



Referència:	492/2017
Procediment:	Programas de actuación aisladas
Interessat:	<p>ROOXANA PARAISO S.L. , ROXANA PARAISO S.L. , ROSA ANA ESPI LLOPIS, CLARA EUGENIA ESPI LLOPIS, MERCEDES LLOPIS GISBERT, ALBERTO LORENTE SOROLLA, LUIS GIMENEZ MAYOR, CAIXA DE CREDIT D'ALTEA , AMALIA TORRENTE CARMONA, CAJA DE AHORROS DE MURCIA , JOSEFA VAELO VAELO, GASPAS SEGRELLES VALENZUELA, MANUEL RODRIGUEZ GARCIA, MARIA ZARAGOZA LLORCA, CONCEPCION GARRIGOS MARTINEZ, BANCAJA , GORETTI ORTUONDO AGUIRRE, JUAN ANTONIO EGUSQUIZA OROVIOGOICOECHEA, VICENT LLORCA PASCUAL, CAJA RURAL DEL MEDITERRANEO, RURAL CAJA, S.COOPERATIVA. CRED , JUAN CARLOS CASADO LEDESMA, ANA GAGO PEREZ, MARIA ANGELES PEREZ LARUMBE, ALFONSO GAGO GUERRA, CAIXABANK S.A. , BBVA BBVA , MARIA SANDRA CARRERES CASTAÑEDA, NICOLAS VILATA GARIJO, FREDERIC ROGER JACQUES , CLAIRE J ROUTIER SANDRINE, BANCO ESPAÑOL DE CREDITO , MARCOS LLORET SOLER, BANCO DE SABADELL S.A. , JAIME SORIANO LLORENS, MIGUEL C CAMPOS ARTESEROS, RAQUEL GOMEZ GALVEZ, RAFAEL MOLTO AMAT, CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA , VICENTE TONDA MARTINEZ, JAMES DOUGLAS RIVA , MARIA JESUS PORTO CASTIÑEIRA, PEDRO SANDOVAL SANCHEZ, JAIME MARCET CARO, VICENTA BELEN JIMENEZ, JOSE FCO PEREZ SANTACRUZ, RITA MARIA LOPEZ ROGLES, GUILLERMO MIRANDA MARTIN, ENDUMAR, S.L. , REMEDIOS GARCIA MARTINEZ, VICTOR MARIE LANDAIS , MARIA ROSA LLORET LLORCA, ALVARO ALEMANY MARTINEZ, ROSA FUSTER LLORET, JAIME LLINARES LLORET, KROETTOEE METTE , MARIA LUCILA GARCIA ACEBES, ISIDRO LOPEZ DE LA LLAVE ORTIZ DE ROZAS, ANTONIO JOVER LEDESMA, DARIA BONETE VIZCAINO, BANCO SANTANDER, S. A. , MARIANA LLORCA FERRANDIZ, PALOMA ARTESEROS SARRIA, JUAN SALVADOR VICENT TORREGROSA, JAIME MANUEL ZARAGOZA FREIRE, JUANA ACOSTA VERA, JEAN PIERRE ROBERT SAVE , MARIA DE LOS ANGELES ARAGONES ESQUERDO, ADELIA HIDALGO DE CALCERRADA GARCIA, GUY JEAN DUCUING , MICHELLE-ANNE-MARIE DUCUING , CAIXA RURAL ALTEA COOPERATIVA DE CREDIT VALENCIANA , MARTA MARIA GALVEZ CAÑERO JUNQUERA, ISABEL LLINARES ESQUERDO, ANA MERCEDES ESPI GARCIA, ISIDRO CATALAN FENOLLAR , BANCO GUIPUZCOANO , ANDRES ADSUAR BERNABEU, JOSEFA BOU DEvesa, GASPAS LLINARES LLINARES, MARIA DOLORES ORTIZ CAMACHO, JUAN PABLO SALA JIMENEZ, MARIA REMEDIOS JIMENEZ MARTINEZ, MARIA PILAR ALBUJER GONZALEZ, VICENTE SANTONJA LLORENS, RENEE YVETTE ALPHONS ROPERH , MARIA DOLORES MARTINEZ FERNANDEZ, BANCO ZARAGOZANO , MIGUEL LLORET MAYOR, MARIANO HERNANDO SANTOS, NIEVES MARTINEZ MAYOR, MARIA INES YANES MARTINEZ, MARIA CARMEN MARTIN SALAZAR, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID , ROSA PEREZ LLORET, SIMEON ESQUERDO LLORET, ANGELA ADROVER SOLER, MANUEL CORTES LLORCA, FERNANDO GONZALEZ CUBERO, MANUELA TOME RODRIGUEZ, JEAN MARIE NICOT , MARIA IVORRA CLIMENT, MIGUEL LLORET MAYOR, JAVIER GARCIA SOLBES, ANTONIO MARTI VILAPLANA, MARIA CRISTINA CHILLON PERAL, MARIA MURCIA VALLES, MANUEL ESTEVEZ MENGOTTI, ISABEL SENABRE LLINARES, ADORACION DIAZ MONTORO , JOSE GARCIA FERNANDEZ, MAGDALENA SORIANO PEREZ, JUAN GARCIA DAVO, ROSA SOLBES NOGUEROLES, ANGELA SEGRELLES LLORET, MARIA LLORET SEGRELLES, IGNACIO LLORET SEGRELLES, GRAWLEY BOE ILSE GERTRUD, ANA MARIA GARCIA IBAÑEZ, JUAN BAUTISTA LOPEZ ADROVER, CASIMIRO BUADES LOPEZ, ANTONIO BUADES LOPEZ, GESTINVA S.L. , MARIA CRUZ TOMAS MONTOYA, FRANCISCA LLORET SELLES, JUAN MUÑOZ ESQUERDO, BEATRIZ VINACHES SORIANO, JOSE VINACHES RAMIS, VICENTE MARTINEZ ZARAGOZA, JOSE JORGE SOLBES CARBONELL, LUISA FERNANDA GARCIA ALEMANY, VICENTE GARCIA CLIMENT, ANTONIA OLIVER JOAQUIN, JACINTO GARCIA OLIVER, MARIA CARMEN GARCIA HURTADO, VERHEIJEN ERROL STEPHANUS, VIRGINIA WAHEEDA NAZIR , ANA FERNANDEZ CERVANTES, EZEQUIEL ESPI GILABERT, ESPERANZA SORIANO LLORET, MANUEL RODRIGUEZ GARCIA, MARIA ASUNCION VIEBLA ORTIZ , JOSEP ANTONI CASTIÑEIRA COTS, KAREN ELLEN RILEY , CATHERINE CLAUDE FRANCOISE FRANCOIS , ISABELLE GINER STEPHANIE ODETTE , FRANCOIS*GINER, ALFRED , MARIE-THERESE ROSALIE AGUSTINE SOULAS , MARIA DEL CARMEN GIL ALBARELLOS DE LAS RIV , SERVICIO PROVINCIAL DE</p>



	COSTAS EN ALICANTE , HIDRAQUA,GESTION INTEGRAL DE AGUAS DE LEVANTE, S.A. , IBERDROLA , NATURGY IBERIA S.A. , TELEFONICA DE ESPAÑA S.A., NEGOCIADO DE PERMISOS , I-DE REDES ELECTRICAS INTELIGENTES S.A.U. , LUISA FERNANDA GARCIA ALEMANY , LUIS DE ALBA TOVAR, MARIA REMEDIOS JIMENEZ MARTINEZ, SERGIO SOLBES GARCIA , Mº DE LAS MERCEDES ESPI LLOPIS , FERNANDO GONZALEZ CUBERO, MANUELA TOME RODRIGUEZ, RAMONA LLORET LLORCA, PALOMA RODRIGUEZ VIELBA, MARIA ASUNCION VIELBA ORTIZ, ALEJANDRO CATALA ESPI, MARTA CATALA ESPI, ISIDRO CATALA FENOLLAR, ALFRED FRANÇOIS GINER , PALOMA DE ALBA TOVAR, DAVID CARMONA HERRUZO, VICENTA GONZALEZ GARCIA, PATRICIA GWENAELE DENOU , MARC AMEDEE EUGENE NICOLAS , ILSE GERTRUD CRAWLEY BOEVEY , JOSE FRANCISCO PEREZ SANTACRUZ, NURIA MONTERO RODRIGUEZ, ESTEFANIA MARTINEZ HERNAEZ, MARIA CARMEN HERNAEZ BORDALA, VICENTE MARTINEZ ZARAGOZA, MARIA BEJAR LOPEZ, PAULA EGUSQUIZA ORTUONDO , COM. PROP. REISDENCIAL LA NINA , NICOLAS MARTINEZ SANTIAGO , JOAN CARLES BOU MUÑOZ, MARIA ANGELS SANTONJA LLINARES, MARIANO HERNANDO SANTOS , LORENA HERNANDO YANES, FRANK MARTIN KREUZER , LILIA ESPI LLOPIS , FATIMA GARCIA OLIVER, DIDIER RAYMOND HOUSSAY , RAMONA LLORET LLORCA, MARIA ROSA LLORET LLORCA, MANUEL CORTES LLORCA, JEAN PIERRE ROBERT SAVE , NEDGIA CEGAS S.A.
Representant:	MARIA ANGELES PASTOR GARCIA, MARIA DE LOS LIRIOS ESPI LLOPIS, GINER THIERRY OLIVER, MIGUEL ANGEL MUÑOZ RODRIGUEZ, ANDRES CASTEJON MARTINEZ, JUAN MANUEL BELDA MARTINEZ
PLANIF (PLANIF)	

APROBACIÓN PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARA PARCELA DE SUELO URBANO DEL SECTOR TI-11 DEL PGOU PARTIDA PARAISO Nº 40

JUAN BAUTISTA RENART MOLTÓ, Secretari General de l'Excm. Ajuntament de la Vila Joiosa,

CERTIFIQUE: Que el Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària celebrada el dia 16-07-2020, va adoptar, entre altres, el següent acord:

ANTECEDENTES:

1º.- 06-07-2020.-Propuesta del Concejal de Urbanismo, del siguiente tenor literal:

EXPEDIENT: PROGRAMA D'ACTUACIÓ AÏLLADA PARTIDA PARAISO NÚM. 40 SÒL URBÀ SECTOR TI-11 DEL PGOU

ASSUMPTE: PROPOSTA PLE

Pedro Alemany Pérez, REGIDOR D'URBANISME, té a bé elevar al Ple de la Corporació la següent

PROPOSTA D'ACORD

CONSIDERANT, l'informe jurídic subscrit pel tècnic urbanista municipal de 30 de novembre de 2018, que estableix literalment:

EXPEDIENTE: PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARTIDA PARAISO Nº 40 SUELO URBANO SECTOR TI-11 DEL PGOU

ASUNTO: PROPUESTA PLENO.

Pedro Alemany Pérez, CONCEJAL DE URBANISMO, tiene a bien elevar al Pleno de la Corporación la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO

CONSIDERANDO, el informe jurídico suscrito por el técnico urbanista municipal de 30 de noviembre de 2018, que establece literalmente:



“ANTECEDENTS DE FET

PRIMER. Sra. María Angeles Pastor Garcia, en representació de la mercantil ROXANA PARAISO, S.L., amb CIF B86154184, mitjançant registre d'entrada 2017012668 de 27/06/2017 i 2017012703 de 28/06/2017, formalitzen “PROPOSTA DE PROGRAMA D'ACTUACIÓ AÏLLADA PER A PARCEL·LA DE SÒL URBANO DEL SECTOR TI-11 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA, PARTIDA PARAISO Núm. 40”.

SEGON. Mitjançant resolució núm. 3430/2017, de 7/11/2017, es va acordar requerir a la mercantil ROXANA PARAÍSO SL, a fi de que esmene la documentació que integra la PROPOSTA DE PROGRAMA D'ACTUACIÓ AÏLLADA PER A PARCEL·LA DE SÒL URBANO DEL SECTOR TI-11 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA, PARTIDA PARAISO Núm. 40.

TERCER. Mitjançant registre d'entrada 2017023968 de 22/12/2017, va emplenar la documentació tècnica requerida.

QUART. Mitjançant resolució 201800853 de 14/03/2018, es va resoldre sotmetre a Informació Pública la referida Proposta de Programa d'Actuació Aïllada, així com formalitzar consultes a totes les Administracions Públiques afectades, a totes les persones interessades, empreses subministradores d'aigua, energia elèctrica, gas, telefonia i telecomunicacions. En compliment d'aquesta resolució, es publica anunci en el periòdic LAS PROVINCIAS el 13/06/2018 i en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana el 14/06/2018.

CINQUÉ. Mitjançant registre d'entrada 2018014305 de 12/07/2018, IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA, formalitza escrit d'al·legacions.

SISÉ. Durant el termini conferit de quaranta-cinc dies es formulen gran quantitat d'al·legacions que es relacionen a continuació en els fonaments. SETÉ. Mitjançant Registre d'entrada 2018021123 de 24/10/2018, s'incorpora a l'expedient, l'informe que s'emet per part de la Cap del Servei Provincial de Costes d'Alacant.

FONAMENTS DE DRET.

FONAMENTACIÓ QUANT A LA PROGRAMACIÓ AÏLLADA

PRIMER. Considerant el que s'estableix en l'art. 109.4 de la llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme, Paisatge, de la Comunitat Valenciana, (d'ara en avant LOTUP), on s'estableix (el subratllat i negreta són d'aquesta part):

“4. Els programes d'actuació poden tindre per

“...ANTECEDENTES DE HECHO.

PRIMERO. Dña. María Angeles Pastor Garcia, en representación de la mercantil ROXANA PARAISO, S.L., con CIF B86154184, mediante registro de entrada 2017012668 de 27/06/2017 y 2017012703 de 28/06/2017, formalizan “PROPUESTA DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARA PARCELA DE SUELO URBANO DEL SECTOR TI-11 DEL PGOU DE VILLAJOYOSA, PARTIDA PARAISO Nº 40”.

SEGUNDO. Mediante resolución nº 3430/2017, de 7/11/2017, se acordó requerir a la mercantil ROXANA PARAÍSO SL, al objeto de que subsane la documentación que integra la PROPOSTA DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARA PARCELA DE SUELO URBANO DEL SECTOR TI-11 DEL PGOU DE VILLAJOYOSA, PARTIDA PARAISO Nº 40.

TERCERO. Mediante registro de entrada 2017023968 de 22/12/2017, cumplimentó la documentación técnica requerida.

CUARTO. Mediante resolución 201800853 de 14/03/2018, se resolvió someter a Información Pública la referida Propuesta de Programa de Actuación Aislada, así como formalizar consultas a todas las Administraciones Públicas afectadas, a todas las personas interesadas, empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones. En cumplimiento de esta resolución, se publica anuncio en el periódico LAS PROVINCIAS el 13/06/2018 y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana el 14/06/2018.

QUINTO. Mediante registro de entrada 2018014305 de 12/07/2018, IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA, formaliza escrito de alegaciones.

SEXTO. Durante el plazo conferido de cuarenta y cinco días se formulan gran cantidad de alegaciones que se relacionaran a continuación en los fundamentos. SÉPTIMO. Mediante Registro de entrada 2018021123 de 24/10/2018, se incorpora al expediente, el informe que se emite por parte de la Jefa del Servicio Provincial de Costas de Alicante.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

FUNDAMENTACIÓN EN CUANTO A LA PROGRAMACIÓN AISLADA.

PRIMERO. Considerando lo establecido en el art. 109.4 de la ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Paisaje, de la Comunitat Valenciana, (en adelante LOTUP), donde se establece (el subrayado y negrita son de esta parte):

“4. Los programas de actuación pueden tener



objecte actuacions aïllades per a aquells casos en què no procedisca directament l'atorgament de llicència urbanística, com ara la rehabilitació o edificació en àmbits de plans de reforma interior o solars en règim d'edificació forçosa. En aquests casos, l'àmbit de l'actuació inclourà els terrenys necessaris per a finalitzar la urbanització, en el seu cas, i materialitzar l'edificació. Els programes d'actuació aïllada es regiran pel que es disposa en el capítol V d'aquest títol i, en el no previst en aquest, pel règim establert per als programes d'actuació integrada.”.

L'alternativa tècnica plantejada pretén l'edificació de la parcel·la situada en la Partida Paradís núm. 40, situada en l'illa núm. 1 del TI-11, entre l'antiga carretera N-332 al nord-oest, la muntanya de “La Nina” al sud i el passeig marítim i la mar al sud-est. Per tant ens trobem amb una parcel·la classificada pel vigent PGOU de la Vila Joiosa com a sòl urbà, si bé no té la condició de solar puix que d'una banda no està dotada dels serveis urbanístics mínims, ni està configurada de manera que permeta la seua edificabilitat. Per tant l'alternativa tècnica té els objectius que estableix el precepte transcrit, el d'incloure els terrenys necessaris que permeten finalitzar el procés d'urbanització i configurar la parcel·la resultant que permeta l'edificació de la mateixa conforme el vigent PGOU de la Vila Joiosa.

SEGON. Considerant el que s'estableix en l'art. 166 de la LOTUP, on s'estableix (negreta i subratllat són d'aquesta part):

“1. La iniciativa per a la formulació del programa pot ser pública o privada.

2. Les administracions públiques, per si mateixes o a través dels seus organismes, entitats o empreses de capital íntegrament públic, mitjançant la gestió directa, o els propis particulars a través de la gestió indirecta, podran promoure iniciatives de programa per al desenvolupament d'actuacions aïllades.

3. El promotor d'una iniciativa de programa d'actuació aïllada haurà d'acreditar la disponibilitat civil sobre terrenys suficients per a assegurar que edificarà la parcel·la, i que ho farà en termini inferior a tres anys. S'exceptua l'exigència de disponibilitat civil sobre els terrenys, quan aquests estigueren en règim d'edificació o rehabilitació forçosa o en substitució del propietari.

4. A l'efecte d'aquesta llei, té la disponibilitat civil qui ostente poder de disposició sobre propietats que siguin suficients per a ser adjudicatari de finca resultant en la reparcel·lació, amb característiques adequades per a la seua edificació. En sòl urbà de centres històrics

por objeto actuaciones aisladas para aquellos casos en que no proceda directamente el otorgamiento de licencia urbanística, tales como la rehabilitación o edificación en ámbitos de planes de reforma interior o solares en régimen de edificación forzosa. En estos casos, el ámbito de la actuación incluirá los terrenos necesarios para finalizar la urbanización, en su caso, y materializar la edificación. Los programas de actuación aislada se regirán por lo dispuesto en el capítulo V de este título y, en lo no previsto en el mismo, por el régimen establecido para los programas de actuación integrada.”.

La alternativa técnica planteada pretende la edificación de la parcela sita en la Partida Paraíso nº 40, situada en la manzana nº 1 del TI-11, entre la antigua carretera N-332 al noroeste, el monte de “La Nina” al sur y el paseo marítimo y el mar al sureste. Por tanto nos encontramos con una parcela clasificada por el vigente PGOU de Villajoyosa como suelo urbano, si bien no tiene la condición de solar por cuanto por un lado no está dotada de los servicios urbanísticos mínimos, ni está configurada de forma que permita su edificabilidad. Por tanto la alternativa técnica tiene los objetivos que establece el precepto transcrito, el de incluir los terrenos necesarios que permitan finalizar el proceso de urbanización y configurar la parcela resultante que permita la edificación de la misma conforme el vigente PGOU de Villajoyosa.

SEGUNDO. Considerando lo establecido en el art. 166 de la LOTUP, donde se establece (negrita y subrayado son de esta parte):

“1. La iniciativa para la formulación del programa puede ser pública o privada.

2. Las administraciones públicas, por sí mismas o a través de sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, mediante la gestión directa, o los propios particulares a través de la gestión indirecta, podrán promover iniciativas de programa para el desarrollo de actuaciones aisladas.

3. El promotor de una iniciativa de programa de actuación aislada deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela, y que lo hará en plazo inferior a tres años. Se exceptúa la exigencia de disponibilidad civil sobre los terrenos, cuando estos estuvieran en régimen de edificación o rehabilitación forzosa o en sustitución del propietario.

4. A los efectos de esta ley, tiene la disponibilidad civil quien ostente poder de disposición sobre propiedades que sean suficientes para ser adjudicatario de finca resultante en la reparcelación, con características adecuadas para su edificación.



delimitats, es considerarà acreditada la disponibilitat civil sobre terrenys quan es tinga la titularitat d'almenys el deu per cent de la propietat.”

La proposta de programa està realitzada per la mercantil ROXANA PARAISO, S.L., amb C.I.F B- 86154184, aquesta mercantil té la disponibilitat civil dels immobles que permetran la construcció de la parcel·la resultant conseqüència de la reparcel·lació i del procés d'urbanització, i així es ressenyava en l'informe emés per qui subscriu en data de 29/12/2017, en el present procediment on es deia:

“...la mercantil promotora té drets suficients per a resultar adjudicatària de finca resultant en la reparcel·lació que amb motiu del Programa d'Actuació Aïllada que ens ocupa, haurà de tramitar-se. A aquest efecte per tant queda acreditada la disponibilitat civil sobre terrenys suficients per a assegurar que edificarà la parcel·la, complint-se per tant l'exigència establida en l'art. 166.3 de la LOTUP. D'altra banda, també es plasma en la Proposta de Conveni Urbanístic que edificarà la parcel·la en el termini de tres anys computats a partir de la concessió de la llicència d'edificació...”

TERCER. Considerant el que s'estableix en l'art.167 de la LOTUP, on s'estableix (subratllat i negreta són d'aquesta part):

“El contingut del programa d'actuació aïllada ha d'adequar-se a les especificitats del seu objecte i, en concret, a l'obligació del promotor de costejar totalment l'execució, havent d'incloure els següents documents:

a) Alternativa tècnica, que contindrà:

1º Avantprojecte d'edificació o de rehabilitació, acompanyat, si escau, de projecte d'urbanització per a completar les obres necessàries per a atorgar als terrenys la condició de solar. Tots dos documents contindran la delimitació de l'àmbit de l'actuació i una memòria de qualitats, tant de les obres de construcció com de les d'urbanització, descrivint, com a mínim, els elements significatius i rellevants que permeten determinar el cost total de l'actuació.

2º En cas que resultara necessari modificar el planejament urbanístic, s'acompanyarà del corresponent instrument urbanístic que el modifique. Només podrà aprovar-se definitivament el programa simultàniament o amb posterioritat a l'aprovació definitiva del citat instrument.

b) Proposta de conveni urbanístic a subscriure entre l'adjudicatari i l'administració actuant, en el

En suelo urbano de centros históricos delimitados, se considerará acreditada la disponibilidad civil sobre terrenos cuando se tenga la titularidad de por lo menos el diez por cien de la propiedad.”

La propuesta de programa está realizada por la mercantil ROXANA PARAISO, S.L., con C.I.F B- 86154184, dicha mercantil tiene la disponibilidad civil de los inmuebles que permitirán la construcción de la parcela resultante consecuencia de la reparcelación y del proceso de urbanización, y así se reseñaba en el informe emitido por quien suscribe en fecha de 29/12/2017, en el presente procedimiento donde se decía:

“...la mercantil promotora tiene derechos suficientes para resultar adjudicataria de finca resultante en la reparcelación que con motivo del Programa de Actuación Aislada que nos ocupa, deberá tramitarse. A estos efectos por tanto queda acreditada la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela, cumpliéndose por tanto la exigencia establecida en el art. 166.3 de la LOTUP. Por otro lado, también se plasma en la Propuesta de Convenio Urbanístico que edificará la parcela en el plazo de tres años computados a partir de la concesión de la licencia de edificación...”

TERCERO. Considerando lo establecido en el art.167 de la LOTUP, donde se establece (subrayado y negrita son de esta parte):

“El contenido del programa de actuación aislada debe adecuarse a las especificidades de su objeto y, en concreto, a la obligación del promotor de costear totalmente la ejecución, debiendo incluir los siguientes documentos:

a) Alternativa técnica, que contendrá:

1 º Anteproyecto de edificación o de rehabilitación, acompañado, en su caso, de proyecto de urbanización para completar las obras necesarias para otorgar a los terrenos la condición de solar. Ambos documentos contendrán la delimitación del ámbito de la actuación y una memoria de calidades, tanto de las obras de construcción como de las de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de la actuación.

2 º En caso de que resultare necesario modificar el planeamiento urbanístico, se acompañará del correspondiente instrumento urbanístico que lo modifique. Sólo podrá aprobarse definitivamente el programa simultáneamente o con posterioridad a la aprobación definitiva del citado instrumento.

b) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario y la administración



qual consten els compromisos, terminis, garanties i penalitzacions que regularan l'adjudicació. S'identificarà la forma de gestió de l'actuació. El promotor d'una actuació aïllada ha de garantir el cost de les indemnitzacions i preu justos, les despeses del pla de real·lotjament i retorn i la totalitat del cost de les obres d'urbanització, si calguera realitzar-les.

c) Proposició jurídic-econòmica, que contemple els següents aspectes:

1° Desenvolupament de les relacions entre l'adjudicatari i la propietat de la finca, expressant, si escau, els eventuais acords ja aconseguits i les disposicions relatives a la manera de finançament de l'actuació i retribució de l'adjudicatari.

2° Estimació de la totalitat dels costos d'execució de l'actuació.

3° Avanç de l'equidistribució de beneficis i càrregues. En el supòsit de règim d'edificació o rehabilitació forçosa o en substitució per propietari, es formularà una proposta de preu d'adquisició de l'immoble, a títol de beneficiari privat de l'expropiació forçosa, o proposta de pagament de la totalitat dels costos d'execució, mitjançant l'atribució a l'adjudicatari, en règim de reparcel·lació forçosa, de parts determinades de l'edificació resultant, de valor equivalent a aquells, formalitzades en règim de propietat horitzontal.

Quan en l'edificació es prevegen usos heterogenis, o el valor de les seues diverses parts, per raó de la seua localització en planta, orientació o altres anàlegs, resulten molt diferents, s'aplicaran coeficients correctors d'ús i localització, determinats en funció dels seus preus de venda justificats en un estudi de mercat, amb la finalitat d'aconseguir una homogeneïtzació ponderada de la retribució en parts de l'edificació.

4° Estudi de viabilitat econòmica i estudi de sostenibilitat econòmica de l'actuació.

5° En el seu cas, pla de real·lotjament i retorn."

Des d'un vessant jurídic, tant l'avantprojecte d'edificació, com el projecte d'urbanització compleixen amb l'exigència de l'article 167 de la LOTUP.

Quant a l'exigència de garanties procedeix exigir les següents, d'acord amb el que s'ha proposat en el propi Conveni presentat amb registre d'entrada 2017023968 de 22/12/2017:

1. Garantia de Promoció: tindrà per objecte "garantir les obligacions de l'Agent Urbanitzador del Programa d'Actuació Aïllada Partida de Paraiso núm. 40 la Vila Joiosa (ALACANT)", la quantia del qual serà 5% d'1.863.919,61€= 93.195,98€.

actuante, en el que consten los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. Se identificará la forma de gestión de la actuación. El promotor de una actuación aislada ha de garantizar el coste de las indemnizaciones y justiprecios, los gastos del plan de realojo y retorno y la totalidad del coste de las obras de urbanización, si hubiera que realizarlas.

c) Proposición jurídic-económica, que contemple los siguientes aspectos:

1 ° Desarrollo de las relaciones entre el adjudicatario y la propiedad de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del adjudicatario.

2 ° Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.

3 ° Avance de la equidistribución de beneficios y cargas. En el supuesto de régimen de edificación o rehabilitación forzosa o en sustitución por propietario, se formulará una propuesta de precio de adquisición del inmueble, a título de beneficiario privado de la expropiación forzosa, o propuesta de pago de la totalidad de los costes de ejecución, mediante la atribución al adjudicatario, en régimen de reparcelación forzosa, de partes determinadas de la edificación resultante, de valor equivalente a aquellos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

Quando en la edificación se prevean usos heterogéneos, o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulten muy diferentes, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, determinados en función de sus precios de venta justificados en un estudio de mercado, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

4 ° Estudio de viabilidad económica y estudio de sostenibilidad económica de la actuación.

5 ° En su caso, plan de realojo y retorno."

Desde una vertiente jurídica, tanto el anteproyecto de edificación, como el proyecto de urbanización cumplen con la exigencia del artículo 167 de la LOTUP.

En cuanto a la exigencia de garantías procede exigir las siguientes, en consonancia con lo que se ha propuesto en el propio Convenio presentado con registro de entrada 2017023968 de 22/12/2017:

1. Garantía de Promoción: tendrá por objeto "garantizar las obligaciones del Agente Urbanizador del Programa de Actuación Aislada Partida de Paraiso nº 40 Villajoyosa (ALICANTE)", cuya cuantía será 5% de 1.863.919,61€=



2. Garantia pel cost íntegre de les Obres d'Urbanització: 23.915,89€.

3. Garantia per l'import de les indemnitzacions que, per defectes d'adjudicació, corresponga percebre als propietaris (Diferències d'Adjudicació): 47.655,74 €.

4. Garantia per l'import de les indemnitzacions que per elements diferents del sòl correspon percebre als propietaris: 3.290,95€.

Totes aquestes quanties s'han quantificat sobre la base de la proposició jurídica econòmica presentada per la promotora ROXANA PARAISO SL, i sense perjudici del que es quantifiqui per diferències d'adjudicació i indemnitzacions amb l'aprovació del corresponent PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.

QUART. Considerant el que s'estableix en l'art. 168 de la LOTUP, on s'estableix (el subratllat i negreta són d'aquesta part):

"1. La gestió d'un programa d'actuació aïllada podrà realitzar-se, en exercici directe de les seues competències, per la pròpia administració o per les seues entitats instrumentals, en règim de gestió directa. A falta de gestió directa, la gestió podrà ser assignada per l'administració actuant als propietaris del sòl de l'àmbit de l'actuació. En absència de gestió directa per l'administració i de gestió pels propietaris, la condició de promotor podrà atribuir-se, en règim de gestió indirecta, a un particular o empresa mixta.

2. El promotor designat per a la gestió d'un programa d'actuació aïllada quedarà subjecte a l'estatut de l'urbanitzador regulat en aquesta llei per a les actuacions integrades.

3. El procediment d'aprovació dels programes d'actuació aïllada en els casos de gestió directa per l'administració i de gestió pels propietaris serà l'establert en el capítol III del títol III del llibre I. En el supòsit de gestió indirecta, serà l'establert per als programes d'actuació integrada en aquesta llei. En aquest cas, les determinacions del plec de condicions que haurà de regir l'adjudicació dels programes d'actuació aïllada hauran de contemplar de manera ponderada els majors o menors costos d'execució, modalitats i quantificació de la retribució, formes de posada en el mercat dels productes (venta, lloguer, dret de superfície, proposta, en el seu cas, de preus màxims i altres anàlogues), disposició, en el seu cas, quan es tracte d'actuacions residencials, d'un percentatge de l'edificació d'habitatges destinats a protecció pública.

4. El que es disposa en aquest article serà aplicable als supòsits de programació en règim

93.195,98€.

2. *Garantía por el coste íntegro de las Obras de Urbanización: 23.915,89€.*

3. *Garantía por el importe de las indemnizaciones que, por defectos de adjudicación, corresponda percibir a los propietarios (Diferencias de Adjudicación): 47.655,74 €.*

4. *Garantía por el importe de las indemnizaciones que por elementos distintos del suelo corresponde percibir a los propietarios: 3.290,95€.*

Todas estas cuantías se han cuantificado en base a la proposición jurídico económica presentada por la promotora ROXANA PARAISO SL, y sin perjuicio de lo que se cuantifique por diferencias de adjudicación e indemnizaciones con la aprobación del correspondiente PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

CUARTO. Considerando lo establecido en el art. 168 de la LOTUP, donde se establece (el subrayado y negrita son de esta parte):

"1. La gestión de un programa de actuación aislada podrá realizarse, en ejercicio directo de sus competencias, por la propia administración o por sus entidades instrumentales, en régimen de gestión directa. En defecto de gestión directa, la gestión podrá ser asignada por la administración actuante a los propietarios del suelo del ámbito de la actuación. En ausencia de gestión directa por la administración y de gestión por los propietarios, la condición de promotor podrá atribuirse, en régimen de gestión indirecta, a un particular o empresa mixta.

2. El promotor designado para la gestión de un programa de actuación aislada quedará sujeto al estatuto del urbanizador regulado en esta ley para las actuaciones integradas.

3. El procedimiento de aprobación de los programas de actuación aislada en los casos de gestión directa por la administración y de gestión por los propietarios será el establecido en el capítulo III del título III del libro I. En el supuesto de gestión indirecta, será el establecido para los programas de actuación integrada en esta ley. En este caso, las determinaciones del pliego de condiciones que deberá regir la adjudicación de los programas de actuación aislada deberán contemplar de manera ponderada los mayores o menores costes de ejecución, modalidades y cuantificación de la retribución, formas de puesta en el mercado de los productos (venta, alquiler, derecho de superficie, propuesta, en su caso, de precios máximos y otras análogas), disposición, en su caso, cuando se trate de actuaciones residenciales, de un porcentaje de la edificación de viviendas destinadas a protección pública.

4. Lo dispuesto en este artículo será de aplicación a los supuestos de programación en



d'edificació i rehabilitació forçosa i en substitució del propietari, en el no previst en la secció III del capítol I del títol III del llibre II d'aquesta llei.

5. Els programes d'actuació aïllada es regiran en el no previst en aquest capítol per la regulació establida en aquesta llei per als programes d'actuació integrada.”

Quant a la tramitació del Programa d'Actuació Aïllada que ens ocupa s'han complert en essències les prescripcions procedimentals que els són exigibles.

FONAMENTACIÓ PEL QUE FA A LES AL·LEGACIONS

S'han produït les següents al·legacions:

Formalitzada per Sra. Luisa F. García Alemany, amb registre d'entrada 2018015801 de 6/08/2018.

Formalitzada per Sra. Lilia Espí Llopis, i unes altres mitjançant registre d'entrada 2018016053 de 9/08/2018.

Formalitzada per Sra. Paloma Alba Tovar (Luis Alba Tovar), mitjançant registre d'entrada 2018016191 de 13/08/2018.

Totes les altres al·legacions que s'han formulat venen a reproduir en la seua essència les que s'han fet referència en l'apartat A i C, i a les mateixes ens remetrem:

régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario, en lo no previsto en la sección III del capítulo I del título III del libro II de esta ley.

5. Los programas de actuación aislada se regirán en lo no previsto en este capítulo por la regulación establecida en esta ley para los programas de actuación integrada.”

En cuanto a la tramitación del Programa de Actuación Aislada que nos ocupa se han cumplido en esencias las prescripciones procedimentales que les son exigibles.

FUNDAMENTACIÓN EN CUANTO A LAS ALEGACIONES.

Se han producido las siguientes alegaciones:

A. Formalizada por Dña. Luisa F. García Alemany, con registro de entrada 2018015801 de 6/08/2018.

B. Formalizada por Dña. Lilia Espí Llopis, y otras mediante registro de entrada 2018016053 de 9/08/2018.

C. Formalizada por Dña. Paloma Alba Tovar (Luis Alba Tovar), mediante registro de entrada 2018016191 de 13/08/2018.

Todas las demás alegaciones que se han formulado vienen a reproducir en su esencia las que se han hecho referencia en el apartado A y C, y a las mismas nos vamos a remitir:

AL·LEGACIONS QUE REPRODUEIXEN EN ESSÈNCIA LA FORMULADA MITJANÇANT REGISTRE D'ENTRADA 2018015801 DE 6/08/2018 / ALEGACIONES QUE REPRODUCEN EN ESENCIA LA FORMULADA MEDIANTE REGISTRO DE ENTRADA 2018015801 DE 6/08/2018

PERSONA INTERESSADA / INTERESADO.	DATA/FECHA	NÚM. DE REGISTRE D'ENTRADA / Nº REGISTRO DE ENTRADA
Ana Mercedes Espí García	6/08/2018	2018015802
Isidro Catalá Fenollar (Luis Alba Tovar)	6/08/2018	2018015823
María Martín Rodríguez (Luis Alba Tovar)	6/08/2018	2018015829
Clara Martín Rodríguez (Luis Alba Tovar)	6/08/2018	2018015831
Lucía Martín Rodríguez (Luis Alba Tovar)	6/08/2018	2018015832
Paula Rodríguez Vielba (Luis Alba Tovar)	6/08/2018	2018015834
Ana María García Ibañez (Luis Alba Tovar)	6/08/2018	2018015837
Rosa Solbes Nogueroles (Luis Alba Tovar)	6/08/2018	2018015838
Juan García Davó (Luis Alba Tovar)	6/08/2018	2018015839
Javier García Solbes (Luis Alba Tovar)	6/08/2018	2018015840
Vicenta González García (Luis Alba Tovar)	6/08/2018	2018015841



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

<i>Nuria Montero Rodríguez (Luis Alba Tovar)</i>	<i>6/08/2018</i>	<i>2018015854</i>
<i>Jordi Solbes García (Luis Alba Tovar)</i>	<i>6/08/2018</i>	<i>2018015855</i>
<i>María Fátima García Oliver (Luis Alba Tovar)</i>	<i>6/08/2018</i>	<i>2018015856</i>
<i>María Carmen García Hurtado (Luis Alba Tovar)</i>	<i>6/08/2018</i>	<i>2018015857</i>
<i>David Carmona Herruzo (Luis Alba Tovar)</i>	<i>6/08/2018</i>	<i>2018015858</i>
<i>Pasquale Mattiello (Luis Alba Tovar)</i>	<i>6/08/2018</i>	<i>2018015859</i>
<i>María Beatriz Cosgaya Cabañas (Luis Alba Tovar)</i>	<i>6/08/2018</i>	<i>2018015860</i>
<i>Carlos Martín Lorenzo (Luis Alba Tovar)</i>	<i>6/08/2018</i>	<i>2018015861</i>
<i>Ilse Gertrud Crawley Boevey (Luis Alba Tovar)</i>	<i>6/08/2018</i>	<i>2018015862</i>
<i>Paloma Rodríguez Vielba (Luis Alba Tovar)</i>	<i>6/08/2018</i>	<i>2018015863</i>
<i>Houssay Didier (Luis Alba Tovar)</i>	<i>6/08/2018</i>	<i>2018015864</i>
<i>María Asunción Vielba Ortiz (Luis Alba Tovar)</i>	<i>6/08/2018</i>	<i>2018015865</i>
<i>Nicolás Vilata Garilo (Luis Alba Tovar)</i>	<i>6/08/2018</i>	<i>2018015866</i>
<i>Sandra Carreres Castaneda (Luis Alba Tovar)</i>	<i>6/08/2018</i>	<i>2018015868</i>
<i>Carmen Castañeda Colón (Luis Alba Tovar)</i>	<i>6/08/2018</i>	<i>2018015869</i>
<i>José Vinaches Ramis</i>	<i>7/08/2018</i>	<i>2018015890</i>
<i>María Remedios Jiménez Martínez</i>	<i>7/08/2018</i>	<i>2018015891</i>
<i>Sergio Solbes García</i>	<i>9/08/2018</i>	<i>2018016050</i>
<i>Frak Martín Krevler (Luis Alba Tovar)</i>	<i>13/08/2018</i>	<i>2018016186</i>
<i>Mariano Hernando Santos (Luis Alba Tovar)</i>	<i>13/08/2018</i>	<i>2018016187</i>
<i>Lorena Hernando-Yanes (Luis Alba Tovar)</i>	<i>13/08/2018</i>	<i>2018016188</i>
<i>Paloma de Alba Tovar (Luis Alba Tovar)</i>	<i>13/08/2018</i>	<i>2018016189</i>
<i>Luis Alba Tovar</i>	<i>13/08/2018</i>	<i>2018016190</i>
<i>Ramona Lloret Llorca (Luisa Fernanda García Alemany)</i>	<i>13/08/2018</i>	<i>2018016208</i>
<i>Alejandro Catalá Espí (Ana Mercedes Espí García)</i>	<i>13/08/2018</i>	<i>2018016215</i>
<i>Marta Catalá Espí (Ana Mercedes Espí García)</i>	<i>13/08/2018</i>	<i>20180016216</i>
<i>Estefanía Martínez Hernaez</i>	<i>14/08/2018</i>	<i>2018016362</i>
<i>Carmen Hernaez Bordala (Estefanía Martínez Hernaez)</i>	<i>14/08/2018</i>	<i>2018016368</i>
<i>María Carmen Hernaez Bordala (Estefanía Martínez Hernaez)</i>	<i>14/08/2018</i>	<i>2018016371</i>
<i>Vicente Martínez Zaragoza (Estefanía Martínez Hernaez)</i>	<i>14/08/2018</i>	<i>2018016375</i>
<i>Joan Carles Bou Muñoz</i>	<i>17/08/2018</i>	<i>2018016520</i>

Aquestes al·legacions tenen un contingut | Estas alegaciones tienen un contenido



eminentment tècnic, excepte en el ressenyat en el seu apartat 6 que s'analitzarà a continuació des d'un vessant jurídic, per la qual cosa procedeix remetre's al que s'assenyale sobre aquest tema en l'informe tècnic. I en el que respecte a l'apartat 6, s'afirma que: "...l'article 28 de la Llei de Costes 2/2013 del 29 de Maig en la secció de Servitud d'accés a la Mar, especifica que per a assegurar l'ús públic del domini Públic Marítim Terrestre, els plans i normes d'ordenació i urbanística del Litoral establiran, excepte en espais qualificats com d'especial protecció, la previsió de suficients accessos per als vianants a la mar i aquests han d'estar separats entre si en 200 metres. Atés que aquests 200 metres passarien per damunt d'una edificació antiga ja existent, aqueix pas hauria d'estar situat en la parcel·la on la promotora ROXANA PARAISO SL, pretén construir...". Referent a això procedeix ressenyar que el Programa d'Actuació Aïllada, no pretén ordenar l'àmbit territorial que ens ocupa, sinó simplement dotar de la condició de solar a una parcel·la que ja està prèviament ordenada. És a dir es tracta d'executar la previsió d'ordenació prèviament establida pel Pla General d'Ordenació Urbana de la Vila Joiosa, estem per tant parlant d'un instrument de gestió que no d'ordenació, i per tant no ens trobem amb el pressupost de fet previst en la norma que s'invoça. No obstant això això, procedeix ressenyar que el PGOU de la Vila Joiosa, es va aprovar sent-li ja d'aplicació el precepte invocat i si es té en compte no la parcel·la sobre la qual s'actua, sinó tot l'entorn de l'àmbit en el qual s'insereix aquesta parcel·la, es pot constatar que les exigències de la llei de costes es compleixen en la previsió del planejament vigent.

AL·LEGACIÓ FORMALITZADA PER SRA. LILIA ESPÍ LLOPIS I UNES ALTRES MITJANÇANT REGISTRE D'ENTRADA 2018016053 DE 9/08/2018.

En primer lloc s'invoça que "no consta en l'expedient cap resolució de l'òrgan ambiental justificant la no necessitat de sotmetre el PAA al procediment d'avaluació ambiental territorial estratègica, sota la modalitat ordinària o simplificada. Referent a això les al·legants ressenyen que: "...En el cas que ens ocupa, el PAA, malgrat ser un programa i no un pla, sí que té o pot tindre incidència ambiental en matèria de costes,

eminentemente técnico, salvo en lo reseñado en su apartado 6 que se analizará a continuación desde una vertiente jurídica, por lo que procede remitirse a lo que se señale al respecto en el informe técnico. Y en lo que respecto al apartado 6, se afirma que: "...el artículo 28 de la Ley de Costas 2/2013 del 29 de Mayo en la sección de Servidumbre de acceso al Mar, especifica que para asegurar el uso público del dominio Público Marítimo Terrestre, los planes y normas de ordenación y urbanística del Litoral establecerán, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos peatonales al mar y estos deben estar separados entre sí en 200 metros. Dado que estos 200 metros pasarían por encima de una edificación antigua ya existente, ese paso debería estar ubicado en la parcela donde la promotora ROXANA PARAISO SL, pretende construir...". A este respecto procede reseñar que el Programa de Actuación Aislada, no pretende ordenar el ámbito territorial que nos ocupa, sino simplemente dotar de la condición de solar a una parcela que ya está previamente ordenada. Es decir se trata de ejecutar la previsión de ordenación previamente establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa, estamos por tanto hablando de un instrumento de gestión que no de ordenación, y por tanto no nos encontramos con el presupuesto de hecho previsto en la norma que se invoca. No obstante ello, procede reseñar que el PGOU de Villajoyosa, se aprobó siéndole ya de aplicación el precepto invocado y si se tiene en cuenta no la parcela sobre la que se actúa, sino todo el entorno del ámbito en el que se inserta dicha parcela, se puede constatar que las exigencias de la ley de costas se cumplen en la previsión del planeamiento vigente.

ALEGACIÓN FORMALIZADA POR DÑA. LILIA ESPÍ LLOPIS Y OTRAS MEDIANTE REGISTRO DE ENTRADA 2018016053 DE 9/08/2018.

En primer lugar se invoca que "no consta en el expediente resolución alguna del órgano ambiental justificando la innecesariedad de someter el PAA al procedimiento de evaluación ambiental territorial estratègica, bajo la modalidad ordinaria o simplificada. A este respecto las alegantes reseñan que: "...En el caso que nos ocupa, el PAA, pese a ser un programa y no un plan, sí que tiene o puede tener incidencia



sense que conste cap informe sobre aquest tema, que almenys justifique l'absència del mateix...no obstant això res de tot això consta en l'expedient, ni tampoc es justifica la seua no necessitat, pel que entenem procedeix resoldre aquesta qüestió prèvia, donada la seua naturalesa essencial per a determinar el procediment a seguir una vegada realitzades les actuacions previstes en els art. 50 i 51 de la LOTUP...". Referent a això la Guia d'Avaluació Ambiental per Òrgan Ambiental Municipal, de la Direcció General de Medi natural i Avaluació Ambiental i Direcció General d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de maig de 2016, estableix en el seu apartat segon (subratllat i negreta d'aquesta part):

"Finalment cal aclarir que els programes d'actuació per si mateixos no estan sotmesos a avaluació ambiental estratègica i territorial de plans en la mesura que no són plans i el seu contingut és el propi d'un projecte, per la qual cosa no estan continguts en el concepte de pla o programa de la Directiva 42/2001 ni de la Llei 21/2013 d'Avaluació Ambiental. Si el programa va acompanyat d'un pla, llavors s'apliquen les regles anteriors, però no respecte de programa pròpiament dit, sinó respecte de l'instrument de planejament que l'acompanya."

Però a més procedeix ressenyar, que el PAA que es proposa, simplement ve a executar el vigent Pla General d'Ordenació Urbana de la Vila Joiosa, i aquest document de planejament disposa de la corresponent DECLARACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL, expedida pel Director General per al Desenvolupament Sostenible de 2/02/1999.

Quant a les altres dos aspectes relacionats en l'al·legació relatiu a les condicions d'accés de les parcel·les confrontants, i les infraestructures de reg procedeix remetre's als quals a aquest efecte es ressenye en el corresponent informe tècnic.

ambiental en materia de costas, sin que conste ningún informe al respecto, que al menos justifique la ausencia del mismo...sin embargo nada de todo ello consta en el expediente, ni tampoco se justifica su innecesariadad, por lo que entendemos procede resolver esta cuestión previa, dada su naturaleza esencial para determinar el procedimiento a seguir una vez realizadas las actuaciones previstas en los art. 50 y 51 de la LOTUP...". A este respecto la Guía de Evaluación Ambiental por Órgano Ambiental Municipal, de la Dirección General de Medio Natural y Evaluación Ambiental y Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de mayo de 2016, establece en su apartado segundo (subrayado y negrita de esta parte):

"Por último hay que aclarar que los programas de actuación por sí mismos no están sometidos a evaluación ambiental estratégica y territorial de planes en la medida que no son planes y su contenido es el propio de un proyecto, por lo que no están contenidos en el concepto de plan o programa de la Directiva 42/2001 ni de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental. Si el programa va acompañado de un plan, entonces se aplican las reglas anteriores, pero no respecto de programa propiamente dicho, sino respecto del instrumento de planeamiento que lo acompaña."

Pero además procede reseñar, que el PAA que se propone, simplemente viene a ejecutar el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa, y éste documento de planeamiento dispone de la correspondiente DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, expedida por el Director General para el Desarrollo Sostenible de 2/02/1999.

En cuanto a las otras dos aspectos relacionados en la alegación relativo a las condiciones de acceso de las parcelas colindantes, y las infraestructuras de riego procede remitirse a los que a tal efecto se reseñe en el correspondiente informe técnico.

AL·LEGACIONS QUE REPRODUEIXEN EN ESSÈNCIA LA FORMULADA MITJANÇANT REGISTRE D'ENTRADA 2018016191 DE 13/08/2018 / ALEGACIONES QUE REPRODUCEN EN ESENCIA LA FORMULADA MEDIANTE REGISTRO DE ENTRADA 2018016191 DE 13/08/2018

PERSONA INTERESSADA / INTERESADO	DATA/FECHA	REGISTRE D'ENTRADA / REGISTRO DE ENTRADA
MARIA INES YANES MARTINEZ LUIS ALBA TOVAR	13/08/2018	2018016192



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

LUIS ALBA TOVAR	13/08/2018	2018016193
FERNANDO GANZÁLEZ CUBERO LUISA FERNANDA GARCIA ALEMANY	13/08/2018	2018016202
MARIA ROSA LLORET LLORCA LUISA FERNANDA GARCIA ALEMANY	13/08/2018	2018016205
ISIDRO LOPEZ DE LA LLAVE ORTIZ DE ROSAS LUISA FERNANDA GARCIA ALEMANY	13/08/2018	2018016206
MANUELA TOME RODRIGO LUISA FERNANDA GARCIA ALEMANY	13/08/2018	2018016207
LUISA FERNANDA GARCIA ALEMANY	13/08/2018	2018016209
JOSÉ JORGE SOLBES CARBONELL	13/08/2018	2018016210
PALOMA RODRIGUEZ VIELBA ANA MERCEDES ESPI GARCIA	13/08/2018	2018016211
ANA MERCEDES ESPI GARCIA MANUEL CORTES LLORCA	13/08/2018	2018016213
MARIA ASUNCIÓN VIELBA ORTIZ ANA MERCEDES ESPI GARCIA	13/08/2018	2018016214
JAIME SORIANO LLORENS ANA MERCEDES ESPI GARCIA	13/08/2018	2018016217
ISIDRO CATALA FENOLLAR ANA MERCEDES ESPI GARCIA	13/08/2018	2018016218
ANA MERCEDES ESPI GARCIA	13/08/2018	2018016219
LUIS DE ALBA TOVAR	13/08/2018	2018016225
FRANÇOIS GINER ALFRED	13/08/2018	2018016224
MARIA DE LOS ANGELES ARAGONES ESQUERDO	13/08/2018	2018016241
PIERRE ROBERT SAVE JEAN	13/08/2018	2018016244
ANA MARÍA GARCIA IBAÑEZ	13/08/2018	2018016250
PALOMA DE ALBA TOVAR	13/08/2018	2018016252
DAVID CARMONA HERRUZO	13/08/2018	2018016254
VICENTA GONZÁLEZ GARCIA	13/08/2018	2018016255
DENOU PATRICIA GWENAELE	13/08/2018	2018016276
NICOLAS MARC AMEDEE EUGENE	13/08/2018	2018016277
CRAWLEY BOEVEY ILSE GERTRUD ANA MERCEDES ESPI GARCIA	14/08/2018	2018016311
JOSE FRANCISCO PÉREZ SANTACRUZ	14/08/2018	2018016330
JAVIER GARCÍA SOLBES	14/08/2018	2018016333
MARÍA REMEDIOS JIMÉNEZ MARTÍNEZ	14/08/2018	2018016334
JUAN GARCIA DAVO	14/08/2018	2018016337
ROSA SOLBES NOGUEROLES	14/08/2018	2018016339
NURIA MONTERO RODRIGUEZ	14/08/2018	2018016349
ESTEFANIA MARTINEZ HERNAEZ	14/08/2018	2018016360
CARMEN HERNAEZ BORDALA ESTEFANIA MARTINEZ HERNAEZ	14/08/2018	2018016368
VICENTE MARTÍNEZ ZARAGOZA ESTEFANÍA MARTÍNEZ HERNÁEZ	14/08/2018	2018016374
JAIME MARCET CARO	16/08/2018	2018016384
VICENTA BELEN JIMÉNEZ	16/08/2018	2018016386
RITA MARIA LOPEZ ROGLES	16/08/2018	2018016390
MARÍA BEJAR LÓPEZ	16/08/2018	2018016393
CONCEPCIÓN GARRIGÓS MARTINEZ	16/08/2018	2018016406
MARIA CRUZ TOMÁS MONTOYA	16/08/2018	2018016424
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL LA NINA ANDRÉS CASTEJÓN MARTINEZ	16/08/2018	2018016426
PAULA EGUSQUIZA ORTUONDO	16/08/2018	2018016425
GORETI ORTUONDO AGUIRRE	16/08/2018	2018016428



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

JUAN ANTONIO EGUSQUIZA	16/08/2018	2018016429
OROVIOGOICOECHEA		
NICOLAS MARTINEZ SANTIAGO	16/08/2018	2018016430
CASIMIRO BUADES LÓPEZ	16/08/2018	2018016449
MARIA DOLORES MATINEZ FERNANDEZ	16/08/2018	2018016451
CASIMIRO BUADES LÓPEZ		
MARIA ANGELS SANTONJA LLINARES	17/08/2018	2018016524
JAIME MANUEL ZARAGOZA FREIRE	20/08/2018	2018016626
MARIA INES YANES MARTINEZ	22/08/2018	2018016729
MARIANO HERNANDO SANTOS	22/08/2018	2018016733
LORENA HERNANDO YANES	23/08/2018	2018016810
MARTIN KREUZER FRANK	24/08/2018	2018016858

Aquesta al·legació, qüestiona la proposta de la inclusió dels terrenys que hui dia es constitueixen com a accés directe de la "Urbanització La Nina", a la platja, considerant que la inclusió dels mateixos no és "imprescindibles" i "necessaris", no obstant això, és evident que la no inclusió d'aquests terrenys no permetrien la configuració de solar de la porció de terreny situat al sud, puix que aquesta porció no podria tindre accés dels serveis urbanístics i exigències que legalment ha de tindre una parcel·la per a la consideració de solar. Tot això sense perjudici que els documents tècnics que s'aproven han de garantir la seguretat en el nou accés de la "Urbanització La Nina", que es contempla en la proposta de programa. Per això no pot estimar-se la proposta de finca discontinua, puix que incompliria l'exigència establida en l'art. 177.2.a) de la LOTUP, quan estableix que: "Perquè les parcel·les tinguin la condició de solar, s'exigirà la seua dotació, almenys, amb aquests serveis: a) Accés rodats fins elles per via pavimentada, havent d'estar obertes a l'ús públic, en condicions adequades...". Evidentment una finca discontinua no podria mai complir aquesta exigència ja que la situada al sud, no tindria accés rodats fins ella per via pavimentada oberta a l'ús públic. Com ha ressenyat LASO MARTINEZ, "...no és concebible un solar que no tinga aquest accés. Un terreny enclavat entre altres de propietat privada que requereix una servitud de pas per a eixir a la via pública és concebible en terrenys no ordenats, però no en una superfície ordenada urbanísticament".

La segona proposta de constituir un dret de servitud perpètua de pas a favor del compareixent AMB EL MATEIX RECORREGUT QUE L'ACTUALMENT EXISTENT per a l'accés a la platja, entronca la dificultat que deriva de la relació que existeix entre la superfície parcel·laria i

Esta alegación, cuestiona la propuesta de la inclusión de los terrenos que hoy día se constituyen como acceso directo de la "Urbanización La Nina", a la playa, considerando que la inclusión de los mismos no es "imprescindibles" y "necesarios", no obstante ello, es evidente que la no inclusión de dichos terrenos no permitirían la configuración de solar de la porción de terreno situado al sur, por cuanto dicha porción no podría tener acceso de los servicios urbanísticos y exigencias que legalmente debe tener una parcela para la consideración de solar. Todo ello sin perjuicio de que los documentos técnicos que se aprueben deben garantizar la seguridad en el nuevo acceso de la "Urbanización La Nina", que se contempla en la propuesta de programa. Por ello no puede estimarse la propuesta de finca discontinua, por cuanto incumpliría la exigencia establecida en el art. 177.2.a) de la LOTUP, cuando establece que: "Para que las parcelas tengan la condición de solar, se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios: a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas...". Evidentemente una finca discontinua no podría nunca cumplir esta exigencia ya que la situada al sur, no tendría acceso rodado hasta ella por vía pavimentada abierta al uso público. Como ha reseñado LASO MARTINEZ, "...no es concebible un solar que no tenga este acceso. Un terreno enclavado entre otros de propiedad privada que requiere una servidumbre de paso para salir a la vía pública es concebible en terrenos no ordenados, pero no en una superficie ordenada urbanísticamente".

La segunda propuesta de constituir un derecho de servidumbre perpetua de paso a favor del compareciente CON EL MISMO RECORRIDO QUE EL ACTUALMENTE EXISTENTE para el acceso a la playa, entronca la dificultad que deriva de la relación que existe entre la superficie parcelaria y la



l'edificabilitat. El resultat final de l'actuació ha de suposar, que la parcel·la que va donar lloc a la construcció de la "Urbanització La Nina", ha de mantindre la mateixa superfície que originàriament tenia per a la concessió de llicència, i això, puix que el planejament que va habilitar la concessió de la llicència i l'actualment vigent, estableixen en aquest àmbit una relació directa entre la superfície de la parcel·la i la seua edificabilitat, de tal forma que la superfície condiona la configuració de l'edificació. Incloure aquesta superfície de terreny, sense redelimitació de la propietat de ROXANA PARAISO SL, és a dir sense la corresponent compensació de superfície de terreny, suposaria generar i/o accentuar la seua disconformitat amb el planejament vigent per trencar la relació actualment existent, a la "Urbanització La Nina", entre superfície i edificabilitat. Per això, des d'un punt de vista jurídic procedeix la desestimació de totes dues propostes. Tot això, sense perjudici que la documentació tècnica que s'aprove ha de complir amb les exigències de seguretat que tot accés per als vianants ha de complir. Finalment ressenyar que la constitució d'una servitud de pas suposa seccionar físicament la parcel·la resultant en dues.

També es planteja la necessitat d'incloure en el PAA, d'un "Estudi de Paisatge", a aquest efecte l'art. 6.4.a), de la LOTUP, estableix (el subratllat i negreta són d'aquesta part):

"Els estudis de paisatge, que analitzen l'ordenació urbana i territorial i els processos que incideixen en el paisatge, en els plans sotmesos a avaluació ambiental i territorial estratègica, fixant objectius de qualitat paisatgística i establint mesures destinades a la seua protecció, ordenació i gestió, conforme a l'annex I d'aquesta llei".

Doncs bé el PAA, no se circumscriu a cap dels supòsits de fet que es relacionen en aquest precepte per a l'Estudi de Paisatge. Totes els altres consideracions que s'efectuen en l'al·legació seran analitzades en el corresponent informe tècnic.

PER LA QUAL COSA, INFORME:

PRIMER. Procedeix estimar/desestimar les al·legacions tal com es ressenya en l'informe jurídic i en el qual s'emeta en el corresponent informe/s tècnic/s.

SEGON. Procedeix aprovar el "PROGRAMA D'ACTUACIÓ AÏLLADA PER A PARCEL·LA DE SÒL URBANO DEL SECTOR TI-11 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA, PARTIDA

edificabilidad. El resultado final de la actuación debe suponer, que la parcela que dio lugar a la construcción de la "Urbanización La Nina", debe mantener la misma superficie que originariamente tenía para la concesión de licencia, y ello, por cuanto el planeamiento que habilitó la concesión de la licencia y el actualmente vigente, establecen en dicho ámbito una relación directa entre la superficie de la parcela y su edificabilidad, de tal forma que la superficie condiona la configuración de la edificación. Incluir dicha superficie de terreno, sin redelimitación de la propiedad de ROXANA PARAISO SL, es decir sin la correspondiente compensación de superficie de terreno, supondría generar y/o acentuar su disconformidad con el planeamiento vigente por romper la relación actualmente existente, en la "Urbanización La Nina", entre superficie y edificabilidad. Por ello, desde un punto de vista jurídico procede la desestimación de ambas propuestas. Todo ello, sin perjuicio de que la documentación técnica que se apruebe debe cumplir con las exigencias de seguridad que todo acceso peatonal debe cumplir. Por último reseñar que la constitución de una servidumbre de paso supone seccionar físicamente la parcela resultante en dos.

También se plantea la necesidad de incluir en el PAA, de un "Estudio de Paisaje", a tal efecto el art. 6.4.a), de la LOTUP, establece (el subrayado y negrita son de esta parte):

"Los estudios de paisaje, que analizan la ordenación urbana y territorial y los procesos que inciden en el paisaje, en los planes sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, fijando objetivos de calidad paisajística y estableciendo medidas destinadas a su protección, ordenación y gestión, conforme al anexo I de esta ley".

Pues bien el PAA, no se circumscribe a ninguno de los supuestos de hecho que se relacionan en este precepto para el Estudio de Paisaje. Todas los demás consideraciones que se efectúan en la alegación serán analizadas en el correspondiente informe técnico.

POR LO QUE VENGO A INFORMAR:

PRIMERO. Procede estimar/desestimar las alegaciones tal y como se reseña en el informe jurídico y en el que se emita en el correspondiente informe/s técnico/s.

SEGUNDO. Procede aprobar el "PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARA PARCELA DE SUELO URBANO DEL SECTOR TI-11 DEL PGOU DE VILLAJOSYA, PARTIDA



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

PARAISO Núm. 40", conforme la documentació presentada per la mercantil ROXANA PARAISO SL, amb registre d'entrada 2017012703 de 28/06/2017 i completa i/o esmenada mitjançant registre d'entrada 2017023968 de 22/12/2017.

TERCER. Designar amb la condició d'urbanitzador a la mercantil ROXANA PARAISO SL, amb CIF B86154184. Amb anterioritat a la subscripció del corresponent conveni urbanístic haurà de formalitzar en la Tresoreria Municipal les següents garanties:

1. Garantia de Promoció: tindrà per objecte "garantir les obligacions de l'Agent Urbanitzador del Programa d'Actuació Aïllada Partida de Paraiso núm. 40 la Vila Joiosa (ALACANT)", la quantia del qual serà 5% d'1.863.919,61€= 93.195,98€.
2. Garantia pel cost íntegre de les Obres d'Urbanització: 23.915,89€.
3. Garantia per l'import de les indemnitzacions que, per defectes d'adjudicació, corresponga percebre als propietaris (Diferències d'Adjudicació): 47.655,74€.
4. Garantia per l'import de les indemnitzacions que per elements diferents del sòl correspon percebre als propietaris: 3.290,95€.

Així mateix s'estableixen les següents condicions de programació:

- La mercantil ROXANA PARAISO SL, abans de la subscripció del Conveni Urbanístic haurà d'aportar còpia autenticada de l'escriptura de constitució de la mercantil amb els seus estatuts.
- El finançament de l'execució material de les obres d'urbanització previstes en el Projecte d'Urbanització.
- La presentació davant l'Ajuntament de la Vila Joiosa, per a la seua aprovació:
 - Del Projecte de Reparcel·lació Forçosa
 - Del Projecte Bàsic i d'Execució de l'Edificació, amb el seu corresponent Estudi de Seguretat i Salut, així com de Gestió de Residus
- L'execució del Programa d'Actuació Aïllada haurà d'ajustar-se al següent calendari:
 - Presentació del Projecte de

PARAISO Nº 40", conforme la documentación presentada por la mercantil ROXANA PARAISO SL, con registro de entrada 2017012703 de 28/06/2017 y completa y/o subsanada mediante registro de entrada 2017023968 de 22/12/2017.

TERCERO. Designar con la condición de urbanizador a la mercantil ROXANA PARAISO SL, con CIF B86154184. Con anterioridad a la suscripción del correspondiente convenio urbanístico deberá formalizar en la Tesorería Municipal las siguientes garantías:

1. Garantía de Promoción: tendrá por objeto "garantizar las obligaciones del Agente Urbanizador del Programa de Actuación Aislada Partida de Paraiso nº 40 Villajoyosa (ALICANTE)", cuya cuantía será 5% de 1.863.919,61€= 93.195,98€.
2. Garantía por el coste íntegro de las Obras de Urbanización: 23.915,89€.
3. Garantía por el importe de las indemnizaciones que, por defectos de adjudicación, corresponda percibir a los propietarios (Diferencias de Adjudicación): 47.655,74€.
4. Garantía por el importe de las indemnizaciones que por elementos distintos del suelo corresponde percibir a los propietarios: 3.290,95€.

Así mismo se establecen las siguientes condiciones de programación:

- La mercantil ROXANA PARAISO SL, antes de la suscripción del Convenio Urbanístico deberá aportar copia autenticada de la escritura de constitución de la mercantil con sus estatutos.
- La financiación de la ejecución material de las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización.
- La presentación ante el Ayuntamiento de Villajoyosa, para su aprobación:
 - Del Proyecto de Reparcelación Forzosa.
 - Del Proyecto Básico y de Ejecución de la Edificación, con su correspondiente Estudio de Seguridad y Salud, así como de Gestión de Residuos.
- La ejecución del Programa de Actuación Aislada deberá ajustarse al



Reparcel·lació en el termini de tres mesos des de l'aprovació definitiva del Programa d'Actuació Aïllada, computant aquest termini des del moment de la inserció del corresponent anunci en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

- Inici de les Obres d'Urbanització en el termini de quinze dies des de la inscripció del Projecte de Reparcel·lació en el Registre de la Propietat, a aquest efecte l'Ajuntament haurà de traslladar la corresponent Qualificació del Registre de la Propietat a la mercantil ROXANA PARAISO SL, començant a computar el termini de quinze dies hàbils, per a la signatura de l'acta de replanteig.
- Les obres d'urbanització hauran de finalitzar-se en el termini de 28 dies laborals l'execució de les obres d'urbanització.
- El Projecte Bàsic d'Edificació haurà de presentar-se en el termini de tres mesos des de la recepció de les obres d'urbanització per l'administració, bé des de la signatura de l'Acta de Recepció d'Obres, o bé des del moment de la seua obertura per a l'ús públic.
- El Projecte d'Execució de l'Edificació, es presentarà en el termini de tres mesos des de la presentació del Projecte Bàsic.
- Haurà de presentar-se a l'Ajuntament el Certificat de la Direcció Tècnica Facultativa de la FINALITZACIÓ DE LES OBRES D'EDIFICACIÓ, en el termini de tres anys, des que s'autoritze l'inici de les obres. Podent-se prorrogar el referit termini conforme s'estableix en l'art. 225.2 de la LOTUP.

- Per al cas d'incompliment dels

siguiente calendario:

- *Presentación del Proyecto de Reparcelación en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Aislada, computando dicho plazo desde el momento de la inserción del correspondiente anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.*
- *Inicio de las Obras de Urbanización en el plazo de quince días desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, a tal efecto el Ayuntamiento deberá trasladar la correspondiente Calificación del Registro de la Propiedad a la mercantil ROXANA PARAISO SL, empezando a computar el plazo de quince días hábiles, para la firma del acta de replanteo.*
- *Las obras de urbanización deberán finalizarse en el plazo de 28 días laborales la ejecución de las obras de urbanización.*
- *El Proyecto Básico de Edificación deberá presentarse en el plazo de tres meses desde la recepción de las obras de urbanización por la administración, bien desde la firma del Acta de Recepción de Obras, o bien desde el momento de su apertura para el uso público.*
- *El Proyecto de Ejecución de la Edificación, se presentará en el plazo de tres meses desde la presentación del Proyecto Básico.*
- *Deberá presentarse en el Ayuntamiento el Certificado de la Dirección Técnica Facultativa de la FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN, en el plazo de tres años, desde que se autorice el inicio de las obras. Pudiéndose prorrogar el referido plazo conforme se establece en el art. 225.2 de la LOTUP.*



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

terminis (inclosa en el seu cas la corresponent pròrroga), serà aplicable les penalitzacions previstes en la Llei 9/2017 de 8/11/2017 de Contractes del Sector Públic (d'ara en avant LCSP), en el seu article 193.3. Considerant a aquest efecte el preu del contracte la quantia de 3.251.670,63€. Havent d'incloure's aquesta exigència en el Conveni Urbanístic a subscriure entre la mercantil ROXANA PARAISO SL i l'Ajuntament de la Vila Joiosa.

- En l'estipulació 4.1 del Conveni proposat haurà de modificar-se la seua redacció, de manera que on diu: "...l'Urbanitzador prestarà garantia definitiva per import del cinc per cent del valor de les càrregues d'urbanització.", ha de dir: "... l'Urbanitzador prestarà garantia definitiva per import del cinc per cent del valor de l'obra d'edificació", tal com estableix l'art. 154 de la LOTUP.

QUART. Inscriure el "PROGRAMA D'ACTUACIÓ AÏLLADA PER A PARCEL·LA DE SÒL URBANO DEL SECTOR TI-11 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA, PARTIDA PARAISO Núm. 40 en la Secció Segona del Registre de Programes d'Actuació, Agrupacions d'Interés Urbanístic i Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

CINQUÉ. Publicar el corresponent acord plenari en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, conforme al que es disposa en l'art. 127.3 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol.

SISÉ. Citar a l'urbanitzador per a subscriure el conveni de programació, transcorreguts quinze dies des de la publicació indicada en l'apartat anterior. Advertint a l'urbanitzador que si l'emplaçament és desatés, se li tindrà per renunciat en el seu dret a l'exercici de la condició d'Agent Urbanitzador.

SEPTIMO. Procedeix l'emissió del/ dels informe/s tècnic/s sobre la documentació que integra tant l'Alternativa Tècnica, com la Proposició Jurídic Econòmica.

El que informe els efectes oportuns a la Vila Joiosa. ..."

CONSIDERANT, l'informe jurídic subscrit pel

- Para el caso de incumplimiento de los plazos (incluida en su caso la correspondiente prórroga), será de aplicación las penalizaciones previstas en la Ley 9/2017 de 8/11/2017 de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), en su artículo 193.3. Considerando a tal efecto el precio del contrato la cuantía de 3.251.670,63€. Debiendo incluirse esta exigencia en el Convenio Urbanístico a suscribir entre la mercantil ROXANA PARAISO SL y el Ayuntamiento de Villajoyosa.

- En la estipulación 4.1 del Convenio propuesto deberá modificarse su redacción, de forma que donde dice: "...el Urbanizador prestará garantía definitiva por importe del cinco por cien del valor de las cargas de urbanización.", debe decir: "... el Urbanizador prestará garantía definitiva por importe del cinco por cien del valor de la obra de edificación", tal y como establece el art. 154 de la LOTUP.

CUARTO. Inscribir el "PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARA PARCELA DE SUELO URBANO DEL SECTOR TI-11 DEL PGOU DE VILLAJOYOSA, PARTIDA PARAISO Nº 40 en la Sección Segunda del Registro de Programas de Actuación, Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

QUINTO. Publicar el correspondiente acuerdo plenario en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, conforme a lo dispuesto en el art. 127.3 de la Ley 5/2014, de 25 de julio.

SEXTO. Citar al urbanizador para suscribir el convenio de programación, transcurridos quince días desde la publicación indicada en el apartado anterior. Advertiendo al urbanizador que si el emplazamiento es desatendido, se le tendrá por renunciado en su derecho al ejercicio de la condición de Agente Urbanizador.

SEPTIMO. Procede la emisión del/ de los informe/s técnico/s sobre la documentación que integra tanto la Alternativa Técnica, como la Proposición Jurídico Económica.

Lo que informo a los efectos oportunos en Villajoyosa. ..."

CONSIDERANDO, el informe jurídic suscrito



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

tècnic urbanista municipal de 8 de maig de 2019, que estableix literalment:

“...Per mitjà de la present, es procedeix a emplenar l'encàrrec de referència, que ve a completar per qui subscriu l'emés en data 30/11/2018, que passe a materialitzar sobre la base dels següents:

ANTECEDENTS DE FET.

PRIMER. Mitjançant resolució 201804722 de 19/12/2018, es va resoldre en la seua part dispositiva:

“PRIMER: Ordenar la inserció en la pàgina Web municipal de la documentació presentada amb registre d'entrada 2017023968 de 22/12/2017 que completa/esmena la documentació que integra la PROPOSTA DE PROGRAMA D'ACTUACIÓ AISALADA PER A PARCEL·LA DE SÒL URBANO DEL SECTOR TI-11 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA, PARTIDA PARADÍS Núm. 40, presentada amb registre d'entrada 2017012703 de 28/06/2017 que està inserida en la Web municipal.

SEGON. Prorrogar el tràmit d'informació pública acordada mitjançant resolució número 201800853 de 14/03/2018 per altres 45 dies, a fi de que tota la documentació que integra la PROPOSTA DE PROGRAMA D'ACTUACIÓ AÏLLADA PER A PARCEL·LA DE SÒL URBANO DEL SECTOR TI-11 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA, PARTIDA PARAISO Núm. 40, aquest sotmesa a informació pública pel termini mínim de 45 dies, divent a aquest efecte inserir l'anunci en el DOCV i en premsa escrita de gran difusió per a la seua consulta, així com en el Web municipal on puga ser consultada tota la documentació corresponent, en l'adreça www.villajoyosa.com”.

SEGON. El corresponent anunci de pròrroga de la informació pública, es va inserir en el DOGV en data de 31/12/2018, en el periòdic LAS PROVINCIAS el 04/01/2019 i en la pàgina Web municipal.

TERCER. Mitjançant registre d'entrada 2019005456 de 13/03/2019, Sr. Luis Alba Tovar en representació de la COMUNITAT DE PROPIETARIS LA NINA, formalitza al·legacions, que seran objecte d'aquest informe sobre la base dels següents,

FONAMENTS DE DRET.

por el técnico urbanista municipal de 8 de mayo de 2019, que establece literalmente:

“...Por medio de la presente, se procede a cumplimentar el encargo de referencia, que viene a completar por quien suscribe el emitido en fecha 30/11/2018, que paso a materializar en base a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO.

PRIMERO. Mediante resolución 201804722 de 19/12/2018, se resolvió en su parte dispositiva:

“PRIMERO: Ordenar la inserción en la página Web municipal de la documentación presentada con registro de entrada 2017023968 de 22/12/2017 que completa/subsana la documentación que integra la PROPUESTA DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISALADA PARA PARCELA DE SUELO URBANO DEL SECTOR TI-11 DEL PGOU DE VILLAJOSYOSA, PARTIDA PARAÍSO Nº 40, presentada con registro de entrada 2017012703 de 28/06/2017 que está inserta en la Web municipal.

SEGUNDO. Prorrogar el trámite de información pública acordada mediante resolución número 201800853 de 14/03/2018 por otros 45 días, al objeto de que toda la documentación que integra la PROPUESTA DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARA PARCELA DE SUELO URBANO DEL SECTOR TI-11 DEL PGOU DE VILLAJOSYOSA, PARTIDA PARAISO Nº 40, este sometida a información pública por el plazo mínimo de 45 días, debiendo al efecto insertar el anuncio en el DOCV y en prensa escrita de gran difusión para su consulta, así como en el Web municipal donde pueda ser consultada toda la documentación correspondiente, en la dirección www.villajoyosa.com”.

SEGUNDO. El correspondiente anuncio de prórroga de la información pública, se insertó en el DOGV en fecha de 31/12/2018, en el periódico LAS PROVINCIAS el 04/01/2019 y en la página Web municipal.

TERCERO. Mediante registro de entrada 2019005456 de 13/03/2019, D. Luis Alba Tovar en representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LA NINA, formaliza alegaciones, que serán objeto de este informe en base a los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO.



PRIMER. SOBRE LA NOVA DOCUMENTACIÓ SOTMESA A INFORMACIÓ PÚBLICA.

L'al·legació diu: "...la nova documentació sotmesa a informació pública no ve a aportar cap llum respecte a la situació en la qual queda aquesta Comunitat una vegada incorporats a través del present Programa d'Actuació Aïllada, (d'ara en avant PAA) els terrenys que suposen la seua eixida natural a la mar a l'àmbit d'actuació...".

Referent a això des d'un vessant jurídic procediria ressenyar que si d'una banda s'al·lega el desconeixement en la qual queda la parcel·la de la comunitat, en la seua eixida a la mar, d'altra banda en la seua última al·legació, sí que sembla conèixer-se, puix que s'afirma: "... l'intent d'habilitar l'eixida de la urbanització La Nina al costat del Cabezo Gordo, no es preveu en el pressupost de les obres d'urbanització del PAA les relatives al condicionament dels terrenys per a tal fi...". Tant l'apartat 2.B de l'Alternativa Tècnica "AMBITO DE L'ACTUACIÓ AÏLLADA" i l'Annex F, "DOCUMENTACIÓ TÈCNICA I JUSTIFICATIVA DE L'AVANÇ DE L'EQUIDISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES", defineixen la proposta d'execució del planejament que es proposa.

SEGON. EN RELACIÓ A LA DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ.

S'al·lega indefensió per indefinició de la proposta, des d'una perspectiva jurídica queda prou representada gràficament la situació final resultant, per la qual cosa no es considera acreditada la indefensió denunciada.

Es parteix de la premissa que es produeix una "disminució de la superfície" en la parcel·la de la comunitat de propietaris LA NINA, circumstància que no ha sigut justificada amb l'aportació de cap documentació que justifique aquest extrem.

Pressuposa l'al·legant, que la disminució de superfície portarà amb si la compensació indemnitzatòria via diferències d'adjudicació. Sense perjudici del corresponent informe tècnic, és evident que aquesta consideració serà perfectament alegable i objecte d'estudi, quan siga presentat i tramitat el corresponent Projecte de Reparcel·lació, per la qual cosa aquest extrem tampoc és susceptible de generar indefensió.

En conclusió des d'un vessant jurídic

PRIMERO. SOBRE LA NUEVA DOCUMENTACIÓN SOMETIDA A INFORMACIÓN PÚBLICA.

La alegación dice: "...la nueva documentación sometida a información pública no viene a aportar luz alguna respecto a la situación en la que queda esta Comunidad una vez incorporados a través del presente Programa de Actuación Aislada, (en adelante PAA) los terrenos que suponen su salida natural al mar al ámbito de actuación...".

A este respecto desde una vertiente jurídica procedería reseñar que si por un lado se alega el desconocimiento en la que queda la parcela de la comunidad, en su salida a la mar, por otro lado en su última alegación, sí que parece conocerse, por cuanto se afirma: "... el intento de habilitar la salida de la urbanización La Nina junto al Cabezo Gordo, no se prevé en el presupuesto de las obras de urbanización del PAA las relativas al acondicionamiento de los terrenos para tal fin...". Tanto el apartado 2.B de la Alternativa Técnica "AMBITO DE LA ACTUACIÓN AISLADA" y el Anexo F, "DOCUMENTACIÓN TÉCNICA Y JUSTIFICATIVA DEL AVANCE DE LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS", definen la propuesta de ejecución del planeamiento que se propone.

SEGUNDO. EN RELACIÓN A LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

Se alega indefensión por indefinición de la propuesta, desde una perspectiva jurídica queda suficientemente grafiada la situación final resultante, por lo que no se considera acreditada la indefensión denunciada.

Se parte de la premisa de que se produce una "disminución de la superficie" en la parcela de la comunidad de propietarios LA NINA, circunstancia que no ha sido justificada con la aportación de ninguna documentación que justifique este extremo.

Presupone el alegante, que la disminució de superfície llevarà consigo la compensació indemnitzatòria via diferències d'adjudicació. Sin perjudici del correspondiente informe técnico, es evidente que esta consideración será perfectament alegable y objeto de estudio, cuando sea presentado y tramitado el correspondiente Proyecto de Reparcelación, por lo que este extremo tampoco es susceptible de generar indefensió.

En conclusió desde una vertiente



no s'aprecia la indefensió denunciada quan, existeix perfectament en l'annex F, una definició gràfica del nou accés al futur passeig marítim, que determina l'afecció essencial que la parcel·la dels al·legants tindrà.

Per la qual cosa, INFORME:

Procedeix, des d'un vessant netament jurídic, desestimar l'al·legació efectuada per Sr. Luis Alba Tovar en representació de la COMUNITAT DE PROPIETARIS LA NINA, formalitzada mitjançant registre d'entrada 2019005456 de 13/03/2019, tot això sense perjudici de les consideracions que a aquest efecte es formalitzen des d'un vessant tècnic. El que informe, als efectes oportuns a la Vila Joiosa. ...”

CONSIDERANT, l'informe tècnic subscrit pel Cap de Servei d'Urbanisme de 3 de juliol de 2020, que estableix literalment:

“...Vist l'informe jurídic emés pel tècnic urbanista de data 30 de novembre de 2.018 i informe complementari de 9 de maig de 2.019 en relació amb l'expedient de referència.

Vista la documentació presentada per la mercantil ROXANA PARAISO S.L. amb registre d'entrada 2017012703 de 28 de juny de 2.017 i completada i/o esmenada mitjançant registre d'entrada 2017023968 de 22 de desembre de 2.017, sotmesa a informació pública per Resolució 201800853 de 14 de març de 2.018, procedeix informar:

I. Respecte a les al·legacions plantejades en el tràmit d'informació pública:

1. Formalitzada per Sra. Luisa F. García Alemany, amb registre d'entrada 2018015801 de 6/08/2018.

Quant a l'al·legat en el punt 1, es comprova que les reculades representades gràficament sí que són correctes. Segons el Pla General d'Ordenació Urbana a la parcel·la objecte d'actuació se li aplica les condicions volumètriques pròpies de la tipologia d'edificació en grau 3, nivell b. En conseqüència s'ha de guardar una reculada a bogues de la parcel·la de 4 metres. La condició de reculada mínima de 8 metres entre edificacions és aplicable entre edificacions dins de la mateixa parcel·la, i òbviament, és d'automàtic compliment entre

jurídica no se aprecia la indefensión denunciada cuando, existe perfectamente en el anexo F, una definición gráfica del nuevo acceso al futuro paseo marítimo, que determina la afección esencial que la parcela de los alegantes va a tener.

*Por lo que, **VENGO A INFORMAR:***

Procede, desde una vertiente netamente jurídica, desestimar la alegación efectuada por D. Luis Alba Tovar en representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LA NINA, formalizada mediante registro de entrada 2019005456 de 13/03/2019, todo ello sin perjuicio de las consideraciones que al efecto se formalicen desde una vertiente técnica. Lo que informo, a los efectos oportunos en Villajoyosa. ...”

CONSIDERANDO, el informe tècnic suscrit per el Jefe de Servicio de Urbanismo de 3 de julio de 2020, que establece literalmente:

“...Visto el informe jurídico emitido por el técnico urbanista de fecha 30 de noviembre de 2.018 e informe complementario de 9 de mayo de 2.019 en relación con el expediente de referencia.

Vista la documentación presentada por la mercantil ROXANA PARAISO S.L. con registro de entrada 2017012703 de 28 de junio de 2.017 y completada y/o subsanada mediante registro de entrada 2017023968 de 22 de diciembre de 2.017, sometida a información pública por Resolución 201800853 de 14 de marzo de 2.018, procede informar:

I. Respecto a las alegaciones planteadas en el trámite de información pública:

1. Formalizada por Dña. Luisa F. García Alemany, con registro de entrada 2018015801 de 6/08/2018.

En cuanto a lo alegado en el punto 1, se comprueba que los retranqueos grafiados sí son correctos. Según el Plan General de Ordenación Urbana a la parcela objeto de actuación se le aplica las condiciones volumétricas propias de la tipología de edificación en grado 3, nivel b. En consecuencia se debe guardar un retranqueo a lindes de la parcela de 4 metros. La condición de retranqueo mínimo de 8 metros entre edificaciones es aplicable entre edificaciones dentro de la misma parcela, y obviamente, es de automático cumplimiento



edificacions situades en parcel·la diferents si aquestes compleixen la separació de 4 metres a bogues. El cas a què es fa referència obeeix a l'existència d'edificacions en estat de fora d'ordenació, erigides amb anterioritat al PGOU vigent i que incompleixen les seues reculades pròpies a bogues. Quan les parcel·les on aquestes edificacions se situen siguen desenvolupades les noves edificacions que s'erigisquen en substitució d'aquestes sí que hauran d'adaptar-se a l'ordenació vigent i guardar les reculades mínimes a bogues, per la qual cosa es complirà la distància de 8 metres que s'assenyala.

Quant a l'al·legat en el punt 2, la zona de protecció a la qual es fa referència és la zona de servitud de protecció de la costa. Aquest assumpte ha sigut objecte d'informe per part del Servei Provincial de Costes d'Alacant de data 17 d'agost de 2.018, on s'assenyala que l'actuació no envaeix el domini públic marítim terrestre. Les obres d'execució del passeig marítim se situarien sobre la servitud de trànsit de la costa, sent un ús propi i autoritzable, i part de la parcel·la està afectada per la servitud de protecció de la costa segons la partió del domini públic marítim-terrestre amb referència DES01/12/03/0004 aprovat per O.M. 15 de gener de 2.015, entre els vèrtexs M-267 i M-271. En aquesta zona la servitud de protecció té una amplària de 20 metres. L'obres plantejades en aquesta zona són autoritzables, sent necessari recaptar informe per part de la Conselleria competent en matèria de Costes de manera prèvia a l'inici de les obres pel que no s'observa impediment per a prosseguir amb la tramitació de l'expedient.

Quant a l'al·legat en el punt 3, s'indica que el passeig públic (en la zona mar) que s'executaria seria d'ús privat, per no tindre accés. L'actuació proposada consisteix a la urbanització i cessió a l'Ajuntament de la part d'aquest passeig que es localitza en el límit de l'actuació. En l'actualitat la zona està oberta al públic i és accessible, i així seguirà, al marge que no s'urbanitze la totalitat del passeig marítim en aqueix tram de costa, sinó únicament la part que correspon a l'actuació en tramitació. A més, passarà a ser de titularitat municipal, i no privada, com és actualment.

Quant a l'al·legat en el punt 4, cal assenyalar que es tracta d'una parcel·la de caràcter urbà, per la qual cosa en gran manera l'erradicació

entre edificaciones situadas en parcela distintas si éstas cumplen la separación de 4 metros a lindes. El caso a que se hace referencia obedece a la existencia de edificaciones en estado de fuera de ordenación, erigidas con anterioridad al PGOU vigente y que incumplen sus retranqueos propios a lindes. Cuando las parcelas donde estas edificaciones se ubican sean desarrolladas las nuevas edificaciones que se erijan en sustitución de éstas sí deberán adaptarse a la ordenación vigente y guardar los retranqueos mínimos a lindes, por lo que se cumplirá la distancia de 8 metros que se señala.

En cuanto a lo alegado en el punto 2, la zona de protección a la que se hace referencia es la zona de servidumbre de protección de la costa. Este asunto ha sido objeto de informe por parte del Servicio Provincial de Costas de Alicante de fecha 17 de agosto de 2.018, donde se señala que la actuación no invade el dominio público marítimo terrestre. Las obras de ejecución del paseo marítimo se situarían sobre la servidumbre de tránsito de la costa, siendo un uso propio y autorizable, y parte de la parcela está afectada por la servidumbre de protección de la costa según el deslinde del dominio público marítimo-terrestre con referencia DES01/12/03/0004 aprobado por O.M. 15 de enero de 2.015, entre los vértices M-267 y M-271. En esta zona la servidumbre de protección tiene una anchura de 20 metros. La obras planteadas en esta zona son autorizables, siendo necesario recabar informe por parte de la Conselleria competente en materia de Costas de forma previa al inicio de las obras por lo que no se observa impedimento para proseguir con la tramitación del expediente.

En cuanto a lo alegado en el punto 3, se indica que el paseo público (en la zona mar) que se ejecutaría sería de uso privado, por no tener acceso. La actuación propuesta consiste en la urbanización y cesión al Ayuntamiento de la parte de este paseo que se localiza en el límite de la actuación. En la actualidad la zona está abierta al público y es accesible, y así seguirá, al margen de que no se urbanice la totalidad del paseo marítimo en ese tramo de costa, sino únicamente la parte que corresponde a la actuación en tramitación. Además, pasará a ser de titularidad municipal, y no privada, como es actualmente.

En cuanto a lo alegado en el punto 4, hay que señalar que se trata de una parcela de carácter urbano, por lo que en gran medida la



de vegetació preexistent és imprescindible per a permetre el desenvolupament dels solars i la materialització de l'aprofitament urbanístic que el Pla li assigna. No es recull cap limitació en aquest sentit en el Pla General d'Ordenació Urbana ni en el seu catàleg de protecció, on altres àmbits amb vegetació considerada rellevant sí que compten amb regulació específica. No obstant això, sí que es considera convenient que de manera prèvia a l'execució de les obres s'aporté un estudi de vegetació existent en el qual s'analitzi la seua rellevància i les seues possibilitats de conservació.

Quant a l'al·legat en el punt 5, la motivació tècnica resideix en la impossibilitat manifesta de configurar una parcel·la edificable amb accés rodat i accés als serveis urbanístics segons les condicions mínimes establides en el Pla mantenint la configuració actual de la propietat. La parcel·la edificada quedaria interrompuda per un "corredor" que no formaria part de la mateixa parcel·la, dividint-la de facto en dues parcel·les, una de les quals no tindria accés rodat ni ho podria tindre en el futur. Per això la proposta desenvolupa la modificació del recorregut d'aqueix "corredor" situant-lo annex a una boga de la futura parcel·la restituint l'accés existent a la platja de la Urbanització La Nina. Aquest nou accés haurà de complir amb almenys les mateixes condicions tècniques d'accessibilitat i seguretat que l'actual, i el cost de la seua execució serà a càrrec de l'actuació aïllada incloent totes aquelles actuacions de connexió amb la parcel·la existent de la Urbanització La Nina. A més discorrerà per terrenys actualment de propietat privada que formen part de la parcel·la cadastral 9649104YH3694N0001LL. Quant a la preocupació que es posa de manifest sobre l'estabilitat dels talussos del parc litoral confrontant, el projecte tècnic d'execució de les obres haurà d'analitzar aquest punt i conducta a adoptar les mesures de protecció que siguin necessàries per a la seguretat d'aquest nou accés.

Quant a l'al·legat en el punt 6, els accessos a la mar a què es fa referència són definits i justificats en la fase d'aprovació del planejament urbanístic general o de desenvolupament. Durant la tramitació del Pla General d'Ordenació Urbana es van establir els accessos necessaris segons la legislació aplicable i van ser evacuats els informes

erradicación de vegetación preexistente es imprescindible para permitir el desarrollo de los solares y la materialización del aprovechamiento urbanístico que el Plan le asigna. No se recoge limitación alguna en este sentido en el Plan General de Ordenación Urbana ni en su catálogo de protección, donde otros ámbitos con vegetación considerada relevante sí cuentan con regulación específica. No obstante, sí se considera conveniente que de forma previa a la ejecución de las obras se aporte un estudio de vegetación existente en el que se analice su relevancia y sus posibilidades de conservación.

En cuanto a lo alegado en el punto 5, la motivación técnica reside en la imposibilidad manifiesta de configurar una parcela edificable con acceso rodado y acceso a los servicios urbanísticos según las condiciones mínimas establecidas en el Plan manteniendo la configuración actual de la propiedad. La parcela edificada quedaría interrumpida por un "pasillo" que no formaría parte de la misma parcela, dividiéndola de facto en dos parcelas, una de las cuales no tendría acceso rodado ni lo podría tener en el futuro. Por ello la propuesta desarrolla la modificación del recorrido de ese "pasillo" situándolo anexo a un linde de la futura parcela restituyendo el acceso existente a la playa de la Urbanización La Nina. Este nuevo acceso deberá cumplir con al menos las mismas condiciones técnicas de accesibilidad y seguridad que el actual, y el coste de su ejecución correrá a cargo de la actuación aislada incluyendo todas aquellas actuaciones de conexión con la parcela existente de la Urbanización La Nina. Además discurrirá por terrenos actualmente de propiedad privada que forman parte de la parcela catastral 9649104YH3694N0001LL. En cuanto a la preocupación que se pone de manifiesto sobre la estabilidad de los taludes del parque litoral lindante, el proyecto técnico de ejecución de las obras deberá analizar este punto y proceder a adoptar las medidas de protección que sean necesarias para la seguridad de este nuevo acceso.

En cuanto a lo alegado en el punto 6, los accesos al mar a que se hace referencia son definidos y justificados en la fase de aprobación del planeamiento urbanístico general o de desarrollo. Durante la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana se establecieron los accesos necesarios según la legislación aplicable y fueron evacuados los



necessaris de caràcter favorable per les administracions competents en la matèria. L'àmbit objecte de programació és sòl urbà, per la qual cosa no és procedent l'obertura de nous accessos a la mar (a través de modificacions del planejament) sinó el desenvolupament del Pla segons les seues determinacions vigents. En tot cas consta en l'expedient informe favorable del Servei Provincial de Costes d'Alacant a l'actuació pretesa.

Es proposa per tant desestimar l'al·legació presentada.

2. Formalitzada per Sra. Lilia Espí Llopis i unes altres amb registre d'entrada 2018016053 de 9/08/2018.

Quant a l'al·legació PRIMERA, procedeix informar la interessada que no s'està tramitant un instrument de planejament, sinó un instrument de gestió. No hi ha cap modificació de l'ordenació urbanística, ni detallada ni estructural, i en conseqüència no li és aplicable el procediment d'avaluació ambiental segons s'estableix en la LOTUP per als plans urbanístics. Quant a les possibles dificultats tècniques pròpies de l'execució del tram de passeig marítim que s'assenyalen procedeix aclarir que les obres no es desenvolupen en la zona de domini públic marítim-terrestre, sinó en la de trànsit, separada de la zona d'escullera, sent les qüestions tècniques constructives objecte d'estudi en el projecte d'urbanització. Les suposades afeccions ambientals ja van ser objecte de valoració durant la tramitació del Pla General d'Ordenació Urbana, amb Declaració d'Impacte Ambiental favorable, per la qual cosa en tractar-se de sòl urbà únicament procedeix el desenvolupament de les determinacions dels plans urbanístics vigents.

Quant a l'al·legació SEGONA, procedeix informar la interessada que l'accés a les seues propietats quedarà garantit des de l'actuació d'urbanització que s'ha d'executar, a través de sòl que passarà a titularitat municipal. Les qüestions concretes relatives a les condicions d'urbanització seran objecte d'anàlisi en apartat específic d'aquest informe.

Quant a l'al·legació TERCERA, procedeix estimar el sol·licitat per l'interessat amb la

informes necesarios de carácter favorable por las administraciones competentes en la materia. El ámbito objeto de programación es suelo urbano, por lo que no es procedente la apertura de nuevos accesos al mar (a través de modificaciones del planeamiento) sino el desarrollo del Plan según sus determinaciones vigentes. En todo caso consta en el expediente informe favorable del Servicio Provincial de Costas de Alicante a la actuación pretendida.

Se propone por tanto desestimar la alegación presentada.

2. Formalizada por Dña. Lilia Espí Llopis y otras con registro de entrada 2018016053 de 9/08/2018.

En cuanto a la alegación PRIMERA, procede informar a la interesada que no se está tramitando un instrumento de planeamiento, sino un instrumento de gestión. No hay modificación alguna de la ordenación urbanística, ni pormenorizada ni estructural, y en consecuencia no le es de aplicación el procedimiento de evaluación ambiental según se establece en la LOTUP para los planes urbanísticos. En cuanto a las posibles dificultades técnicas propias de la ejecución del tramo de paseo marítimo que se señalan procede aclarar que las obras no se desarrollan en la zona de dominio público marítimo-terrestre, sino en la de tránsito, separada de la zona de escollera, siendo las cuestiones técnicas constructivas objeto de estudio en el proyecto de urbanización. Las supuestas afecciones ambientales ya fueron objeto de valoración durante la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana, con Declaración de Impacto Ambiental favorable, por lo que al tratarse de suelo urbano únicamente procede el desarrollo de las determinaciones de los planes urbanísticos vigentes.

En cuanto a la alegación SEGUNDA, procede informar a la interesada que el acceso a sus propiedades quedará garantizado desde la actuación de urbanización que se debe ejecutar, a través de suelo que pasará a titularidad municipal. Las cuestiones concretas relativas a las condiciones de urbanización serán objeto de análisis en apartado específico de este informe.

En cuanto a la alegación TERCERA, procede estimar lo solicitado por el interesado con la



incorporació en el projecte d'urbanització a presentar a l'Ajuntament les actuacions necessàries per a garantir el manteniment de les canalitzacions de reg preexistents, previ informe de la Comunitat de Regants sobre aquest tema, si bé aquest aspecte apareix ja valorat en la documentació en tramitació des d'un punt de vista econòmic.

Es proposa per tant desestimar l'al·legació presentada en els seus punts PRIMER i SEGON, i estimar l'al·legació TERCERA segons s'ha indicat.

3. Formalitzada per Sra. Paloma Alba Tobar, amb registre d'entrada 2018016191 de 13/08/2018.

Quant a l'al·legació SEGONA, procedeix informar:

La delimitació de l'àmbit de l'actuació, com ja s'ha indicat anteriorment, obeeix a la impossibilitat de mantindre una franja de separació de titularitat diferent entre les parcel·les objecte d'edificació, ja que la parcel·la situada al sud esdevindria en inedificable al no poder adquirir la condició de solar per impossibilitar-se el seu accés rodant i la seua connexió a les xarxes d'infraestructures. Es considera que l'àmbit delimitat és el mínim imprescindible ja que afecta una franja de terreny de molt escassa superfície que separa les propietats de la mercantil promotora de l'actuació. En opinió de qui subscriu no és possible delimitar un àmbit d'actuació més reduït, ni excloure aquesta franja de terreny de l'actuació, sense deixar parcel·les en situació d'inedificabilitat futura.

- A efectos aclaradors, i sense perjudici de la documentació de desenvolupament que haurà d'incorporar-se a l'expedient en fases successives, el nou accés proposat per a la urbanització La Nina haurà de complir les següents condicions:
 - S'executarà sobre terrenys actualment pertanyents a la parcel·la cadastral 9649104YH3694 N0001LL, sense perjudici de les

incorporación en el proyecto de urbanización a presentar al Ayuntamiento las actuaciones necesarias para garantizar el mantenimiento de las canalizaciones de riego preexistentes, previo informe de la Comunidad de Regantes al respecto, si bien este aspecto aparece ya valorado en la documentación en tramitación desde un punto de vista económico.

Se propone por tanto desestimar la alegación presentada en sus puntos PRIMERO y SEGUNDO, y estimar la alegación TERCERA según se ha indicado.

3. Formalizada por Dña. Paloma Alba Tobar, con registro de entrada 2018016191 de 13/08/2018.

En cuanto a la alegación SEGUNDA, procede informar:

- *La delimitación del ámbito de la actuación, como ya se ha indicado anteriormente, obedece a la imposibilidad de mantener una franja de separación de titularidad distinta entre las parcelas objeto de edificación, ya que la parcela situada al sur devendría en inedificable al no poder adquirir la condición de solar por imposibilitarse su acceso rodado y su conexión a las redes de infraestructuras. Se considera que el ámbito delimitado es el mínimo imprescindible ya que afecta a una franja de terreno de muy escasa superficie que separa las propiedades de la mercantil promotora de la actuación. En opinión de quien suscribe no es posible delimitar un ámbito de actuación más reducido, ni excluir esta franja de terreno de la actuación, sin dejar parcelas en situación de inedificabilidad futura.*
- *A efectos aclaratorios, y sin perjuicio de la documentación de desarrollo que deberá incorporarse al expediente en fases sucesivas, el nuevo acceso propuesto para la urbanización La Nina deberá cumplir las siguientes condiciones:*
 - *Se ejecutará sobre terrenos*



adaptacions en forma d'obres a realitzar en la parcel·la de la Urbanització La Nina per a la seua adequada connexió, i en cap cas podrà afectar els terrenys de propietat municipal classificats com a parc litoral.

- La seua amplària i característiques tècniques d'accessibilitat i seguretat seran equivalents a les de l'accés actual.
 - La seua superfície passarà a ser titularitat de la Urbanització La Nina.
- Dit l'anterior, no s'entén que de la incorporació a l'actuació d'aquesta franja de terreny suppose per a la promotora una major edificabilitat. L'edificabilitat serà atribuïda en funció dels drets inicials dels propietaris de terrenys afectats de manera proporcional a la seua superfície, així com les càrregues atribuïdes a aqueixa edificabilitat, a través del projecte de reparcel·lació a tramitar. Si potser pot suposar una major edificabilitat global de l'actuació, i això si la geometria de la parcel·la permet la seua materialització.
- Quant a les propostes de no inclusió de la franja lateral i constitució de servitud de pas, no es considera viable pels motius anteriorment exposats, en generar-se dues parcel·les diferents separades físicament per una altra finca, esdevenint una d'elles en inedificable. De la mateixa manera, excloure l'últim tram (que discorre perpendicular a la costa) i incloure el primer

actualmente pertenecientes a la parcela catastral 9649104YH3694 N0001LL, sin perjuicio de las adaptaciones en forma de obras a realizar en la parcela de la Urbanización La Nina para su adecuada conexión, y en ningún caso podrá afectar a los terrenos de propiedad municipal clasificados como parque litoral.

- *Su anchura y características técnicas de accesibilidad y seguridad serán equivalentes a las del acceso actual.*
 - *Su superficie pasará a ser titularidad de la Urbanización La Nina.*
- *Dicho lo anterior, no se entiende que de la incorporación a la actuación de esta franja de terreno suponga para la promotora una mayor edificabilidad. La edificabilidad será atribuida en función de los derechos iniciales de los propietarios de terrenos afectados de forma proporcional a su superficie, así como las cargas atribuidas a esa edificabilidad, a través del proyecto de reparcelación a tramitar. Si acaso puede suponer una mayor edificabilidad global de la actuación, y esto si la geometría de la parcela permite su materialización.*
- *En cuanto a las propuestas de no inclusión de la franja lateral y constitución de servidumbre de*



produiria una altra parcel·la inedificable, en aquest cas la pròpia franja perpendicular.

Quant a l'al·legació TERCERA, procedeix informar:

- Com s'ha indicat anteriorment no consta la presència d'exemplars catalogats en els terrenys objecte d'actuació. Quant a la protecció genèrica no semblen existir exemplars que complisquen amb les condicions per a la seua catalogació. No obstant això, sí que es considera convenient la realització d'un estudi previ a l'edificació de la vegetació existent on es dirimisquen aquestes qüestions.
- Quant al manifestat sobre l'elaboració d'un estudi de paisatge, o el Pla d'Acció Territorial de la Infraestructura Verda del Litoral, recordar que es tracta d'un àmbit de sòl urbà pel que procedeix, a l'efecte de planejament, únicament el desenvolupament de l'ordenació en vigor.

Quant a l'al·legació QUARTA, procedeix informar:

- L'altura màxima establida pel Pla és d'IV plantes, o planta baixa i tres plantes de pis.
- Quant a l'indicat sobre les reculades procedeix remetre's al ja posat de manifest sobre aquest tema en aquest informe.
-

Es proposa per tant desestimar les al·legacions plantejades en tots els seus punts, amb excepció de la necessitat d'elaborar un estudi de la vegetació existent per a aclarir l'existència o no d'exemplars susceptibles de catalogació en la parcel·la.

Totes les altres al·legacions que s'han formulat a partir de la presentació de les indicades, amb excepció de la relacionada en el paràgraf següent, venen a reproduir en la seua essència les anteriors (1 i 3), per la qual

paso, no se considera viable por los motivos anteriormente expuestos, al generarse dos parcelas distintas separadas físicamente por otra finca, deviniendo una de ellas en inedificable. Del mismo modo, excluir el último tramo (que discurre perpendicular a la costa) e incluir el primero produciría otra parcela inedificable, en este caso la propia franja perpendicular.

En cuanto a la alegación TERCERA, procede informar:

- *Como se ha indicado anteriormente no consta la presencia de ejemplares catalogados en los terrenos objeto de actuación. En cuanto a la protección genérica no parecen existir ejemplares que cumplan con las condiciones para su catalogación. No obstante, sí se considera conveniente la realización de un estudio previo a la edificación de la vegetación existente donde se diriman estas cuestiones.*
- *En cuanto a lo manifestado sobre la elaboración de un estudio de paisaje, o el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral, recordar que se trata de un ámbito de suelo urbano por lo que procede, a efectos de planeamiento, únicamente el desarrollo de la ordenación en vigor.*

En cuanto a la alegación CUARTA, procede informar:

- *La altura máxima establecida por el Plan es de IV plantas, o planta baja y tres plantas de piso.*
- *En cuanto a lo indicado sobre los retranqueos procede remitirse a lo ya puesto de manifiesto al respecto en este informe.*

Se propone por tanto desestimar las alegaciones planteadas en todos sus puntos, con excepción de la necesidad de elaborar un



cosa s'analitzaran de manera conjunta en aquest informe. Per a una relació exhaustiva de les al·legacions presentades procedeix remetre's a l'informe jurídic emés en data 30 de novembre de 2.018 i que consta en l'expedient.

4. Formalitzada per la COMUNITAT DE PROPIETARIS LA NINA, amb registre 2019005456 de 13 de març de 2.019

Bàsicament ve a reproduir les al·legacions de l'escrit de registre d'entrada Núm. 2018016191. De l'anàlisi del document en tramitació es dedueix que la proposta, en relació amb el "corredor" que actualment serveix de pas a la platja als propietaris de la urbanització La Nina, i que és de la seua propietat, consisteix en la seua incorporació al Programa d'Actuació amb l'objectiu de passar a formar part d'una parcel·la edificable amb condició de solar, i en la seua restitució física modificant el seu traçat, a costa de terrenys de parcel·la actualment propietat de la mercantil promotora i que passaran a ser de titularitat de la urbanització La Nina.

Es ve a al·legar indefensió però no es detallen quins aspectes concrets generen aquesta indefensió. Els costos indemnitzatoris que procedisquen seran incorporats en el projecte de reparcel·lació que es tramitarà amb el degut trasllat als propietaris afectats, al marge de la previsió que es faça en el Programa.

En conseqüència es proposa desestimar les al·legacions plantejades.

II. Respecte al projecte d'urbanització

El document emmalalteix de determinades deficiències que fan necessària la seua esmena de manera prèvia a la tramitació del projecte de reparcel·lació, i que es detallen a continuació:

- Se sotmetrà a informe de l'empresa concessionària del Servei de Proveïment i Sanejament i incorporarà les actuacions necessàries de reforç de xarxes en cas de ser necessàries.
- Incorporarà les actuacions necessàries en matèria de connexió a la xarxa de subministrament elèctric i les

estudio de la vegetación existente para aclarar la existencia o no de ejemplares susceptibles de catalogación en la parcela.

Todas las demás alegaciones que se han formulado a partir de la presentación de las indicadas, con excepción de la relacionada en el párrafo siguiente, vienen a reproducir en su esencia las anteriores (1 y 3), por lo que se analizarán de forma conjunta en este informe. Para una relación exhaustiva de las alegaciones presentadas procede remitirse al informe jurídico emitido en fecha 30 de noviembre de 2.018 y que consta en el expediente.

4. Formalizada por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LA NINA, con registro 2019005456 de 13 de marzo de 2.019

Básicamente viene a reproducir las alegaciones del escrito de registro de entrada Nº 2018016191. Del análisis del documento en tramitación se deduce que la propuesta, en relación con el "pasillo" que actualmente sirve de paso a la playa a los propietarios de la urbanización La Nina, y que es de su propiedad, consiste en su incorporación al Programa de Actuación con el objetivo de pasar a formar parte de una parcela edificable con condición de solar, y en su restitución física modificando su trazado, a costa de terrenos de parcela actualmente propiedad de la mercantil promotora y que pasarán a ser de titularidad de la urbanización La Nina.

Se viene a alegar indefensión pero no se detallan qué aspectos concretos generan esta indefensión. Los costes indemnizatorios que procedan serán incorporados en el proyecto de reparcelación que se tramitará con el debido traslado a los propietarios afectados, al margen de la previsión que se haga en el Programa.

En consecuencia se propone desestimar las alegaciones planteadas.

II. Respecto al proyecto de urbanización

El documento adolece de determinadas deficiencias que hacen necesaria su subsanación de forma previa a la tramitación del proyecto de reparcelación, y que se detallan a continuación:

- Se someterá a informe de la empresa concesionaria del



actuacions de connexió a la xarxa de telecomunicacions.

- El projecte serà remès per al seu informe per la Conselleria competent en matèria de Costas de manera prèvia a la seua aprovació.
- No es consigna cap import en relació amb les connexions de sanejament i proveïment. Aquest punt serà esmenat sobre la base de l'informe de l'empresa concessionària, segons s'ha indicat anteriorment.
- S'incorporarà pla detallat de senyalització horitzontal i vertical en la incorporació del trànsit rodat al Bulevard Comarcal. Els senyals verticals s'instal·laran sobre pal vertical d'alumini o acer inoxidable pintat en negre acabat forja oxirón, sent les plaques de doble cos. Es resoldrà la intersecció amb el carril bici i s'instal·larà la senyalització específica adequada per a això. S'inclourà un pas per als vianants adaptat.
- La planta de pavimentació s'adaptarà al ja executat i el seu àmbit s'estendrà des del final de la vorera existent al costat del clos de la urbanització La Nina fins a la vorera de formigó existent en sentit cap al nucli urbà, de manera que es genere un recorregut accessible en tot el tram.
- El passeig marítim sembla executar-se en un material terrenc sense estabilització. Aquest punt serà objecte de modificació, havent de plantejar un paviment convencional, preferiblement en llosa de formigó armat texturizado i acolorit. Es resoldran adequadament les connexions d'aquest tram del passeig amb el seu entorn immediat de manera que no es dificulte el trànsit de persones i/o vehicles d'emergència.

S'estima que el conjunt d'aquestes

Servicio de Abastecimiento y Saneamiento e incorporará las actuaciones necesarias de refuerzo de redes en caso de ser necesarias.

- *Incorporará las actuaciones necesarias en materia de conexión a la red de suministro eléctrico y las actuaciones de conexión a la red de telecomunicaciones.*
- *El proyecto será remitido para su informe por la Conselleria competente en materia de Costas de forma previa a su aprobación.*
- *No se consigna importe alguno en relación con las conexiones de saneamiento y abastecimiento. Este punto será subsanado en base al informe de la empresa concesionaria, según se ha indicado anteriormente.*
- *Se incorporará plano detallado de señalización horizontal y vertical en la incorporación del tráfico rodado al Bulevar Comarcal. Las señales verticales se instalarán sobre poste vertical de aluminio o acero inoxidable pintado en negro acabado forja oxirón, siendo las placas de doble cuerpo. Se resolverá la intersección con el carril bici y se instalará la señalización específica adecuada para ello. Se incluirá un paso peatonal adaptado.*
- *La planta de pavimentación se adaptará a lo ya ejecutado y su ámbito se extenderá desde el final de la acera existente junto al vallado de la urbanización La Nina hasta la acera de hormigón existente en sentido hacia el casco urbano, de forma que se genere un recorrido accesible en todo el tramo.*
- *El paseo marítimo parece ejecutarse en un material terroso sin estabilización. Este punto será objeto de modificación, debiendo plantear un pavimento convencional, preferiblemente en losa de hormigón armado*



modificacions pot suposar un increment del PEM fins als 60.000 €, sent el cost de les obres IVA inclòs de 86.394 €.

III. Respecte al nou accés per als vianants a la platja que es planteja per a la urbanització La Nina.

S'entén de la documentació presentada que la voluntat del promotor de l'actuació és la de regularitzar la boga que separa la nova parcel·la edificable de la parcel·la de la urbanització La Nina, de manera que aquesta última mantinga la seua superfície original respecte a la que va obtenir llicència d'edificació en el seu moment. Això implica, entre altres qüestions, la desaparició d'un accés per als vianants que discorre actualment a través de la futura parcel·la edificable objecte del programa, i la seua restitució per un altre traçat. És obvi que aquesta modificació porta aparellada l'execució d'obres consistents a readaptar físicament la parcel·la de la urbanització La Nina a aquest nou accés per als vianants, tant en el seu traçat estricte com en la zona en què la parcel·la original és ampliada.

Aquestes obres han de formar part del projecte d'edificació (bàsic i d'execució), ja que no es tracta d'obres d'urbanització en situar-se en terrenys de titularitat privada.

No obstant això es considera convenient avançar la definició tècnica i la quantificació econòmica d'aquestes actuacions a una fase prèvia al procés reparcel·ladori pel fet que per la seua naturalesa podria entendre's que es tracta d'una reposició d'obres i serveis preexistents; així com garantir l'import íntegre del cost d'aquestes actuacions per part del promotor com a garantia addicional per als propietaris de la urbanització La Nina davant de possibles incompliments. D'aquesta forma també es garanteix la participació de tots els propietaris en la definició tècnica d'aquestes actuacions.

En conseqüència es proposa requerir al

texturizado y coloreado. Se resolverán adecuadamente las conexiones de este tramo del paseo con su entorno inmediato de forma que no se dificulte el tránsito de personas y/o vehículos de emergencia.

Se estima que el conjunto de estas modificaciones puede suponer un incremento del PEM hasta los 60.000 €, siendo el coste de las obras IVA incluido de 86.394 €.

