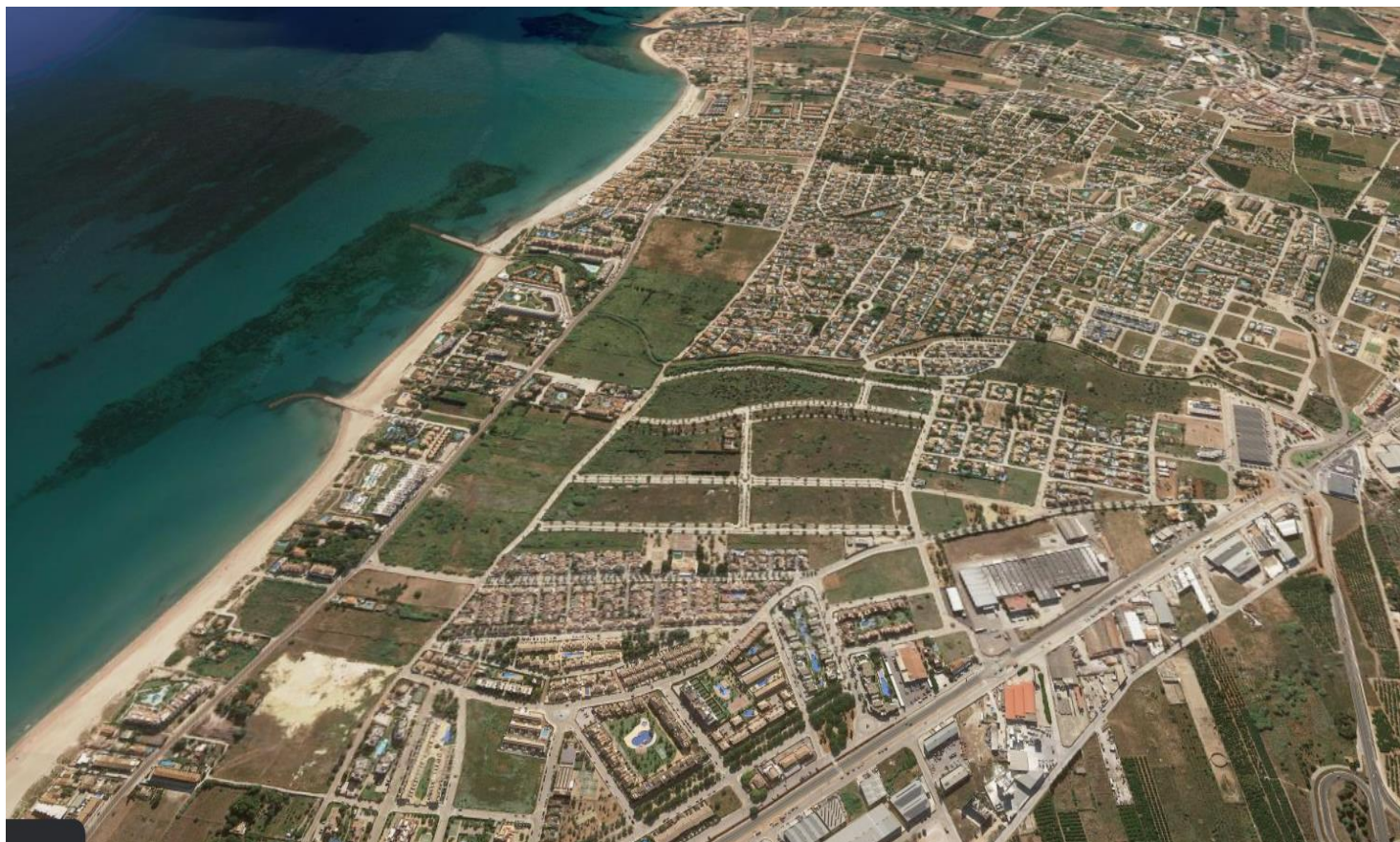


**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
SECTOR C
“PARTIDA BARRANQUET”
EL VERGER (ALICANTE)**



ALTERNATIVA TÉCNICA

**PROPONENTE:
EL VERGEL LAND, SLU**

Marzo de 2023

Redactores del presente documento:

Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS
Conrado Albaladejo Pérez. Abogado urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y PROPONENTE.	4
2. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.	6
2.1. Actuación Integrada objeto de programación.	6
2.2. Estado físico de los terrenos y situación respecto a los servicios urbanísticos.	10
2.3. Memoria de necesidades.	11
2.4. Relación de la actuación con el planeamiento territorial y urbanístico vigente.	12
2.4.1.- Instrumento de planeamiento y principales magnitudes urbanísticas.	12
2.4.2.- Afecciones territoriales y ambientales más destacadas.	19
3. CONSIDERACIONES SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA EN RÉGIMEN DE GESTIÓN DE PROPIETARIOS.	28
4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.	32
5. CONTENIDO FORMAL DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.	34
6. DETERMINACIONES DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.	36
6.1. Ordenación aplicable y documento de planeamiento.	36
6.2. Justificación de las condiciones de conexión e integración de la actuación con el entorno.	38
6.3. Proyecto de Urbanización.	39
6.4. Inventario preliminar de construcciones, instalaciones y plantaciones incompatibles con el planeamiento y la urbanización.	41
7. CONCLUSIÓN.	42
8. ANEXOS (en documento aparte):	43

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y PROPONENTE.

Con fecha 27 de enero de 2023 la mercantil **EL VERGEL LAND SLU** de conformidad con lo establecido en los arts. 124 y 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 de la Comunidad Valenciana (en adelante, TRLOTUP), solicitó al Ayuntamiento de El Verger el inicio de la programación, por el sistema de gestión por las personas propietarias, del Sector C "PARTIDA BARRANQUET" de las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de El Verger (Alicante).

Por Resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de El Verger de fecha 15 de febrero de 2023, previa la emisión de los informes oportunos, se acordó admitir a trámite la iniciativa presentada, por lo que de conformidad con lo establecido en el art. 124.4 TRLOTUP se procede a la presentación de la documentación completa del Programa de Actuación Integrada.

Conforme a lo establecido en el artículo 117.1 TRLOTUP todo Programa de Actuación Integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

El presente documento, junto con sus anexos, constituye la **ALTERNATIVA TÉCNICA** del Programa de Actuación Integrada del Sector C "PARTIDA BARRANQUET" de las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de El Verger (Alicante), e incluye el contenido establecido en el artículo 117.2 TRLOTUP, que en los siguientes apartados se desarrollará.

La presente propuesta de Programa de Actuación Integrada tiene por **objeto completar la ejecución de las determinaciones urbanísticas del Sector C "PARTIDA BARRANQUET" de las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de el Verger (Alicante)**, cuya ordenación pormenorizada viene determinada en el Plan Parcial Sector aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada con fecha 3 de mayo de 2006.

Debe destacarse que este sector fue objeto de una anterior programación, aprobada por acuerdo plenario de fecha 6 de junio de 2005, y en desarrollo de sus previsiones fueron ejecutadas las obras de urbanización en un porcentaje del 90%, tal y como consta en el acuerdo plenario de fecha 17 de noviembre de 2014, por el que se declaró la resolución de la condición de Agente Urbanizador de la mercantil VALENCIANA DE VIVIENDAS 2010 SL del Sector "C" de las NNSS de El Verger, y la cancelación del Programa de Actuación aprobado por acuerdo plenario de fecha 6 de junio de 2005 por incumplimiento culpable del urbanizador del plazo para la ejecución del citado Programa.

A pesar de tratarse de un suelo con la clasificación formal de urbanizable, atendiendo al avanzado grado de ejecución de las obras de urbanización (lo que ha supuesto una evidente alteración física de los terrenos, a los que se les ha implantado prácticamente de la totalidad de los servicios urbanísticos necesarios para alcanzar la condición de solar), se considera que, conforme a lo establecido en el artículo 21.3.b) del TRLSRU, **el suelo se encuentra en situación de urbanizado**. En efecto, así se corrobora por el propio Ayuntamiento de El Verger en el informe de los servicios técnicos y jurídicos

municipales adjunto a la Resolución de Alcaldía de fecha 15 de febrero de 2023 por la que se admite a trámite la iniciativa de programación formulada por esta mercantil.

Cabe señalar, asimismo, que el sector C "PARTIDA BARRANQUET" cuenta con proyecto de reparcelación aprobado -por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión adoptada con fecha 23 de febrero de 2007- y debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, por lo que **ya se ha producido la cesión a la Administración de las dotaciones públicas y se ha realizado la equidistribución de las cargas y beneficios de la actuación**, de ahí que, para que los suelos integrados en el mismo adquieran la condición de solar, quedaría pendiente, únicamente, la compleción de la ejecución de las obras de urbanización (a cargo de la propiedad del suelo).

Por ello, partiendo de la situación actual, el Programa de Actuación Integrada que proponemos tiene como función **COMPLETAR** las obras de urbanización del sector C "PARTIDA BARRANQUET".

Promueve la presente propuesta de Programa de Actuación Integrada la mercantil denominada **EL VERGEL LAND, SLU**, con CIF nº B-10946549, y domicilio social en Calle Nanclares De Oca, 1, B. 28022, Madrid (Madrid), en quien concurren los requisitos exigidos en el artículo 120 TRLOTUP para que se le pueda asignar la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias, al disponer de más del sesenta por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya son de uso y dominio público.

2. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.

2.1. Actuación Integrada objeto de programación.

Conforme a lo establecido en el artículo 73 TRLOTUP las actuaciones integradas son ámbitos de gestión urbanística que comportan la programación conjunta de una o varias unidades de ejecución completas.

El presente Programa de Actuación Integrada tiene por objeto el desarrollo de la unidad de ejecución conformada por el sector de suelo urbanizable¹ delimitado en el Plan Parcial **Sector C "PARTIDA BARRANQUET"**, con una superficie de **243.999,65 m²**, situada al Norte del término municipal de El Verger, en su zona más próxima a la costa, quedando parcialmente dentro del área de influencia del dominio público marítimo-terrestre, y lindando con los términos de Denia y Els Poblets. Concretamente, los lindes del sector son los siguientes:

Por el Este: Dominio Público de la Cuenca del barranco de Portelles, que separa la actuación del término municipal de Els Poblets.

Por el Sur: vial perimetral de la Unidad de Ejecución – 1 y 3 del suelo urbanizable correspondiente al Plan Parcial del sector "Zona Residencial".

Por el Oeste: suelo urbano correspondiente al Plan Parcial del "Boticari".

Por el Norte: camino viejo de Gandía, que marca el límite con el término municipal de Denia.

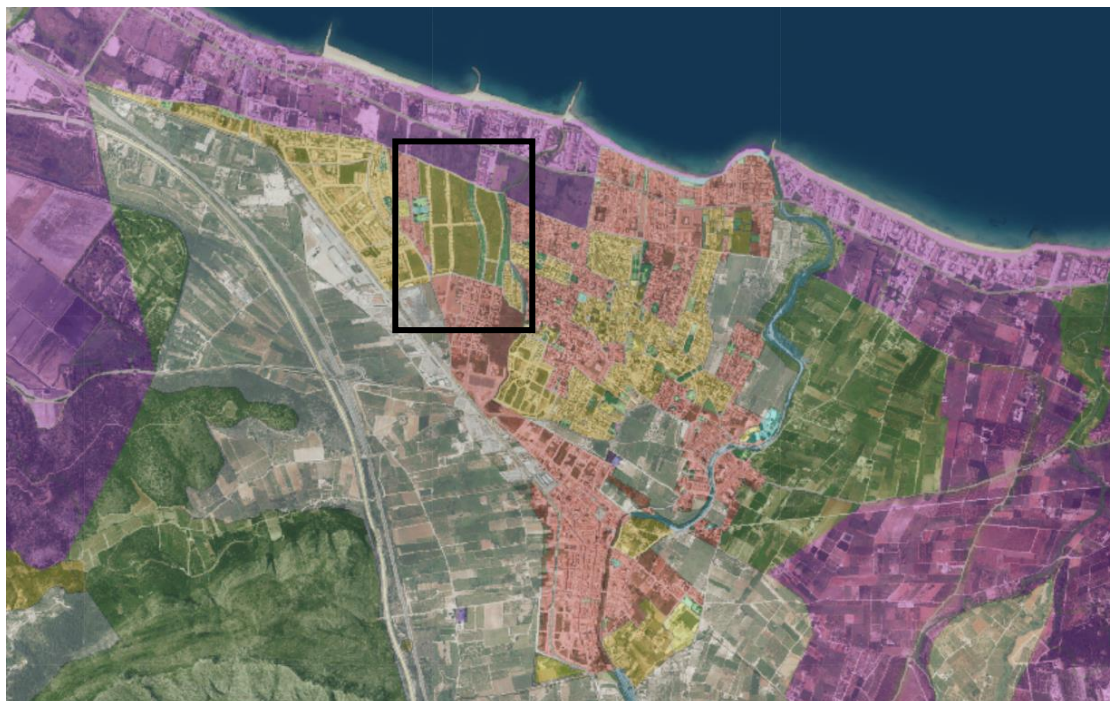


Imagen extraída del visor GVA.

¹ Con independencia de su clasificación urbanística, conforme a la legislación estatal en materia de suelo, los terrenos objeto de la actuación se encuentran en situación básica de suelo urbanizado.

El ámbito del instrumento urbanístico propuesto, cuya ordenación pormenorizada viene determinada en el Plan Parcial Sector aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada con fecha 3 de mayo de 2006, se conforma por el suelo urbanizable Sector C "PARTIDA BARRANQUET" teniendo asignado un **uso característico de "Residencial de Baja Densidad"**, al que se le asigna una **edificabilidad global sobre suelo bruto de 0,35 m²t/m²s**, con una **parcela mínima de 800 m²**.

El Plan Parcial delimita **una única Unidad de Ejecución**, coincidente con la superficie del sector, configurando, de esta forma, su propia área de reparto, estableciendo un **aprovechamiento tipo de 0,35 m²t/m²s**.

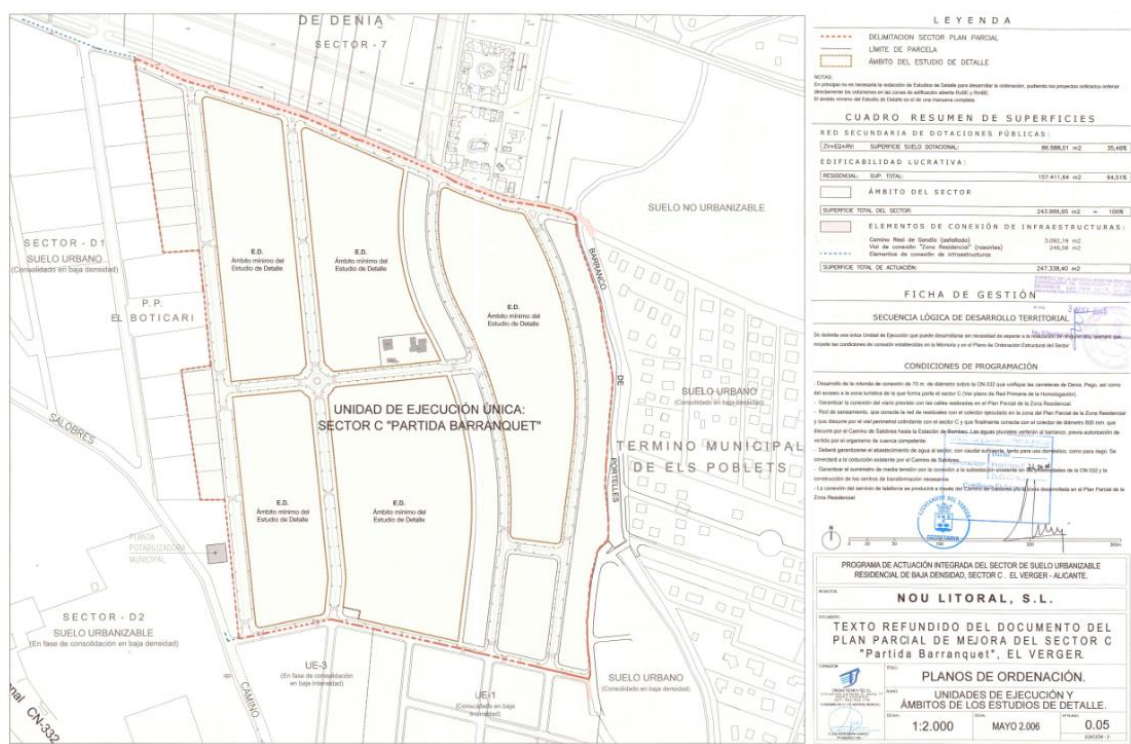


Ilustración 1. Plano de delimitación de la Unidad de ejecución.

La ficha de gestión contenida en el Plan Parcial Sector C "PARTIDA BARRANQUET" contiene las siguientes determinaciones:

II.5.5. Ficha de GESTIÓN.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	Unidad de Ejecución ÚNICA
SUPERFICIE TOTAL	243.999,65 m ² s
SUPERFICIE COMPUTABLE (SCS)	243.999,65 m ² s
SUPERFICIE DOTACIONAL YA AFECTADA A SU DESTINO	0,00 m ² s
SUPERFICIE DE CESIÓN MÍNIMA	Red viaria (21,50 % SCS) 52.459,92 m ² s Zonas verdes (10,00 % SCS) 24.399,97 m ² s Equipamientos (2,50 % SCS) 6.099,99 m ² s
ÁREA DE REPARTO	SECTOR C
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3500 m ² /m ² s

SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO TERRITORIAL
Se delimita una única Unidad de Ejecución que puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que respete las condiciones de conexión establecidas en la Memoria y en el Plano de Ordenación Estructural del Sector

CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN
- Desarrollo de la rotonda de conexión de 70 m. de diámetro sobre la CN-332 que unifique las carreteras de Denia, Pego, así como del acceso a la zona turística de la que forma parte el sector C. - Garantizar la conexión del viario previsto con las calles realizadas en el Plan Parcial de la Zona Residencial. - Red de saneamiento, que conecte la red de residuales con el colector ejecutado en la zona del Plan Parcial de la Zona Residencial y que discurre por el vial perimetral colindante con el sector C y que finalmente conecta con el colector de diámetro 800 mm. que discurre por el Camino de Salobres hasta la Estación de Bombeo. Las aguas pluviales verterán al barranco, previa autorización de vertido por el organismo de cuenca competente. - Deberá garantizarse el abastecimiento de agua al sector, con caudal suficiente, tanto para uso doméstico, como para riego. Se conectará a la coducción existente por el Camino de Salobres. - Garantizar el suministro de media tensión con la conexión a la subestación existente en las proximidades de la CN-332 y la construcción de los centros de transformación necesarios. - La conexión del servicio de telefonía se producirá a través del Camino de Salobres y/o la zona desarrollada en el Plan Parcial de la Zona Residencial.

Resulta relevante a los efectos de la nueva programación verificar el grado de cumplimiento de las condiciones de programación recogidas en la ficha de gestión, considerando el grado de ejecución resultante del primer proceso de programación. Y en este sentido, debe considerarse el informe emitido por los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de El Verger con fecha 5 de agosto de 2022 (expediente 1086/2022) en el que, en relación con el grado de cumplimiento de las condiciones de programación determinadas en la ficha de gestión, se afirma:

La ficha de gestión del Sector C establecía las siguientes condiciones de programación de las cuales se indica las que están ya ejecutadas y las que faltan por terminar:

- a) Desarrollo de la rotonda de conexión de 70 m. de diámetro sobre la CN-332 que unifique las carreteras de Denia, Pego, así como del acceso a la zona turística de la que forma parte el sector C.

- Contestación: *la rotonda se encuentra terminada*

- b) Garantizar la conexión del viario previsto con las calles realizadas en el Plan Parcial de la Zona Residencial.

-Contestación: *la conexión e integración con la red viaria del Pla Parcial es correcta.*

- c) Red de saneamiento, que conecte la red de residuales con el colector ejecutado en la zona del Plan Parcial de la Zona Residencial y que discurre por el vial perimetral colindante con el sector C y que finalmente conecta con el colector de diámetro 800 mm. que discurre por el Camino de Salobres hasta la Estación de Bombeo. Las aguas pluviales verterán al barranco, previa autorización de vertido por el organismo de cuenca competente.

-Contestación: *la red de saneamiento y de residuales se encuentran ejecutadas a falta de revisión y limpieza interior de los tubos obstruidos*

- d) Deberá garantizarse el abastecimiento de agua al sector, con caudal suficiente, tanto para uso doméstico, como para riego. Se conectará a la coducción existente por el Camino de Salobres.

-Contestación: *se ha ejecutado la red de agua potable a falta de que la compañía de aguas Global Omnium certifique la disponibilidad de poder contratar.*

- e) Garantizar el suministro de media tensión con la conexión a la subestación existente en las proximidades de la CN-332 y la construcción de los centros de transformación necesarios.

-Contestación: *se ha ejecutado la red de media tensión y alumbrado público, los centros de transformación y el trazado soterrado de media tensión desde el Sector C hasta la subestación faltando la conexión interna en la propia subestación para lo cual se deberá contactar con Iberdrola para la reactivación de esta conexión. No obstante, conforme se ha indicado anteriormente, y debido al abandono de la urbanización por parte del anterior agente urbanizador, se ha sustraído la maquinaria interna de los centros de transformación, la red de media tensión y de alumbrado presentan errores conforme se indicaba en las OCAS realizadas que deberá ser autorizado por Iberdrola para su puesta en funcionamiento. Estas obras e instalaciones se deberán reponer sin cargo alguno al resto de propietarios.*

- f) La conexión del servicio de telefonía se producirá a través del Camino de Salobres y/o la zona desarrollada en el Plan Parcial de la Zona Residencial.

-Contestación: *se ha ejecutado la red de telefonía, a falta de que la compañía telefónica proceda a la instalación del cableado interior.*

En posteriores apartados se justificará debidamente su aptitud para constituir un ámbito de programación como Actuación Integrada.

2.2. Estado físico de los terrenos y situación respecto a los servicios urbanísticos.

Como anteriormente se ha indicado el sector C "PARTIDA BARRANQUET" fue objeto de una anterior programación aprobada por acuerdo plenario de fecha 6 de junio de 2005 y cuenta con Proyecto de reparcelación, aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión adoptada con fecha 23 de febrero de 2007, y debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

En desarrollo de las previsiones del referido programa de actuación integrada, con fecha 5 de septiembre de 2007 se iniciaron las obras de urbanización, que fueron ejecutadas en un porcentaje del 90%, tal y como consta en el acuerdo plenario de fecha 17 de noviembre de 2014, por el que se declaró la resolución de la condición de Agente Urbanizador de la mercantil VALENCIANA DE VIVIENDAS 2010 SL del Sector "C" de las NNSS de El Verger, y la cancelación del Programa de Actuación aprobado por acuerdo plenario de fecha 6 de junio de 2005 por incumplimiento culpable del urbanizador del plazo para la ejecución del citado Programa.

A pesar de tratarse de un suelo con la clasificación formal de urbanizable, atendiendo al avanzado grado de ejecución de las obras de urbanización (lo que ha supuesto una evidente alteración física de los terrenos, a los que se les ha implantado prácticamente de la totalidad de los servicios urbanísticos necesarios para alcanzar la condición de solar), se considera que, conforme a lo establecido en el artículo 21.3.b) del TRLSRU, **el suelo se encuentra en situación de urbanizado**.

Esta conclusión es compartida por los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de El Verger en el informe emitido con fecha 5 de agosto de 2022 (expediente 1086/2022) en el que se viene a afirmar:

En conformidad con este Real Decreto, al tratarse de un suelo con planeamiento y gestión aprobados y desarrollado conforme un proyecto de urbanización, a pesar de que existen carencias en ciertas instalaciones que deberán ser restituidas conforme la legislación vigente, se entiende que se encuentra en **situación de suelo urbanizado**. Por lo tanto, aunque falte conectar algunos servicios y sustituir el material sustraído por abandono de la urbanización del anterior agente urbanizador, no se puede encuadrar dentro de un suelo rural como un suelo virgen, ya que realmente sí que ha habido un proceso de transformación de ese suelo inicial en unas parcelas urbanizadas con acceso rodado y encintado de aceras, con cuotas de urbanización abonadas por los propietarios, a falta de completar carencias en algunos servicios para obtener definitivamente la condición de solar y poder obtener las correspondientes licencias de edificación. En estos términos deberá aplicarse el Real Decreto 638/2019 de 9 de diciembre que modifica el reglamento del dominio público hidráulico, art. 9 ter. en cuanto a las limitaciones de uso en la zona de flujo preferente como suelo **en situación de suelo urbanizado**, así como la aplicación del art. 14 bis de limitaciones de usos del suelo en zonas inundables.

Como se ha indicado, el sector C PARTIDA BARRANQUET cuenta con proyecto de reparcelación aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad, por lo que **ya se ha producido la cesión a la Administración de las dotaciones públicas y se ha realizado la equidistribución de las cargas y beneficios de la actuación**, de ahí que, para que los suelos integrados en el mismo adquieran la condición de solar, quedaría pendiente, únicamente, la compleción de la ejecución de las obras de urbanización (a cargo de la propiedad del suelo).

Por ello, partiendo de la situación actual, el Programa de Actuación Integrada cuya iniciación se insta en el presente documento tiene como función COMPLETAR las obras de urbanización del sector C "PARTIDA BARRANQUET" a fin de que las parcelas adquieran la condición de solar.

2.3. Memoria de necesidades.

El sector C PARTIDA BARRANQUET se encuentra actualmente con un grado de urbanización casi pleno, siendo precisa su compleción para terminar de dotar la condición de solar a sus parcelas, facilitando así su puesta en servicio.

Después de la resolución del Programa anterior debido a los problemas sufridos por la mercantil urbanizadora, gran parte de la propiedad ha sido recientemente adquirida por nuevos titulares que, como EL VERGER LAND, S.L.U., tienen la intención de colaborar con el Ayuntamiento de El Verger en este proceso de compleción, erradicando así un suelo que, a pesar de su grado de transformación urbanístico, siguen siendo jurídica y económicamente improductivo, y social y paisajísticamente representa un hándicap que debe resolverse.

Debe considerarse, asimismo, que la presente propuesta de programación potencia un modelo de desarrollo sostenible, potenciando un crecimiento económico en un entorno residencial de alta calidad, con pleno respeto al medio ambiente.

El desarrollo del programa se plantea por el propietario mayoritario del suelo incluido en el mismo, disponiendo de solvencia financiera y empresarial para afrontar la iniciativa inversora.

Conforme a lo dispuesto en el TRLOTUP vigente, el sistema de gestión de personas propietarias presenta ventajas que permiten agilizar procesos de ejecución de planeamiento como este que afrontamos, sin perjuicio de la debida tutela de los intereses públicos por parte del Ayuntamiento de El Verger.

Además, tal y como se justificará en el Estudio de Viabilidad Económica y en la Memoria de Sostenibilidad Económica la compleción del desarrollo de la actuación reportará importantes ingresos públicos al Ayuntamiento, derivados de los tributos vinculados a la promoción y desarrollo de la actividad inmobiliaria, contribuyendo, asimismo, a dinamizar la economía local.

Puede concluirse, por tanto, que los objetivos del presente Programa de Actuación Integrada son coherentes con lo dispuesto en el artículo 116 TRLOTUP.

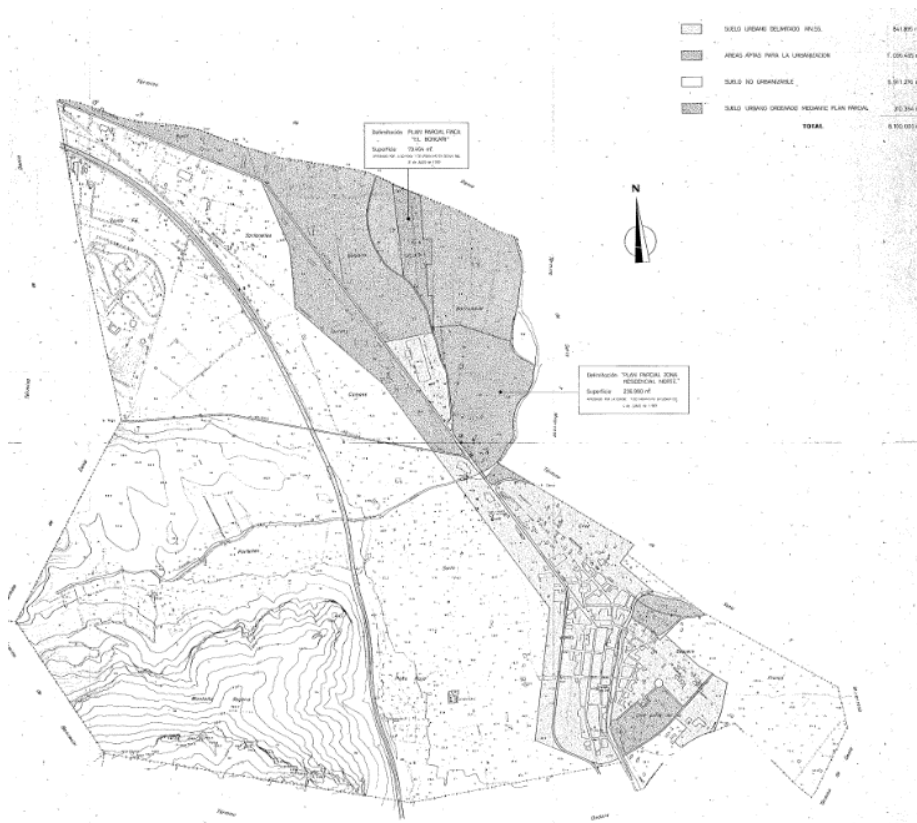
2.4. Relación de la actuación con el planeamiento territorial y urbanístico vigente.

2.4.1.- Instrumento de planeamiento y principales magnitudes urbanísticas.

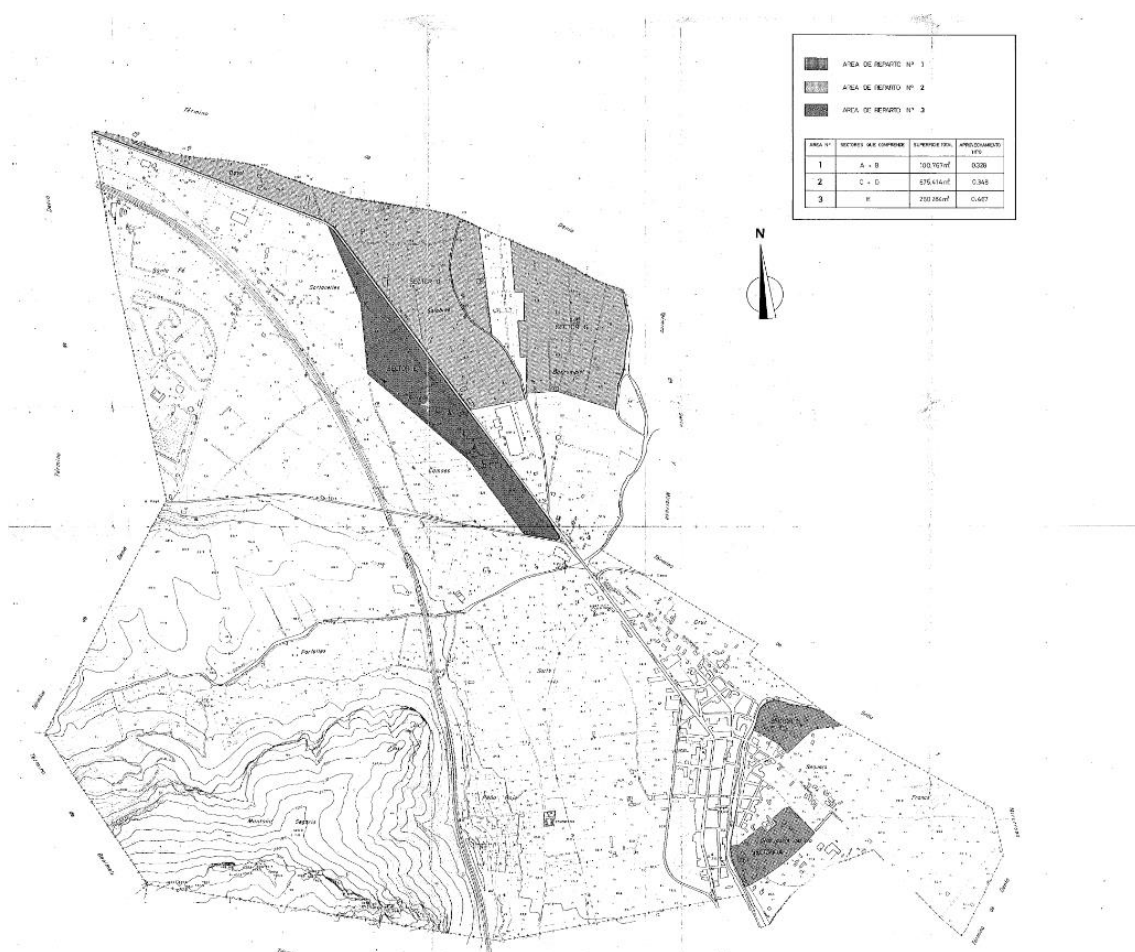
a) Instrumento de planeamiento general del término municipal de El Verger.

El instrumento de planeamiento municipal de rango superior en el término municipal de El Verger viene conformado por las Normas Subsidiarias de El Verger, cuya aprobación se produjo mediante acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 19 de febrero de 1993 (BOP Alicante nº 93, de fecha 26 de abril de 1993 y DOGV nº 2.019, de fecha 7 de mayo de 1993).

Entre sus determinaciones, se contemplaba, para todo el ámbito de suelo situado entre el casco urbano y la costa, la consideración como "*Suelo Urbanizable de Baja Densidad para uso turístico residencial*". Dicha zona quedaba dividida en dos sectores "C" y "D", incluyendo además dos planes parciales que actualmente están desarrollados en su integridad.



Plano de clasificación del suelo de las NNSS.



Plano de áreas de reparto (suelo apto para urbanizar) de las NNSS.

Las prescripciones contenidas en las NNSS (norma 34) para el desarrollo de planes parciales de suelo urbanizable residencial en baja densidad (sectores C y D) son las siguientes:

- 1.- Superficie mínima de 5 Hectáreas, no dejando bajo ningún concepto porciones residuales de terrenos que no cumplan esta superficie mínima u otras prescripciones.
- 2.- Tener garantizado el acceso desde los viarios generales, de acuerdo con la legislación vigente.
- 3.- Características urbanísticas homogéneas.
- 4.- Perímetro delimitado por situaciones de planeamiento existentes por sistemas generales de comunicación, por espacios libres de las NNSS o por elementos naturales, definidos de forma que garanticen una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística general de las NNSS.
- 5.- Deberán ser urbanizados con arreglo a las Normas de Urbanización establecidas para el suelo urbanizable en estas N.N.S.S.
- 6.- La edificabilidad máxima del conjunto del Plan Parcial será de 0.35 m2/m2 (M2 construido/M2 suelo).
- 7.- La parcela mínima será de 800 m2.

8.- La densidad máxima será de 75 viviendas por Ha.

9.- Las dotaciones se ajustarán como mínimo a las establecidas para este uso en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la L.S. (Reserva del suelo para dotaciones en Planes Parciales).

10.- Usos permitidos:

El uso previsto es esencialmente residencial, permitiéndose tan solo aquellos otros usos compatibles con este carácter residencial como: comercial, oficinas y servicios de dotaciones comunitarias, esparcimiento deportivo, cultural y religioso.

b) Plan Parcial Sector C "PARTIDA BARRANQUET".

En el seno de un expediente de programación del Sector C "PARTIDA BARRANQUET", al que anteriormente se ha hecho referencia, se tramitó Documento de Homologación Sectorial Modificativa y Plan Parcial del referido sector.

La aprobación provisional tuvo lugar mediante acuerdo plenario celebrado en sesión de fecha 6 de junio de 2005, que acordaba su remisión a la administración autonómica para su aprobación definitiva.

Previos los trámites oportunos, la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada con fecha 3 de mayo de 2006, dictó Resolución por la que se supeditaba la aprobación definitiva del Documento de Homologación Sectorial Modificativa y del Plan Parcial a la aportación de un documento refundido que incluyera las modificaciones introducidas durante la tramitación.

Por resolución del 18 de julio de 2006, el Ilmo. Sr. Director General de Planificación y Ordenación Territorial ordenó la inmediata publicación del referido acuerdo de aprobación definitiva con las Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, nº 228, de 3 de octubre de 2006, produciéndose su entrada en vigor el 23 de octubre de 2006. La reseña del referido acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante fue publicada en el DOGV nº 5396, de fecha 27 de noviembre de 2006.

El referido Plan Parcial, actualmente vigente, determina la ordenación pormenorizada del Sector C "PARTIDA BARRANQUET", resultando, por tanto, el **presupuesto legitimador para la posterior actividad de transformación o gestión urbanística** conforme preceptúa el artículo 72.3 del TRLOTUP, por lo que la presente propuesta de Programa de Actuación Integrada NO incorpora instrumento de planeamiento.

El ámbito de suelo urbanizable Sector C "PARTIDA BARRANQUET" tiene asignado un **uso característico de "Residencial de Baja Densidad"**, al que se le asigna una **edificabilidad global sobre suelo bruto de 0,35 m²t/m²s**, con una **parcela mínima de 800 m²**.

El Plan Parcial delimita **una única Unidad de Ejecución**, coincidente con la superficie del sector, configurando, de esta forma, su propia área de reparto, estableciendo un **aprovechamiento tipo de 0,35 m²t/m²s**.

Se reproducen, a continuación, las **fichas de planeamiento y gestión** contenidas en el instrumento de ordenación:

II.5.4. Ficha de PLANEAMIENTO

DENOMINACIÓN	SECTOR C "PARTIDA BARRANQUET"
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANIZABLE
CALIFICACIÓN DEL SUELO	RESIDENCIAL
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL DE MEJORA

DELIMITACIÓN GRÁFICA		
		
SUPERFICIES	TOTAL SECTOR	243.999,65 m ² _s
	COMPUTABLE	243.999,65 m ² _s
USO GLOBAL	RESIDENCIAL UNITARIO Y COLECTIVO.	
USOS COMPATIBLES Y/O COMPLEMENTARIOS	RESIDENCIAL: En todos sus tipos. TERCIARIO: Comercial y hotelero en parcela independiente o localizado en edificios o parcelas residenciales. DOTACIONAL: Excepto EDAR y cementerio. Aparcamientos públicos o privados, salvo en edificio exclusivo.	
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL.	
TIPOLOGÍAS DOMINANTES	Vivienda Unifamiliar: - Aislada, Pareada, Adosada y Agrupada. Vivienda Plurifamiliar: - Aislada.	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	R m B E / R u B E Residencial Múltiple BLOQUE EXENTO/ Residencial Unitario BLOQUE EXENTO	
OBJETIVOS A CUMPLIR POR EL PLAN PARCIAL	- La construcción de arquitectura de calidad que aumente el patrimonio urbano del municipio, reforzando el valor cultural del mismo. - Integración del paisaje periférico en la ciudad, articulando la transición entre ésta, sus desarrollos cercanos y su entorno rural. - Ordenar pormenorizadamente el sector con la delimitación entre los espacios privados y los públicos. - Implantar los criterios de accesibilidad establecidos en la normativa correspondiente. Crear recorridos peatonales segregados del tráfico rodado. - Establecer las garantías para lograr un uso racional de los servicios e infraestructuras, equilibrando las dotaciones de servicios con los asentamientos urbanos que se produzcan y prever zonas verdes por encima de las exigencias mínimas que prevé el Anexo del Reglamento de Planeamiento.	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁX.	85.399,88 m ² _t m ² _t	IEB	0,35 m ² /m ² _s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁX.	85.399,88 m ² _t m ² _t	IER	0,35 m ² /m ² _s
EDIFICABILIDAD TERCIARIA MÁX.	según compatibilidad usos	IET	según compatibilidad usos
DENSIDAD / Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	45 viv/ha		1.098 viv
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3500 m ² _t /m ² _s		

II.5.5. Ficha de GESTIÓN.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	Unidad de Ejecución ÚNICA		
SUPERFICIE TOTAL	243.999,65 m²s		
SUPERFICIE COMPUTABLE (SCS)	243.999,65 m²s		
SUPERFICIE DOTACIONAL YA AFECTADA A SU DESTINO	0,00 m²s		
SUPERFICIE DE CESIÓN MÍNIMA	Red viaria	(21,50 % SCS)	52.459,92 m²s
	Zonas verdes	(10,00 % SCS)	24.399,97 m²s
	Equipamientos	(2,50 % SCS)	6.099,99 m²s
ÁREA DE REPARTO	SECTOR C		
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3500 m2t/m²s		

SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO TERRITORIAL

Se delimita una única Unidad de Ejecución que puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que respete las condiciones de conexión establecidas en la Memoria y en el Plano de Ordenación Estructural del Sector

CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN

- Desarrollo de la rotonda de conexión de 70 m. de diámetro sobre la CN-332 que unifique las carreteras de Denia, Pego, así como del acceso a la zona turística de la que forma parte el sector C.
- Garantizar la conexión del viario previsto con las calles realizadas en el Plan Parcial de la Zona Residencial.
- Red de saneamiento, que conecte la red de residuales con el colector ejecutado en la zona del Plan Parcial de la Zona Residencial y que discurre por el vial perimetral colindante con el sector C y que finalmente conecta con el colector de diámetro 800 mm. que discurre por el Camino de Salobres hasta la Estación de Bombeo. Las aguas pluviales verterán al barranco, previa autorización de vertido por el organismo de cuenca competente.
- Deberá garantizarse el abastecimiento de agua al sector, con caudal suficiente, tanto para uso doméstico, como para riego. Se conectará a la coducción existente por el Camino de Salobres.
- Garantizar el suministro de media tensión con la conexión a la subestación existente en las proximidades de la CN-332 y la construcción de los centros de transformación necesarios.
- La conexión del servicio de telefonía se producirá a través del Camino de Salobres y/o la zona desarrollada en el Plan Parcial de la Zona Residencial.

La ordenación del sector es la contenida en el plano de calificación que se inserta a continuación:

ALTERNATIVA TÉCNICA
Programa de Actuación Integrada Sector C "PARTIDA BARRANQUET"
NNSS de El Verger (Alicante)



Plano de calificación

El Plan Parcial Sector C "PARTIDA BARRANQUET" contempla las siguientes superficies:

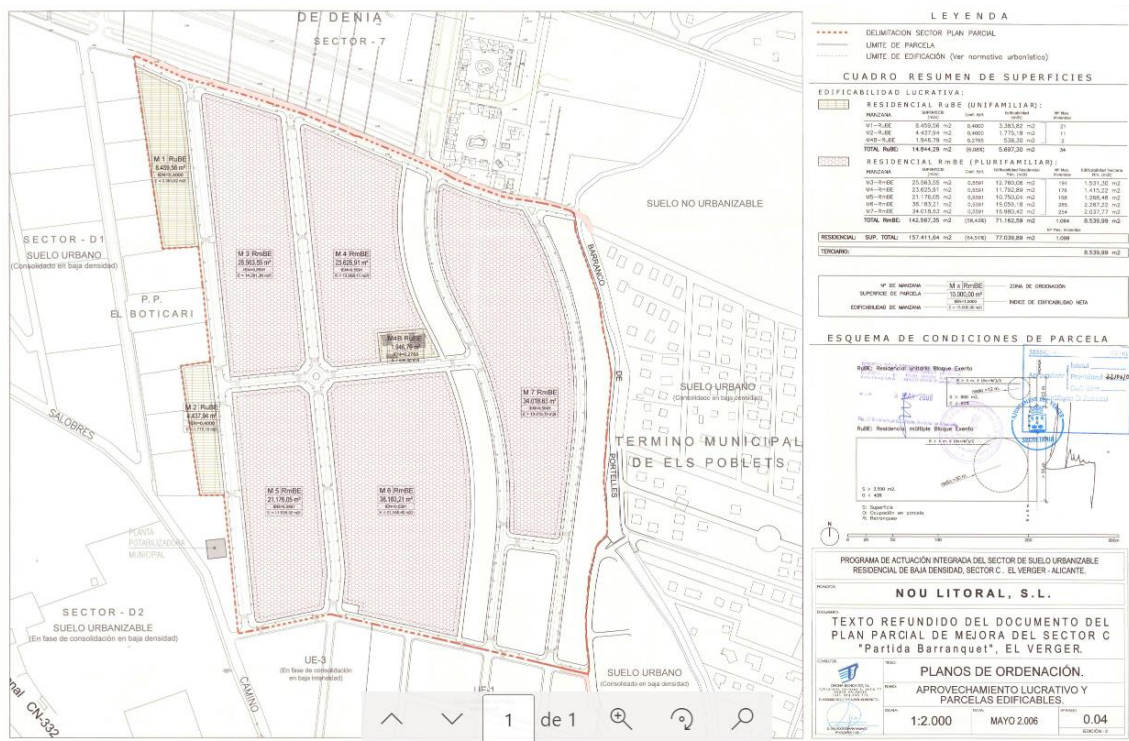
• **Superficies lucrativas:**

Nº Manzana	ZONA	Superficie	m2s Parcela	% SS	IEN	Edificabilidad		Nº Viv.
M1	RuBE	8.459,56	12.897,50	5,29%	0,4000	3.383,82	5.159,00	21
M2	RuBE	4.437,94				1.775,18		11
M4B	RuBE*	1.946,79	1.946,79	0,80%	0,2765	538,30	538,30	2
M3	RmBE	25.563,55	142.567,35	58,43%	0,5591	14.291,36	79.702,58	191
M4	RmBE	23.625,91				13.208,11		176
M5	RmBE	21.176,05				11.838,52		158
M6	RmBE	38.183,21				21.346,40		285
M7	RmBE	34.018,63				19.018,19		254
TOT. LUCRATIVO:		157.411,64		64,51%		85.399,88	85.399,88	1.098

ALTERNATIVA TÉCNICA

Programa de Actuación Integrada Sector C "PARTIDA BARRANQUET"

NNSS de El Verger (Alicante)



Plano de aprovechamiento lucrativo y parcelas edificables

• Superficies públicas:

ZONAS VERDES:

Nº Manzana	ZONA	Superficie	% SS	IEN	Anexo RPCV
M4	S.JL.1	5.271,70	10,91%	>	10,00%
M6	S.JL.2	7.567,15			
M9	S.JL.3	13.785,97			
Total Zonas Verdes:		26.624,82		>	24.399,97

EQUIPAMIENTOS:

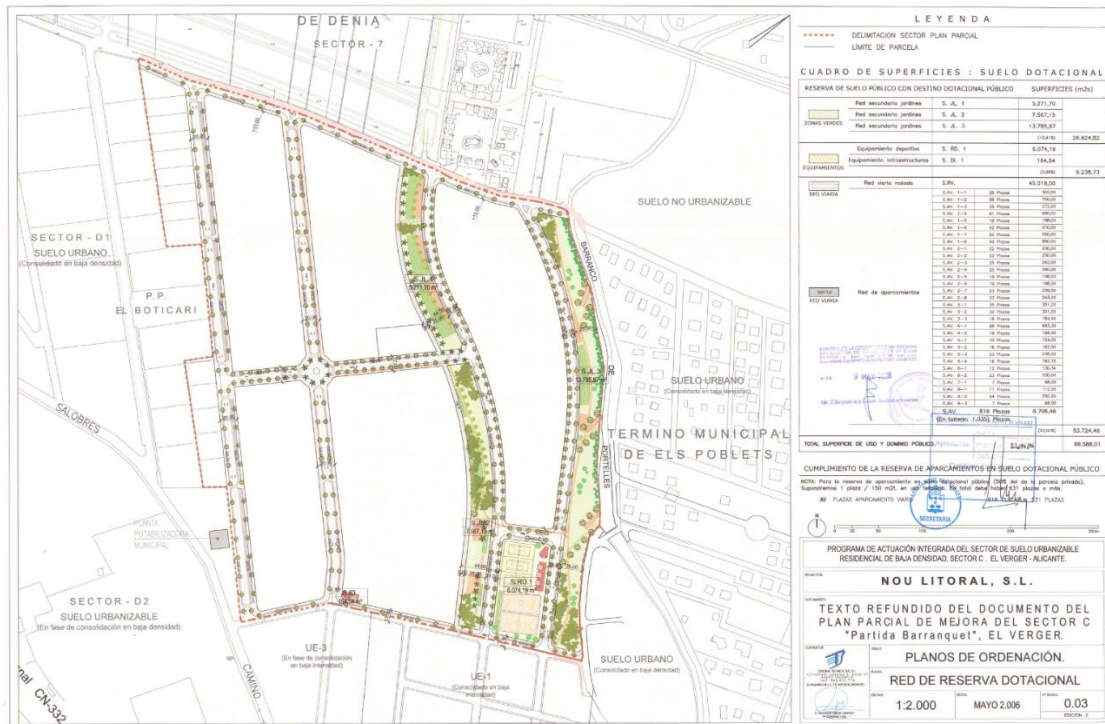
Nº Manzana	ZONA	Superficie	% SS	IEN	Anexo RPCV
M6	S.I.D.	164,54	2,56%	>	2,50%
M8	S.DR.1	6.074,19			
Total Equipamientos:		6.238,73		>	6.099,99
Sup. Z.V.+Equipam.:		32.861,00	13,47%	>	12,50%

RED VIARIA:

Nº Manzana	ZONA	Superficie	% SS	IEN	Anexo RPCV
s/M	S.RV	45.018,00	22,02%	>	21,50%
s/M	S.AV	8.706,46			
Total Red Vial:		53.724,46		>	52.459,92

TOT. Dotacional: 86.588,01 35,49% > 34,00%

ALTERNATIVA TÉCNICA **Programa de Actuación Integrada Sector C "PARTIDA BARRANQUET"** **NNSS de El Verger (Alicante)**



Plano de red de reserva dotacional.

2.4.2.- Afecciones territoriales y ambientales más destacadas.

El Plan Parcial del Sector C "PARTIDA BARRANQUET", como consecuencia de situarse la actuación cercana a la costa y al oeste del Barranco de Portelles, considera las siguientes afecciones, que grafía en planos de información y de ordenación:

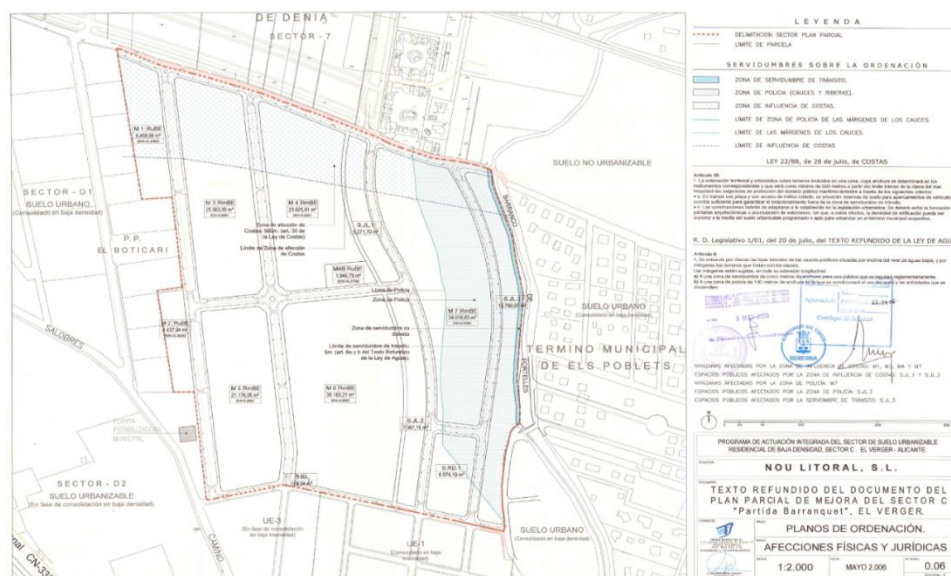


Ilustración 2. Plano de afecciones. Barranco de Portelles.

Afección al dominio público hidráulico.

Señala la memoria del Plan Parcial que se crea una zona verde contigua al cauce del barranco, de forma que la distancia mínima entre las manzanas edificables y la línea de la arista superior del cauce es mayor de 20 m.l. y todos los terrenos incluidos en esta zona son públicos.

En cualquier caso, hay que valorar la incidencia del riesgo de inundabilidad, toda vez que según el PATRICOVA el sector está afectado por riesgo Nivel 6 y riesgo geomorfológico:



Ilustración 3. Riesgo geomorfológico según PATRICOVA.



Ilustración 4. Riesgo nivel 6 según PATRICOVA.

Si bien el artículo 19 de la Normativa del PATRICOVA establece que el suelo urbanizable que esté afectado por peligrosidad de inundación y no cuente con un programa de actuación integrada aprobado definitivamente, deberá ser objeto de un estudio de inundabilidad específico, de los regulados en los artículos 11 a 13 de su normativa, con carácter previo a su programación, debe tenerse en cuenta, en el supuesto que nos ocupa, que se trata, como anteriormente se ha indicado, de un suelo que ha sido objeto de transformación física como consecuencia de la ejecución de unas obras de urbanización (en un porcentaje aproximadamente de un 90%) contempladas en un Programa de actuación aprobado, por lo que se considera **en situación básica de suelo urbanizado, y, por tanto, no resulta necesario el referido estudio de inundabilidad.**

A este respecto (PATRICOVA), dada la situación de suelo urbanizado de los terrenos incluidos en el sector (tan sólo pendientes de completar su urbanización en un pequeño

porcentaje), la actuación urbanística debería considerar las determinaciones del artículo 20 de la Normativa del PATRICOVA, que establece lo siguiente:

Artículo 20. Condicionantes en suelo urbano y suelo urbanizable con programa de actuación aprobado, afectado por peligrosidad de inundación.

Los Ayuntamientos, en el suelo urbano y en el suelo urbanizable con programa de actuación integrada aprobado, afectado por peligrosidad de inundación, deberán verificar la incidencia de la misma e imponer, cuando proceda, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones, tomando como referencia las establecidas en el anexo I de esta normativa. Asimismo impulsarán, junto con las restantes administraciones públicas implicadas, la realización de aquellas actuaciones de reducción del riesgo de inundación que sean más prioritarias.

Las condiciones de adecuación de las futuras edificaciones contenidas en el referido Anexo I son las siguientes:

ANEXO I

Condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización

A. Condiciones generales de adecuación de las edificaciones.

1. En zonas sujetas a peligrosidad de inundación, se establecen las siguientes condiciones:

- a) En aquellas zonas donde el calado de inundación supere los ochenta centímetros (80 cm), se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.
- b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.
- c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

2. Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

B. Adecuación adicional en zonas de peligrosidad de niveles 3, 4 y 6.

1. No se permitirán las plantas de sótano o semisótano, salvo en uso residencial intensivo, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) El acceso pueda garantizar su estanqueidad hasta una altura mínima de un metro (1 m).
- b) El sistema de drenaje esté conectado a la red de alcantarillado mediante un sistema de bombeo independiente, alimentado con un grupo electrógeno.
- c) El uso de estos sótanos y semisótanos sea exclusivamente de aparcamiento de vehículos.
- d) La rampa de acceso esté sobreelevada diez centímetros (10 cm) sobre la rasante de la acera.
- e) Las conducciones de saneamiento que discurran o puedan verter en su interior deberán ser estancas frente a las presiones producidas en caso de inundación.

2. Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.

3. En edificaciones de uso residencial, industrial, comercial y de servicios, se realizarán las siguientes adecuaciones:

- a) La cota del forjado de planta baja de la vivienda o del local se situará a ochenta centímetros (80 cm) por encima de la rasante de la calle. En suelo urbano consolidado por la edificación que cuente con frentes de fachada uniformes en altura de cornisa, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de esta condición.
- b) Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.

- c) Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.
4. Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de treinta centímetros (30 cm) de altura y en todo su perímetro.
5. Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m) y para un nivel de diseño correspondiente a 100 años de período de retorno. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

C. Drenaje de aguas pluviales.

1. El drenaje de las aguas pluviales en las áreas urbanas de superficie mayor a veinte hectáreas (20 ha) cumplirá las siguientes condiciones:
- a) Se diseñarán con un nivel de protección de, al menos, quince (15) años de período de retorno.
 - b) El diámetro mínimo de las conducciones de drenaje de pluviales será de cuatrocientos milímetros (400 mm).
 - c) Los bornales y sumideros serán no atascables, y las dimensiones mínimas de las rejillas de, al menos:
 - 1.º. Cincuenta centímetros (50 cm) de longitud, en los verticales de bordillo.
 - 2.º. Mil doscientos cincuenta centímetros cuadrados (1.250 cm²) de superficie, en los horizontales.
2. Se fomentará el uso de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible en todos los municipios de la

Queda claro, por tanto, conforme a la normativa expuesta, que el desarrollo del sector, así como la posterior edificación de las parcelas, resulta plenamente compatible con la afección por riesgo de inundabilidad.

Además, una parte del sector está considerado como **Zona de Flujo Preferente según el Sistema Nacional de Zonas Inundables**, tal como se observa en la siguiente imagen:

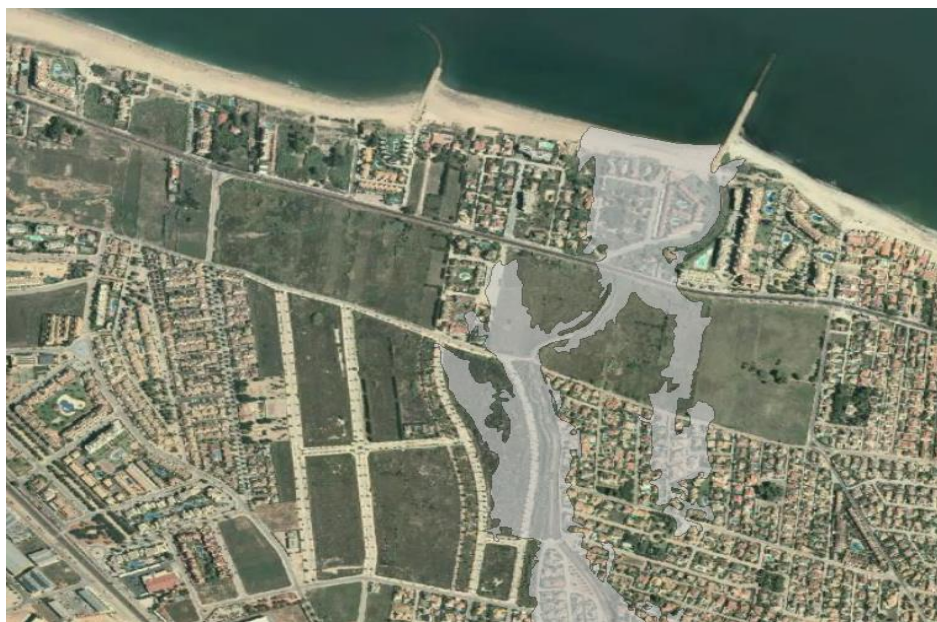


Ilustración 5. Representación de la zona de flujo preferente (inundable) según visor MITECO

Si superponemos esta zona de flujo preferente con el Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación, las parcelas afectadas por potencial riesgo de inundación serían parte de la 7.1, 7.2 y 7.3 de dicho proyecto.

Esta circunstancia impone que deberá considerarse, sólo en dichas parcelas, la aplicación de lo dispuesto en el artículo 9 ter del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, para los casos de suelos en situación básica de urbanizado (sería nuestro caso, pues sólo resta completar la urbanización existente dado su abandono durante años), cuyo contenido se reproduce a continuación:

Artículo 9 ter. Obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado.

1. En el suelo que se encuentre en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en **la situación básica de suelo urbanizado** de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:

- a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.
- b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.
- c) Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.
- d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.
- e) Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.
- f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. Además de lo exigido en el artículo 9 bis.3, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente.

- c) Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.

Por otra parte, debe tenerse en consideración lo establecido en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que establece determinadas limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable, pero que en modo alguno impiden la terminación del desarrollo del sector y posterior edificación de las parcelas.

Por lo tanto, puede concluirse que la única afección territorial sería la relacionada con la afección al dominio público hidráulico de parte de las parcelas 7.1, 7.2 y 7.3 del Proyecto de Reparcelación, que se encuentran dentro de la zona de policía del cauce existente en el extremo Este del sector, por lo que previamente a la edificación de las mismas se obtendrá la autorización por el titular del cauce, la Confederación Hidrográfica del Júcar, que, en su caso, resulte oportuna.

Afección al dominio público marítimo-terrestre.

Por otra parte, la zona de influencia de la Ley de Costas afecta a la ordenación urbanística de la edificación, que deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes.

En este sentido, dispone el artículo 3.2.2. de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector C:

Art. 3.2.2.- Situación de la edificación.

Al encontrarse la edificación dentro de la zona de influencia de costas las construcciones deberán evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes a las que se refiere el artículo 30 de la Ley de Costas. Por tanto, las edificaciones en ningún caso podrán ser paralelas al mar, siendo su directriz principal, perpendicular a la línea de costa.

Por otra parte, cabe señalar que no se encuentra afectado por las determinaciones del PATIVEL.



Ilustración 6. PATIVEL. Visor GVA

Afección al PATFOR.

En cuanto a su afección al PATFOR, consultada la cartografía temática de la Generalitat Valenciana, el ámbito del sector no se encuentra afectado por el PATFOR.

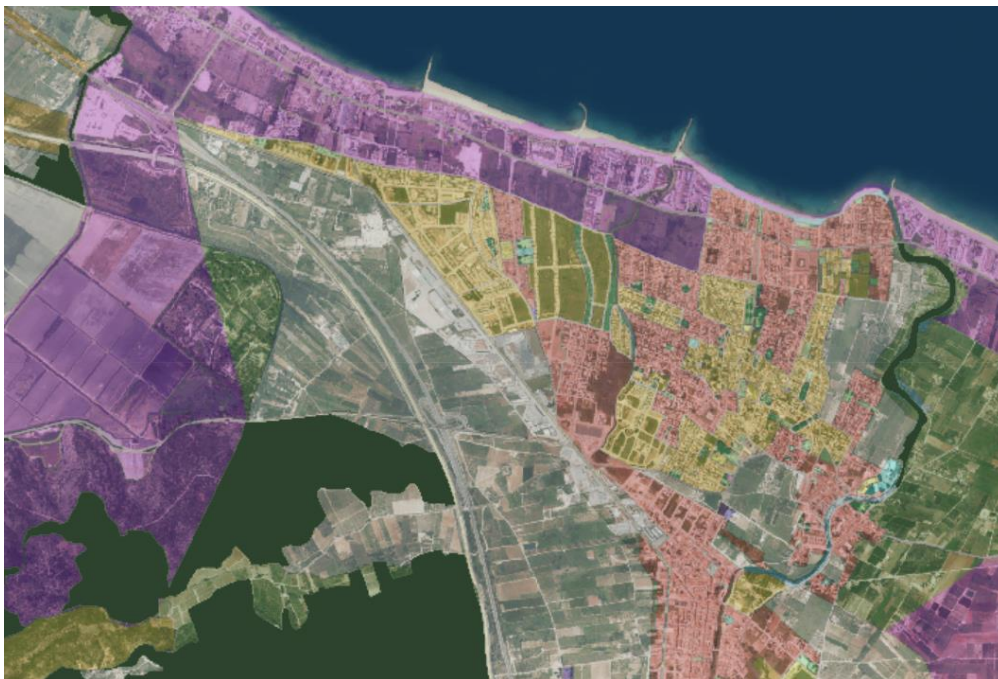


Ilustración 7. PATFOR. Visor GVA.

Afección a elementos patrimoniales protegidos.

El ámbito del sector no se encuentra afectado por yacimientos arqueológicos ni existen en su entorno Bienes de Interés Cultural.

Únicamente cabría destacar la existencia de una vía pecuaria con la que linda al Norte, la Colada del Camino Viejo de Gandía.

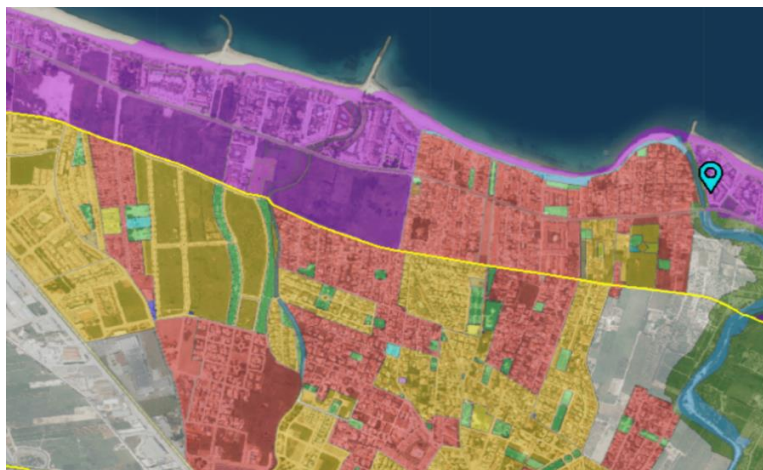


Ilustración 8. Visor GVA.

Afección a infraestructuras.

Carreteras:

El sector no se encuentra afectado por limitación alguna prevista en la Ley de Carreteras.



Ilustración 9. Visor GVA.

Afección a ferrocarriles.

El sector no se encuentra afectado por limitaciones establecidas en la legislación sobre ferrocarriles.



Ilustración 10. Visor GVA.

Afección aeronáutica.

Tampoco se encuentra afecto a ninguna limitación aeronáutica.



Ilustración 11. Visor GVA.

3. CONSIDERACIONES SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA EN RÉGIMEN DE GESTIÓN DE PROPIETARIOS.

El artículo 119.3 TRLOTUP establece la posibilidad de que las personas propietarias del suelo del ámbito de una actuación puedan gestionar el Programa de Actuación Integrada para su desarrollo. Así, viene a establecer:

3.- Cuando la administración, por razones de insuficiencia de medios personales o materiales u otras circunstancias que habrán de quedar justificadas en el expediente, decida no hacerse cargo de la gestión directa de la función urbanizadora, **podrá adoptar un acuerdo motivado de asignación de la gestión urbanística del programa de actuación integradas a las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación.**

De igual forma, viene a señalar el artículo 124.1 TRLOTUP:

Las personas propietarias de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en este texto refundido, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

Para que se active el sistema de Gestión de Propietarios, hay que verificar que el promotor cumpla los requisitos previstos en el artículo 120 TRLOTUP:

Artículo 120. Requisitos para la asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias.

1. La administración actuante podrá asignar la condición de agente urbanizador, en régimen de gestión urbanística por personas propietarias, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a) A la persona propietaria única o a las personas propietarias de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación integrada.

b) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.

c) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que dispongan del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público y, además, obtengan la aceptación de los titulares de más del 40 por cien de las parcelas registrales privadas de dicho ámbito.

Y señala el artículo 120.3 TRLOTUP que la designación del urbanizador se acuerda por la Administración al aprobar el Programa de Actuación Integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos de este expresados en su correspondiente convenio urbanístico.

El procedimiento de programación en régimen de gestión por los propietarios viene regulado en el artículo 124 TRLOTUP:

Artículo 124. Procedimiento de programación en régimen de gestión por las personas propietarias.

1. Las personas propietarias de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en este texto refundido, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.
2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por las personas propietarias 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 este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a el presente texto refundido, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 de este texto refundido, 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 este texto refundido respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.
3. En concreto, para estos programas las personas propietarias iniciarán la tramitación del procedimiento según lo previsto en el artículo 127 de este texto refundido. Solo será de aplicación lo previsto en el artículo 127, apartado 4, último párrafo, en caso de que sea necesario un instrumento de planeamiento, a los efectos de la realización de actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido.
4. Admitida a trámite la iniciativa o recibido el documento ambiental en el supuesto de que la propuesta incorpore un documento de planeamiento, el alcalde o alcaldesa efectuará las siguientes actuaciones:
 - a) Requerirá a la persona aspirante a agente urbanizador para que en el plazo máximo de tres meses presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico-económica.
 - b) Establecerá el importe de la garantía provisional en aquellos supuestos en los que resulte exigible.

Cabe señalar, que conforme al artículo 124.3 TRLOTUP la consulta al órgano ambiental a la que se refieren los capítulos II y III del título III del libro I, sólo será preceptiva si el Programa de Actuación Integrada va acompañado de un instrumento de planeamiento, lo que no ocurre en este supuesto en cuanto la ordenación pormenorizada viene definida en el Plan Parcial Sector C "PARTIDA BARRANQUET".

Por tanto, al tratarse de un Programa de Actuación Integrada que no está sometido a evaluación ambiental estratégica, deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 61 TRLOTUP, y tiene los siguientes hitos:

a) Elaboración de la documentación del PAI.

Las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación formularan la propuesta de programa de actuación integrada, que de conformidad con lo establecido en el artículo 117 TRLOTUP, deberá comprender dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

b) Trámite de audiencia e información pública.

Presentado el PAI en el Ayuntamiento, se iniciará el proceso de participación pública que tendrá una duración de al menos 45 días hábiles a contar desde la publicación del anuncio en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana. Además,

se insertarán anuncios en prensa escrita de gran difusión, pudiendo hacerse también en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

Será preceptiva la notificación a los titulares catastrales incluidos en el ámbito objeto de programación.

Durante el período de información pública, se realizarán las consultas a las administraciones públicas afectadas por el Programa de Actuación Integrada, solicitando su informe conforme a su respectiva legislación sectorial. Asimismo, será preceptivo consultar a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones, para que emitan informe sobre las necesidades y condiciones técnicas mínimas imprescindibles de los proyectos, obras e instalaciones que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística.

c) Aprobación del Programa de Actuación Integrada y designación del Urbanizador.

Transcurrido el período de información pública, corresponde al Pleno de la Corporación la aprobación definitiva del Programa de Actuación Integrada y la designación del Urbanizador.

Al tratarse del sistema de gestión por las personas propietarias, en aplicación de lo establecido en el artículo 120.3 TRLOTUP, no estará sujeto a licitación.

Tras la aprobación del Programa de Actuación Integrada y designación del Agente urbanizador se le citará para suscribir el convenio de programación.

Posteriormente se ordenará la inscripción en el registro de programas de actuación y la publicación de la resolución aprobatoria y del convenio de programación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Los programas desplegarán sus efectos a los quince días de la publicación en el boletín oficial de la provincia del texto íntegro del convenio de programación o normas de actuación. En esta publicación, se deberá expresar el número de registro y la fecha de inscripción en el registro de programas de actuación.

El acuerdo de aprobación del Programa de Actuación Integrada deberá fijar con precisión el alcance y objetivos del mismo, junto a los compromisos que deba asumir el *Propietario-Urbanizador*, destacando, entre otros, los siguientes:

- a) Descripción de los objetivos del PAI y de las obligaciones del Urbanizador.
- b) Plazo de ejecución.
- c) Presupuesto máximo de las cargas de urbanización, y necesidad o no de seleccionar en pública concurrencia a un Empresario Constructor, según lo previsto en el artículo 163 TRLOTUP.

d) Supuestos en los que se podrá modificar el PAI a los efectos del artículo 141 TRLOTUP.

e) Importe de la garantía definitiva que deba prestar el Urbanizador.

f) Causas de resolución, y penalizaciones en casos de incumplimientos parciales.

El contenido del Convenio a suscribir entre Ayuntamiento y Urbanizador deberá adaptarse a este acuerdo de aprobación.

Una vez presentada la documentación integrante del Programa de Actuación Integrada, deberá ser objeto de apertura y análisis técnico y jurídico, mediante informes emitidos por los servicios municipales y, en su caso, consultorías externas contratadas por la Corporación.

Emitidos los informes preceptivos, se integrarán en el expediente y se procederá, en su caso, a la aprobación definitiva del Programa de Actuación Integrada y designación del Agente Urbanizador, que al tratarse del sistema de gestión por las personas propietarias no estará sujeto a licitación, en aplicación de lo establecido en el artículo 120.3 TRLOTUP.

4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Se formula el presente Programa de Actuación Integrada del Sector C PARTIDA BARRANQUET de las NNSS de El Verger (Alicante), por la mercantil **EL VERGEL LAND, SLU**, con CIF nº B10946549, domiciliada en Madrid, calle Nanclares de Oca, nº 1B constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Fernando Fernández Medina, el 19 de julio de 2022, nº de protocolo 1.748; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 43871, folio 160, hoja M774162, quien ostenta la condición de propietaria de una superficie superior al 60% del ámbito del referido Sector, de ahí que se inste la aplicación del **Sistema de Gestión por las personas Propietarias**.

La superficie propiedad del VERGER LAND, S.L. es la siguiente:

ID_REF_CATAST	ID_FIN_REG	Parcela	Propietaria	Sup.Reg.
9759216BD3095N0001HW	10342	1.1	EL VERGEL LAND, S.L.	1.048,42
9759217BD3095N0001WW	10343	1.2	EL VERGEL LAND, S.L.	939,50
9759218BD3095N0001AW	10344	1.3	EL VERGEL LAND, S.L.	922,19
9759219BD3095N0001BW	10345	1.4	EL VERGEL LAND, S.L.	904,88
9759220BD3095N0001WW	10346	1.5	EL VERGEL LAND, S.L.	887,41
9759221BD3095N0001AW	10347	1.6	EL VERGEL LAND, S.L.	869,90
9759222BD3095N0001BW	10348	1.7	EL VERGEL LAND, S.L.	852,33
9759223BD3095N0001YW	10349	1.8	EL VERGEL LAND, S.L.	834,65
9759224BD3095N0001GW	10350	1.9	EL VERGEL LAND, S.L.	1.200,28
9759225BD3095N0001QW	10351	2.1	EL VERGEL LAND, S.L.	967,98
9759226BD3095N0001PW	10352	2.2	EL VERGEL LAND, S.L.	853,53
9759227BD3095N0001LW	10353	2.3	EL VERGEL LAND, S.L.	850,75
9759228BD3095N0001TW	10354	2.4	EL VERGEL LAND, S.L.	872,66
9759229BD3095N0001FW	10355	2.5	EL VERGEL LAND, S.L.	893,02
9959404BD3095N0001LW	10359	4.1	EL VERGEL LAND, S.L.	8.072,32
9959405BD3095N0001TW	10360	4.2	EL VERGEL LAND, S.L.	3.890,27
9857102BD3095N0001PW	10364	5.1	EL VERGEL LAND, S.L.	7.028,97
9857103BD3095N0001LW	10365	5.2	EL VERGEL LAND, S.L.	7.134,01
9857104BD3095N0001TW	10366	5.3	EL VERGEL LAND, S.L.	7.013,07
9957707BD3095N0001WW	10371	6.5	EL VERGEL LAND, S.L.	7.013,07
9957708BD3095N0001AW	10372	6.6	EL VERGEL LAND, S.L.	8.262,77
0158302BD4005N0001IQ	10373	7.1	EL VERGEL LAND, S.L.	10.575,32
0158303BD4005N0001JQ	10374	7.2	EL VERGEL LAND, S.L.	11.837,34
0158304BD4005N0001EQ	10375	7.3	EL VERGEL LAND, S.L.	11.605,97
total				95.330,61

La superficie lucrativa total del sector que nos ocupa es de 157.411,64 m2 (excluido suelo de dominio público), de ahí que el porcentaje representado sea del **60,5%**.

