Pormenorizada	Realizada por NNSS y Plan Parcial aprobado provisionalmente. La documentación integrante del PP quedará incorporada al documento de las NNSS una vez se produzca la efectividad de su aprobación definitiva.			
1.7.- Resumen de superficies y aprovechamientos				
USOS	EDIFICABILIDAD NETA (m2c/m2s)	SUPERFICIES (m2)	%	APROV. OBJETIVO (m2t terciario)
Dotacional público				
Viales		41.556,58	32,03	
Espacios Libres		13.031,35	10,04	
Privativo				
Terciario/Industrial		75.124,07	57,91	77.827,20
TOTAL		129.712		
Aprovechamiento tipo				0,6 uda/m2

2.- Requisitos para la programación.

2.1.- Vinculación a otras actuaciones	No
2.2- División en fases	Según PAI
2.3.- Otras unidades de ejecución incluidas en la actuación integrada	No
2.4.- Redelimitación del ámbito	Sólo para ajustes de medición o topografía y mejor ajuste de bordes
2.5.- Otras condiciones	a) Deberá contemplarse en el proyecto de urbanización del desdoblamiento de la carretera CV-902 desde su inicio en la intersección con la CV-905 hasta la glorieta existente en el PK 0+700, incluyendo en el mismo la construcción de las glorietas de intersección del vial 4 de la urbanización con la carretera CV-905, así como el acondicionamiento de los accesos a las mismas. b) También se incluirá la construcción de una mediana continua e infranqueable, desde el inicio hasta el PK 0+590 para dar continuidad de la existente en dicho PK, imponiendo los giros a la izquierda y canalizándolos a través de las glorietas. c) Se limitarán los accesos y salidas de la carretera desde las vías de servicio lateral y se realizarán a una distancia de las glorietas mayor de 20 y 15 metros respectivamente, medida desde la tangente exterior. d) No se canalizará ningún tipo de servicios por debajo de la carretera salvo los cruces que sean necesarios.

	<p>e) El desdoblamiento de la carretera CV-905 y la rotonda será financiada y construida por el sector.</p> <p>f) El sector deberá financiar la repercusión que la urbanización va a tener sobre los sistemas de saneamiento existentes o sobre los nuevos que sea preciso construir y que están contemplados entre las actuaciones previstas en el II Plan de saneamiento. Esta repercusión se fija en 90 € por habitante equivalente.</p> <p>g) La conexión a los sistemas generales podrá ser autorizada siempre que se cumplan las ordenanzas de vertido y se haya procedido , en su caso, a la depuración previa.</p>
--	--

3.- Requisitos de la urbanización

Servicios	Exigencia	Características
Saneamiento	Si	Según normas generales
Agua potable	Si	Según normas generales
Alumbrado público	Si	Según normas generales
Pavimentación viaria	Si	Según normas generales
Energía eléctrica	Si	Según normas generales
Obra civil telefonía	Si	Según normas generales
Observaciones:	Las infraestructuras deberán ser objeto de análisis y adecuarse si procediera a lo establecido en el artículo 26 del PATRICOVA.	

Se acompaña como **Anexo nº 1** el plano de Ordenación Pormenorizada correspondiente a dicho Plan Parcial.

3.-ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

3.1- Delimitación.

Tal y como establece el Plan Parcial aprobado, el ámbito de la zona cuya programación se contempla abarca la totalidad de los terrenos ubicados al sur del casco urbano y comprendidos dentro de lo que las vigentes Normas Subsidiarias clasifican como SUELO URBANIZABLE, SECTOR S.A.U.T.-3 , de usos industriales y terciarios, cuya superficie es de **129.712 m²**.

Los límites del Sector así descritos son:

- Por el Norte: Suelo urbano.
- Por el Sur: Suelo No Urbanizable.
- Por el Este: Término municipal de Daya Nueva.
- Por el Oeste: Casco urbano de Almoradí.

Se acompaña como **Anexo nº2**, plano de situación del sector en el municipio de Almoradí

Las propiedades catastrales delimitadas por el ámbito del SAUT-3 se acompañan como **Anexo nº 3**, siendo las parcelas cuyas edificaciones se verán afectadas por la actuación las siguientes,

4598501XH9149N0001YE	4598502XH9149N0001GE
4799901XH9149N0001AE	4598503XH9149N0001QE
4799904XH9149N0001GE	4598505XH9149N0001LE
4799905XH9149N0001QE	4598506XH9149N0001TE
4799903XH9149N0001YE	
4598504XH9149N0001PE	

4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Se adjunta a esta Alternativa Técnica como **Anexo nº 4** el Proyecto de Urbanización, que forma parte de esta alternativa técnica y que contempla medidas de integración con el entorno.

Debemos hacer constar, que en cumplimiento de lo previsto en el artículo 350.10 del ROGTU, el cuadro de precios descompuestos y el presupuesto de ejecución material formarán parte de la Proposición Jurídico-Económica que debe presentarse en plica cerrada.

Manuel Calvo Latorre

A.I.U. SECTOR S.AU.T.-3

ALTERNATIVA TÉCNICA. MEMORIA

ANEXO N° 1.- PLANO ORDENACIÓN PLAN PARCIAL VIGENTE.

ALTERNATIVA TÉCNICA. MEMORIA

ANEXO N° 2.- PLANO UBICACIÓN SECTOR SAUT-3

ALTERNATIVA TÉCNICA. MEMORIA

ANEXO N° 3.- RELACIÓN FINCAS CATASTRALES

ALTERNATIVA TÉCNICA. MEMORIA

ANEXO N° 4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN