

INFORME RELATIVO A LA QUEJA CON NÚMERO DE EXPEDIENTE 22011511 PRESENTADA ANTE EL DEFENSOR DEL PUEBLO POR LA ASOCIACIÓN DE VECINOS PARQUE DEL MAR DE ALICANTE, EN RELACIÓN CON LOS RETRASOS EN LA EJECUCIÓN DE LA SEGUNDA FASE DEL PARQUE DEL PUERTO EN ALICANTE

En contestación a la solicitud de información, relativa a los hechos objeto de la Queja con número de expediente 22011511 presentada ante el Defensor del Pueblo por la Asociación de Vecinos Parque del Mar de Alicante, en relación con los retrasos en la ejecución de la segunda fase del Parque del Puerto en Alicante, y de acuerdo con la información facilitada por el área técnica de ADIF competente, se informa lo siguiente:

La entidad pública ADIF lleva muchos años tratando con el Ayuntamiento de Alicante la integración urbanística y transformación de los suelos del recinto de la antigua estación de Alicante-Benalúa, y el desarrollo del Plan Especial OI-03 del Puerto, y ello con mayor intensidad desde que ADIF cedió gratuitamente al Consorcio Público Casa del Mediterráneo el uso del edificio de la estación en el año 2009. Así, desde finales de los años 90 el Ayuntamiento de Alicante, la Autoridad Portuaria de Alicante (APA) y ADIF han venido negociando la integración urbanística y remodelación de la estación de Benalúa y el eventual traslado de la actividad de mercancías a otra ubicación en terrenos del puerto.

El Plan Especial del Puerto de Alicante fue redactado por iniciativa de la Autoridad Portuaria de Alicante, aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de 4 de diciembre 1992 y modificado por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, de 21 de mayo 1998. En dicho documento se establecen las bases para el desarrollo de una de las Operaciones Integradas previstas en el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, en concreto, de la OI/3 PUERTO (un ámbito urbanístico en el que ADIF es un propietario minoritario). Según nos consta, este Plan ya ha sufrido, al menos, cuatro modificaciones puntuales.

Dicho Plan Especial contempla el traslado de las instalaciones ferroviarias de la estación de mercancías al denominado Sector 4 y la conservación o restauración del edificio de la estación de Benalúa, atribuyéndole la calificación de "Sistemas Generales, Espacios Libres y Dotaciones Públicas", permitiendo en esa área "Instalaciones con servicios terciarios, de naturaleza ferroviaria o no, y que podrán ser dotacionales, comerciales, deportivos, etc." con una edificabilidad sobre rasante de 5.800 m² de uso lucrativo.

La ejecución de este instrumento de planeamiento estaba prevista en una única etapa de seis años, mediante el sistema de Actuación por Compensación, conforme a la legislación urbanística aplicable en su momento, para lo que resultaba preceptiva la constitución de una Junta de Compensación integrada exclusivamente por la Autoridad Portuaria de Alicante y ADIF, en su calidad de titulares de los terrenos afectados.

Sin embargo, en el tiempo transcurrido desde la aprobación del Plan Especial, no llegó a desarrollarse el planeamiento en esta área, ni ha llegado a constituirse la Junta de Compensación por causas ajenas a ADIF, aunque la Autoridad Portuaria de Alicante sí ha ejecutado directamente parte de las actuaciones contempladas en el Plan.



En julio de 2005 se aprobó el Expediente de Homologación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante, instrumento mediante el cual se reordenaron todos los sectores incluidos en el Plan Especial del Puerto. En esta Homologación, se calificaron los suelos de ADIF como "Zona ajardinada de la estación de Benalúa" y para "Servicios terciarios y dotacionales". En las sucesivas modificaciones puntuales del Plan Especial del Puerto no ha variado esta calificación.

El antiguo edificio de viajeros de la estación de Benalúa está catalogado con un grado de protección parcial en el catálogo de bienes y espacios protegidos, proponiendo un uso futuro de equipamiento. Actualmente el uso de este inmueble está cedido gratuitamente por ADIF al Consorcio público "Casa del Mediterráneo" (organismo dependiente del Ministerio de Asuntos Exteriores), mediante acuerdo suscrito el 14 de julio de 2009.

Posteriormente, la planificación ferroviaria desechó el traslado de la antigua terminal de mercancías al interior del Puerto de Alicante (al Sector 4).

Con el fin de desbloquear esta situación, ADIF planteó en su día la suscripción de un Convenio con el Ayuntamiento de Alicante y la Autoridad Portuaria para el desarrollo de la actuación urbanística del área de Benalúa. Tras una petición formal del Ayuntamiento en septiembre de 2011 en la que solicitó al ADIF la cesión de una franja de seis metros de ancho para poder ejecutar las obras del acceso sur a la ciudad y, tras intensas negociaciones, se concluye en septiembre de 2012 la firma de un Convenio entre el Ayuntamiento y ADIF por el cual esta entidad pública puso a disposición del Ayuntamiento los terrenos necesarios para la ejecución del Acceso Sur, se pusieron a disposición gratuitamente 22.455,26 m².

El Ayuntamiento se comprometió en este Convenio a atribuir aprovechamiento urbanístico lucrativo a esos terrenos (incrementando sustancialmente los 5.800 m² de uso lucrativo previstos en el Plan Especial 01/3 PUERTO) y al resto de suelos susceptibles de ser liberados del uso ferroviario con una superficie estimada de 56.000 m². Así, entre otras estipulaciones se establecía lo siguiente:

"La formalización de la cesión definitiva de los terrenos de la fase 1 (22.455,26 m²), así como las bases, criterios y parámetros de dicha ordenación del conjunto de los suelos de ADIF, que se determinará en el Plan General de Ordenación Urbana, actualmente en revisión, serán objeto de un convenio urbanístico específico entre el Ayuntamiento y el ADIF, que se suscribirá y aprobará antes del 31 de diciembre de 2012. No obstante, dicho convenio recogerá la incorporación de los suelos de ADIF antes citados (56.000 m²) en un sector con usos predominantemente residenciales y terciarios de tal forma que a los suelos ferroviarios les corresponderá una edificabilidad lucrativa a determinar en el citado convenio. Las obras a ejecutar para el Acceso Sur a la ciudad, citadas en la estipulación anterior, no podrán ser repercutidas a dicho sector como cargas del mismo."

Desde entonces, ADIF ha intentado que el Ayuntamiento cumpliera ese compromiso, sin éxito hasta la fecha. A pesar de las cinco modificaciones puntuales del Plan Especial 01-3 Puerto, en ninguna de ellas se ha modificado ni el ámbito ni la calificación de los suelos del ADIF arriba expresados.



En los últimos meses el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) y ADIF, con motivo de la conexión del puerto con el Corredor Mediterráneo y en tanto se ejecuta la denominada futura variante de Torrellano (unos 12 Km con un coste inicialmente estimado de 85 millones de euros), plantearon la necesidad de construir un apartadero para los trenes de mercancías en los suelos de la antigua estación de Benalúa, aprovechando las actuales vías existentes y su conexión con la RFIG.

Esta previsión generó un gran rechazo por parte del Ayuntamiento de Alicante y de la asociación vecinal que ha formulado la Queja, ya que de ejecutarse esa infraestructura ferroviaria se obstaculizaría el desarrollo urbanístico de la zona y la integración de estos terrenos en la trama urbana. A pesar de lo establecido en el art. 7 de la vigente Ley del Sector Ferroviario, sobre la incidencia de las infraestructuras ferroviarias en el planeamiento urbanístico, en la actualidad se están buscando alternativas por el MITMA y ADIF para ubicar esa infraestructura ferroviaria en esa zona que sean más compatibles con el desarrollo urbanístico previsto y la ampliación del parque pretendida.

En abril de 2020 el Ayuntamiento propuso a ADIF permutar suelos de la estación de Benalúa, entregando a cambio una parcela en una zona de bajo valor inmobiliario y con una edificabilidad muy inferior a la que se contempló en ese Convenio incumplido del año 2012 para los suelos de la estación. ADIF rechazó tal ofrecimiento por esos motivos, y además por no plantear propuesta alguna en relación con la adquisición definitiva de esos 22.455 m² cuyo uso se cedió gratuitamente en 2012.

El 21 de octubre de 2021, ADIF mantuvo una reunión con el Ayuntamiento y propuso que se suscribiera un nuevo Convenio que diera una solución a los incumplimientos anteriormente mencionados, en el que además se plantearan fórmulas viables para la integración urbanística de esos terrenos en la trama urbana, desbloqueando con ello el desarrollo urbanístico de los suelos ferroviarios incluidos en el citado Plan Especial 0I-03.

El Ayuntamiento remitió a ADIF con fecha 7 de junio de 2022 una propuesta inicial de Convenio que se está actualmente analizando. No obstante, esta propuesta de Convenio atribuye a los suelos de ADIF una edificabilidad muy inferior a la planteada en el Convenio suscrito en 2012. Lo que se tendrá que valorar es si, de conformidad con el principio general del urbanismo de justa equidistribución de cargas y beneficios, las muy altas cesiones de suelos planteadas por el Ayuntamiento se ven compensadas con la edificabilidad a atribuir a los suelos ferroviarios, teniendo en cuenta que ADIF es una entidad pública empresarial con patrimonio propio y cuya gestión se ha adecuar a lo previsto en la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, que, entre otras cosas, exige que la gestión y administración de los bienes patrimoniales se ajuste a los principios de eficacia y rentabilidad.

En cuanto a cuáles fueron los **motivos que impidieron la ejecución en su totalidad del Convenio de colaboración suscrito en septiembre de 2012**, en el periodo 2012-2020 la principal causa fue el incumplimiento por parte del Ayuntamiento de su compromiso de modificar el planeamiento urbanístico conforme a lo pactado en dicho Convenio. Desde el año 2021 han surgido nuevas necesidades ferroviarias que dificultan ese desarrollo urbanístico, para las que se están buscando actualmente soluciones técnicas viables.



En último lugar, respecto a **que está imposibilitando que en la actualidad se llegue a un acuerdo entre ambas administraciones para firmar un nuevo Convenio que permita la cesión de los terrenos comprendido entre la Casa del Mediterráneo y la vía de acceso al Puerto de Alicante**, lo que está retrasando ese acuerdo es encontrar la solución técnica para las nuevas necesidades ferroviarias antes reflejadas. Una vez definida esa solución, se pactarán con el Ayuntamiento unas condiciones urbanísticas justas y equitativas.

La Presidenta de la E.P.E. ADIF