Por lo tanto, se dan las circunstancias previstas en el artículo 120 del TRLOTUP:

"Artículo 120 Requisitos para la asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias.

1. La administración actuante podrá asignar la condición de agente urbanizador, en régimen de gestión urbanística por personas propietarias, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) A la persona propietaria única o a las personas propietarias de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación integrada.
- b) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.
- c) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que dispongan del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público y, además, obtengan la aceptación de los titulares de más del 40 por cien de las parcelas registrales privadas de dicho ámbito."

En la Proposición Jurídico-económica se incorporará la documentación acreditativa de la propiedad de la mercantil EL VERGER LAND, S.L.U en el ámbito de la actuación.

5. CONTENIDO FORMAL DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

Según el artículo 117.2 TRLOTUP, el contenido mínimo de la Alternativa Técnica es el siguiente:

2. La alternativa técnica incluye, al menos:

a) Plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.

b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.

c) Proyecto de las obras programadas, con:

1.º 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.º 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.º 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.º Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.

5.º 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.º Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.

d) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.

Estas prescripciones serán objeto de justificación y concreción en el presente documento, y con el fin de dimensionar el contenido de éste se realizan las siguientes precisiones:

a) El sector C "PARTIDA BARRANQUET" fue objeto de un anterior expediente de programación, en cuyo desarrollo se inició la ejecución de las obras de urbanización habiendo alcanzado un porcentaje de ejecución del 90%, pudiendo afirmarse que se trata de un **suelo en situación de urbanizado**, conforme a la legislación estatal de suelo.

b) El sector C "PARTIDA BARRANQUET" cuenta con proyecto de reparcelación aprobado -por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión adoptada con fecha 23 de febrero de 2007- e inscrito en el Registro de la Propiedad, por lo que **ya se ha producido la cesión a la Administración de las dotaciones públicas y se ha realizado la equidistribución de las cargas y beneficios de la actuación**, de ahí que, para que los suelos integrados en el mismo adquieran la condición de solar, quedaría

pendiente, únicamente, la compleción de la ejecución de las obras de urbanización (a cargo de la propiedad del suelo).

c) La presente Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada tiene por objeto el desarrollo de las determinaciones urbanísticas del Sector C "PARTIDA BARRANQUET" de las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de El Verger (Alicante), cuya ordenación pormenorizada se encuentra recogida en su Plan Parcial aprobado por resolución de fecha 18 de julio de 2006, con la finalidad de completar las obras de urbanización del referido sector.

d) La mercantil EL VERGER LAND, S.L.U., ha redactado un Proyecto de Urbanización global para todo el ámbito de la actuación, en el que se recogen las condiciones de urbanización establecidas en la ficha de planeamiento y gestión del ámbito de actuación.

e) De conformidad con lo establecido en el artículo 117.3 de la LOTUP, NO es preciso acompañar a esta propuesta de Programa, en su alternativa técnica, instrumento de planeamiento, pues, como se ha expuesto, viene a desarrollar la ordenación prevista en el Plan Parcial aprobado y vigente.

Como se ha reiterado, el ámbito objeto de la presente programación fue objeto de un anterior expediente de programación, en el que se ejecutaron las obras de urbanización en un porcentaje del 90 %, contando asimismo, con proyecto de reparcelación aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad, por lo que **ya se ha producido la cesión a la Administración de las dotaciones públicas y se ha realizado la equidistribución de las cargas y beneficios de la actuación**, de ahí que, para que los suelos integrados en el mismo adquieran la condición de solar, quedaría pendiente, únicamente, la compleción de la ejecución de las obras de urbanización (a cargo de la propiedad del suelo).

Por ello, partiendo de la situación actual, el Programa de Actuación Integrada que se propone tiene como función **COMPLETAR** las obras de urbanización del sector C "PARTIDA BARRANQUET".

6.2. Justificación de las condiciones de conexión e integración de la actuación con el entorno.

Establece el artículo 116.c) 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"*.

Dando cumplimiento a la exigencia prevista en el art. 117.2.b) TRLOTUP, en el presente apartado se justifican las soluciones convenientes para la adecuada conexión e integración de la urbanización con el entorno, debiendo señalarse que como consecuencia de la anterior programación determinadas condiciones de concesión e integración ya se encuentran ejecutadas. Así, cabe hacer referencia al anteriormente referido informe emitido por los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de El Verger con fecha 5 de agosto de 2022 (expediente 1086/2022) en el que, en relación con el grado de cumplimiento de las condiciones de programación determinadas en la ficha de gestión, se indica las condiciones de programación que ya están ejecutadas y las pendientes de terminar.

a) Desarrollo de la rotonda de conexión sobre la CN-332.

La rotonda de conexión de 70 m. de diámetro sobre la CN-332 que unifique las carreteras de Denia, pago, así como el acceso a la zona turística de la que forma parte el sector C ya se encuentra terminada.

b) Conexión e integración con la red viaria del Sector.

La conexión del viario previsto con las calles realizadas en el Plan parcial es correcta.

c) Red de saneamiento.

La red de saneamiento que conecte la red de residuales con el colector ejecutado en la zona del Plan Parcial de la Zona Residencial y que discurre por el vial perimetral colindante con el sector C y que finalmente conecta con el colector de diámetro 800 mm.

que discurre por el Camino de Salobres hasta la Estación de Bombeo se encuentran ejecutadas a falta de revisión y limpieza interior de los tubos obstruidos.

d) Abastecimiento de agua.

Se ha ejecutado la red de agua potable a falta de que la compañía de aguas GLOBAL OMNIUM certifique la disponibilidad de poder contratar.

e) Suministro de media tensión y alumbrado público.

Se ha ejecutado la red de media tensión y alumbrado público, los centros de transformación y el trazado soterrado de media tensión desde el Sector C hasta la subestación faltando la conexión interna en la propia subestación, para lo que se contactará con Iberdrola para la reactivación de esta conexión.

Debido al abandono de la urbanización por parte del anterior agente urbanizador se ha sustraído la maquinaria interna de los centros de transformación, la red de media tensión y de alumbrado presentan errores que deberá ser autorizado por Iberdrola para su puesta en funcionamiento, por lo que se procederá a reponer estas obras e instalaciones.

f) Servicio de telefonía.

Se ha ejecutado la red de telefonía, a falta de que la compañía telefónica proceda a la instalación del cableado interior.

6.3. Proyecto de Urbanización.

Como documentación integrante del presente Programa de Actuación Integrada del Sector C "PARTIDA BARRANQUET", se aporta el correspondiente Proyecto de Urbanización, tal y como se exige en el artículo 117.2.c) del TRLOTUP.

En este sentido, se ha procedido a formular un Proyecto de Urbanización, si bien con la virtualidad señalada en anteriores apartados del presente documento, en el bien entendido de que este Proyecto no debe tener sólo efectos jurídico-administrativos como instrumento independiente, sino que viene a complementar y dotar de la debida solvencia y coherencia a la propia Alternativa Técnica en que se integra.

Así pues, como **Anexo nº 2** del presente documento de Alternativa Técnica de Programa, se acompaña Proyecto de Urbanización mediante el que se definen los detalles técnicos de las obras de urbanización correspondientes a la Unidad de actuación que se acomete.

El citado Proyecto de Urbanización, conforme a lo establecido en el artículo 182 TRLOTUP define los detalles técnicos de la obra pública prevista en el Plan que desarrolla, conteniendo la documentación determinada en el artículo 183 TRLOTUP, esto es:

- 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.

De igual forma, para la redacción del mismo se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el artículo 117.2.c) de la LOTUP, cuya reproducción insertamos a continuación:

- 1.º 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.º 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.º 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.º Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.
- 5.º 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.º Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.

Como se deduce de la lectura de la Memoria descriptiva de las características de las obras a realizar, que se incluye dentro de la documentación del Proyecto de Urbanización, todos y cada uno de los requisitos establecidos en los artículos citados tienen su adecuado tratamiento, acorde con las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada derivada del planeamiento aplicable.

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 las correspondientes Memorias y Pliegos de Condiciones Generales y Particulares de las obras, y el Control de Calidad de las mismas.

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 TRLOTUP.

Para minimizar los impactos que, en relación con el medio ambiente, pudieran derivarse de la actuación urbanizadora, esta mercantil, en tanto que aspirante a Urbanizador se compromete a llevar a efecto, por sí o a través de la Empresa encargada de la ejecución de las obras previstas, las medidas necesarias para minimizar o, si fuera posible, eliminar los efectos derivados de esos impactos.

Estas medidas y cualesquiera otras que pudieran ser establecidas por la legislación o las resoluciones administrativas, se adoptarán de acuerdo con la evolución de las obras, arbitrándose fórmulas que permitan evaluar la eficacia de las mismas y su posible modificación, en los supuestos precisos.

6.4. Inventario preliminar de construcciones, instalaciones y plantaciones incompatibles con el planeamiento y la urbanización.

Toda vez que, como se ha indicado, el sector objeto del presente Programa de Actuación Integrada cuenta con proyecto de reparcelación aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad, habiendo sido ejecutadas las obras de urbanización, como consecuencia de una anterior programación, en un porcentaje de aproximadamente, un 90%, **NO se aprecia la existencia de construcciones, instalaciones y plantaciones que resulten incompatibles con el planeamiento y la urbanización**, por lo que no procede la aportación del inventario preliminar referido en el art. 117.2.d) TRLOTUP.

7. CONCLUSIÓN.

El presente documento tiene como objeto dar cobertura formal y material a la **ALTERNATIVA TÉCNICA** del Programa de Actuación Integrada del Sector C "PARTIDA BARRANQUET" de las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de El Vergel (Alicante), formulado por la mercantil **EL VERGEL LAND, SLU**, que tiene por objeto completar las obras de urbanización del referido sector.

A tal efecto, quienes lo suscriben estiman que se adapta a las exigencias formales y materiales contempladas en el TRLOTUP, sin perjuicio de los ajustes y adaptaciones que fuera necesario introducir merced a las modificaciones que el Ayuntamiento considere oportunas, con las condiciones y límites establecidos en el artículo 130.7 TRLOTUP.

El Vergel, marzo de 2023.

Por el equipo redactor,


Rafael Ballester Cecilia
Abogado Urbanista


Conrado Albaladejo Pérez
Abogado Urbanista

Por el promotor,


P.º Fdo.: Carolina Clemente Santillán
EL VERGEL LAND SLU
EL VERGEL LAND, S.L.
C.I.F. B-10.946.549
Domicilio Social: c/Manclares de Oca, nº18
28022 Madrid

8. ANEXOS (en documento aparte):

- 1.- PLANO DE ORDENACIÓN.
- 2.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.