III. Respecto al nuevo acceso peatonal a la playa que se plantea para la urbanización La Nina.

Se entiende de la documentación presentada que la voluntad del promotor de la actuación es la de regularizar el linde que separa la nueva parcela edificable de la parcela de la urbanización La Nina, de forma que esta última mantenga su superficie original respecto a la que obtuvo licencia de edificación en su día. Esto implica, entre otras cuestiones, la desaparición de un acceso peatonal que discurre actualmente a través de la futura parcela edificable objeto del programa, y su restitución por otro trazado. Es obvio que esta modificación lleva aparejada la ejecución de obras consistentes en readaptar físicamente la parcela de la urbanización La Nina a este nuevo acceso peatonal, tanto en su trazado estricto como en la zona en que la parcela original es ampliada.

Estas obras deben formar parte del proyecto de edificación (básico y de ejecución), ya que no se trata de obras de urbanización al situarse en terrenos de titularidad privada.

No obstante se considera conveniente adelantar la definición técnica y la cuantificación económica de estas actuaciones a una fase previa al proceso reparcelatorio debido a que por su naturaleza podría entenderse que se trata de una reposición de obras y servicios preexistentes; así como garantizar el importe íntegro del coste de estas actuaciones por parte del promotor como garantía adicional para los propietarios de la urbanización La Nina frente a posibles incumplimientos. De esta forma también se garantiza la participación de todos los propietarios en la definición técnica de estas actuaciones.

En consecuencia se propone requerir al



promotor perquè presente Addenda tècnica al Projecte d'Edificació d'actuacions a realitzar en la futura parcel·la de la urbanització La Nina, en el qual es definisquen les obres necessàries per a adaptar la parcel·la a la nova configuració i la creació del nou accés per als vianants a la platja.

Les característiques d'aquest accés hauran de ser anàlogues o superiors quant a tancaments i qualitats respecte a l'accés existent, i les geomètriques hauran de ser millorades quant a accessibilitat en cas que tècnicament siga viable. A més, incorporara les actuacions necessàries en la boga amb el PQL de titularitat municipal que garantisca la seguretat dels usuaris. Les actuacions a realitzar en la zona d'ampliació (part sud de la piscina) deuran també ser de qualitat anàloga o superior a l'existent. S'estima el cost d'aquesta actuacions en la quantitat de 80.000 € IVA inclòs, fins a la presentació de la documentació tècnica justificativa.

III. Respecte a les càrregues del Programa

Vist l'anterior, es proposa establir les següents càrregues fixes del programa:

Obres d'urbanització programades: 71.400,00 €
Obres de demolició: 11.900,00 €
Despeses d'edificació: 1.863.919,61 €
Despeses adaptació parcel·la La Nina: 66.115,70 €
Redacció d'Estudis, projectes i direccions d'obra: 325.350,00 €
Despeses de gestió: 222.093,48 €
Benefici empresarial: 244.302,83 €

TOTAL COST ACTUACIÓ: 2.805.081,62 €

TOTAL COST ACTUACIÓ AMB IVA
3.394.148,76 €

Sent les despeses d'urbanització variables
2.193,96 €.

L'import de les garanties quedaria establert de la manera següent:

1. Garantia de promoció: 5% de 3.227.754,76 amb un total de 161.387,74 €.
2. Garantia pel cost íntegre de les obres d'urbanització: 86.394,00 €.
3. Garantia pel cost íntegre d'obres

promotor para que presente Adenda técnica al Proyecto de Edificación de actuaciones a realizar en la futura parcela de la urbanización La Nina, en el que se definan las obras necesarias para adaptar la parcela a la nueva configuración y la creación del nuevo acceso peatonal a la playa.

Las características de este acceso deberán ser análogas o superiores en cuanto a cerramientos y calidades con respecto al acceso existente, y las geométricas deberán ser mejoradas en cuanto a accesibilidad en caso de que técnicamente sea viable. Además, incorporara las actuaciones necesarias en el linde con el PQL de titularidad municipal que garantice la seguridad de los usuarios. Las actuaciones a realizar en la zona de ampliación (parte sur de la piscina) deberán también ser de calidad análoga o superior a la existente. Se estima el coste de esta actuaciones en la cantidad de 80.000 € IVA incluido, hasta la presentación de la documentación técnica justificativa.

III. Respecto a las cargas del Programa

Visto lo anterior, se propone establecer las siguientes cargas fijas del programa:

*Obras de urbanización programadas: 71.400,00 €
Obras de demolición: 11.900,00 €
Gastos de edificación: 1.863.919,61 €
Gastos adaptación parcela La Nina: 66.115,70 €
Redacción de Estudios, proyectos y direcciones de obra: 325.350,00 €
Gastos de gestión: 222.093,48 €
Beneficio empresarial: 244.302,83 €*

TOTAL COSTE ACTUACIÓN: 2.805.081,62 €

*TOTAL COSTE ACTUACIÓN CON IVA
3.394.148,76 €*

*Siendo los gastos de urbanización variables
2.193,96 €.*

El importe de las garantías quedaría establecido del modo siguiente:

- 1. Garantía de promoción: 5 % de 3.227.754,76 con un total de 161.387,74 €.*
- 2. Garantía por el coste íntegro de las obras de urbanización: 86.394,00 €.*
- 3. Garantía por el coste íntegro de obras de*



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

d'adaptació parcel·la La Nina: 80.000,00 €.

4. Garantia per diferències d'adjudicació: 47.655,74 €.

5. Garantia per indemnitzacions: 3.290,95 €.

En conseqüència es PROPOSA:

PRIMER: Procedeix estimar o desestimar les alegacions plantejades al procediment tal com s'assenyala en aquest informe, la qual cosa se substancia en els següents punts:

- S'elaborarà un estudi de vegetació existent més exhaustiu i actualitzat, en el qual s'analitzi específicament la presència d'exemplars susceptibles de catalogació. Aquest document es presentarà a l'Ajuntament de manera prèvia al procés reparcel·latori.
- Inclusió en el projecte d'urbanització de les obres de reposició de la séquia existent.

SEGON: Procedeix aprovar el PROGRAMA D'ACTUACIÓ AÏLLADA PER A PARCEL·LA DE SÒL URBANO DEL SECTOR TI-11 DEL PGOU PARTIDA PARAISO Núm. 40, conforme a la documentació presentada per la mercantil ROXANA PARAISO S.L., amb registre d'entrada 2017012703 de 28 de juny de 2.017 i esmenada i/o completada amb registre d'entrada núm. 2017023968 de 22 de desembre de 2.017, establint les següents

CÀRREGUES DEL PROGRAMA:

Obres d'urbanització: 71.400,00 €
Obres de demolició: 11.900,00 €
Cost d'edificació: 1.863.919,61 €
Cost d'adaptació parcel·la La Nina: 66.115,70 €
Redacció d'Estudis, projectes i direccions d'obra: 325.350,00 €
Despeses de gestió: 222.093,48 €
Benefici empresarial: 244.302,83 €

TOTAL COST ACTUACIÓ: 2.805.081,62 €

TOTAL COST ACTUACIÓ AMB IVA: 3.394.148,76 €

TRES MILIONS TRES-CENTS NORANTA-QUATRE MIL CENT QUARANTA-HUIT

adaptación parcela La Nina: 80.000,00 €.

4. Garantía por diferencias de adjudicación: 47.655,74 €.

5. Garantía por indemnizaciones: 3.290,95 €.

En consecuencia se PROPONE:

PRIMERO: Procede estimar o desestimar las alegaciones planteadas al procedimiento tal y como se señala en este informe, lo que se sustancia en los siguientes puntos:

- *Se elaborará un estudio de vegetación existente más exhaustivo y actualizado, en el que se analice específicamente la presencia de ejemplares susceptibles de catalogación. Este documento se presentará al Ayuntamiento de forma previa al proceso reparcelatorio.*
- *Inclusión en el proyecto de urbanización de las obras de reposición de la acequia existente.*

SEGUNDO: Procede aprobar el PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARA PARCELA DE SUELO URBANO DEL SECTOR TI-11 DEL PGOU PARTIDA PARAISO Nº 40, conforme a la documentación presentada por la mercantil ROXANA PARAISO S.L., con registro de entrada 2017012703 de 28 de junio de 2.017 y subsanada y/o completada con registro de entrada Nº 2017023968 de 22 de diciembre de 2.017, estableciendo las siguientes

CARGAS DEL PROGRAMA:

*Obras de urbanización: 71.400,00 €
Obras de demolición: 11.900,00 €
Coste de edificación: 1.863.919,61 €
Coste de adaptación parcela La Nina: 66.115,70 €
Redacción de Estudios, proyectos y direcciones de obra: 325.350,00 €
Gastos de gestión: 222.093,48 €
Beneficio empresarial: 244.302,83 €*

***TOTAL COSTE ACTUACIÓN:** 2.805.081,62 €*

***TOTAL COSTE ACTUACIÓN CON IVA:** 3.394.148,76 €*

TRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

EUROS AMB SETANTA-SIS CÈNTIMS, IVA INCLÒS.

Sent les despeses d'urbanització variables 2.193,96 €.

TERCER: Establir les següents garanties del Programa:

- Garantia de promoció: 5% de 3.227.754,76 amb un total de 161.387,74 €.
- Garantia pel cost íntegre de les obres d'urbanització: 86.394,00 €.
- Garantia pel cost íntegre d'obres d'adaptació parcel·la La Nina: 80.000,00 €.
- Garantia per diferències d'adjudicació: 47.655,74 €.
- Garantia per indemnitzacions: 3.290,95 €.

QUART: La mercantil urbanitzadora haurà de presentar la següent documentació de manera prèvia al projecte de reparcel·lació:

- Projecte d'urbanització esmenat sobre la base del posat de manifest en aquest informe, i incloent la reposició de la séquia de reg afectada.
- Addenda tècnica al Projecte d'Edificació d'actuacions a realitzar en la futura parcel·la de la urbanització La Nina, en el qual es definisquen i valoren les obres necessàries per a adaptar la parcel·la a la nova configuració i la creació del nou accés per als vianants a la platja. Aquest document tindrà el nivell de detall i documentació d'un projecte constructiu de manera que definisca una obra completa, susceptible de contractació i execució independent sota la direcció de tècnic diferent al redactor. Les característiques d'aquest accés hauran de ser anàlogues o superiors quant a tancaments i qualitats respecte a l'accés existent, i les geomètriques hauran de ser millorades quant a accessibilitat en cas que tècnicament siga viable. A més, incorporara les actuacions

OCHO EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS, IVA INCLUIDO.

Siendo los gastos de urbanización variables 2.193,96 €.

TERCERO: Establecer las siguientes garantías del Programa:

- Garantía de promoción: 5 % de 3.227.754,76 con un total de 161.387,74 €.
- Garantía por el coste íntegro de las obras de urbanización: 86.394,00 €.
- Garantía por el coste íntegro de obras de adaptación parcela La Nina: 80.000,00 €.
- Garantía por diferencias de adjudicación: 47.655,74 €.
- Garantía por indemnizaciones: 3.290,95 €.

CUARTO: La mercantil urbanizadora deberá presentar la siguiente documentación de forma previa al proyecto de reparcelación:

- Proyecto de urbanización subsanado en base a lo puesto de manifiesto en este informe, e incluyendo la reposición de la acequia de riego afectada.
- Adenda técnica al Proyecto de Edificación de actuaciones a realizar en la futura parcela de la urbanización La Nina, en el que se definan y valoren las obras necesarias para adaptar la parcela a la nueva configuración y la creación del nuevo acceso peatonal a la playa. Este documento tendrá el nivel de detalle y documentación de un proyecto constructivo de forma que defina una obra completa, susceptible de contratación y ejecución independiente bajo la dirección de técnico distinto al redactor. Las características de este acceso deberán ser análogas o superiores en cuanto a cerramientos y calidades con respecto al acceso existente, y las geométricas deberán ser mejoradas en cuanto a accesibilidad en caso de que técnicamente sea viable. Además, incorporara las actuaciones



necessàries en la boga amb el PQL de titularitat municipal que garantisca la seguretat dels usuaris. Les actuacions a realitzar en la zona d'ampliació (part sud de la piscina) deuran també ser de qualitat anàloga o superior a l'existent.

Per a la presentació d'aquesta documentació es considera un termini adequat de 2 mesos a comptar des de l'aprovació definitiva del Programa.

El que informe a la Vila Joiosa als efectes oportuns....”

CONSIDERANT, l'informe jurídic subscrit pel tècnic urbanista municipal de 3 de juliol de 2020, que estableix literalment:

“...Per mitjà de la present, vinc a emplenar el referit encàrrec, sobre la base dels següents,

VIST l'informe jurídic emés per qui subscriu, en l'expedient de referència de 30/11/2018, on s'estableix la quantificació econòmica de les garanties i penalitzacions per raó de la proposició jurídica – econòmica formulada per ROXANA PARAISO, SL.

VIST l'informe tècnic emés pel Cap del Departament d'Urbanisme de l'Ajuntament de la Vila Joiosa, i Enginyer de Camins, Canales i Ports el dia 3/07/2020.

CONSIDERANT que l'informe tècnic referenciat esmena i/o complementa les quanties econòmiques establides en la proposició jurídica – econòmica formulada per ROXANA PARAISO, S.L., per raó de l'anàlisi tècnica derivada de la documentació tècnica presentada,

Per la qual cosa, INFORME:

Procedeix formalitzar proposta d'acord de programació conforme els informes jurídics de 30/11/2018 i 8/05/2019, així com informe tècnic de 3/07/2020, si bé la quantificació numèriques de les garanties i penalitzacions a què es fa referència en l'informe jurídic de 30/11/2018, hauran d'ajustar-se als càlculs numèrics i quantificacions econòmiques que es ressenyen en l'informe del Cap del Departament d'Urbanisme i Enginyer de Camins Canales i Ports de 3/07/2020.

El que informe els efectes oportuns a la Vila Joiosa....”

necesarias en el linde con el PQL de titularidad municipal que garantice la seguridad de los usuarios. Las actuaciones a realizar en la zona de ampliación (parte sur de la piscina) deberán también ser de calidad análoga o superior a la existente.

Para la presentación de esta documentación se considera un plazo adecuado de 2 meses a contar desde la aprobación definitiva del Programa.

Lo que informo en Villajoyosa a los efectos oportunos....”

CONSIDERANDO, el informe jurídic suscrito por el tècnic urbanista municipal de 3 de julio de 2020, que establece literalmente:

“...Por medio de la presente, vengo a cumplimentar el referido encargo, en base a los siguientes,

VISTO el informe jurídico emitido por quien suscribe, en el expediente de referencia de 30/11/2018, donde se establece la cuantificación económica de las garantías y penalizaciones por razón de la proposición jurídica – económica formulada por ROXANA PARAISO, SL.

VISTO el informe técnico emitido por el Jefe del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Villajoyosa, e Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos el día 3/07/2020.

CONSIDERANDO que el informe técnico referenciado subsana y/o complementa las cuantías económicas establecidas en la proposición jurídica – económica formulada por ROXANA PARAISO, S.L., por razón del análisis técnico derivado de la documentación técnica presentada,

Es por lo que, VENGO A INFORMAR:

Procede formalizar propuesta de acuerdo de programación conforme los informes jurídicos de 30/11/2018 y 8/05/2019, así como informe técnico de 3/07/2020, si bien la cuantificación numéricas de las garantías y penalizaciones a que se hace referencia en el informe jurídic de 30/11/2018, deberán ajustarse a los cálculos numéricos y cuantificaciones económicas que se reseñan en el informe del Jefe del Departamento de Urbanismo e Ingeniero de Caminos Canales y Puertos de 3/07/2020.

Lo que informo a los efectos oportunos en Villajoyosa....”



PROPOSE AL PLE DE LA CORPORACIÓ:

PRIMER. Estimar o desestimar les alegacions plantejades al procediment com s'assenyala en els informes jurídics de 30-11-2018 i de 8-5-2019, i tècnic de 3-7-2020, la qual cosa se substancia en els següents punts:

- S'elaborarà un estudi de vegetació existent més exhaustiu i actualitzat, en el qual s'analitza específicament la presència d'exemplars susceptibles de catalogació. Aquest document es presentarà a l'Ajuntament de manera prèvia al procés reparcel·latori.

- Inclusió en el Projecte d'urbanització de les obres de reposició de la séquia existent.

SEGON. Aprovar el PROGRAMA D'ACTUACIÓ AÏLLADA PER A PARCEL·LA DE SÒL URBÀ DEL SECTOR TI-11 DEL PGOU PARTIDA PARADÍS, núm. 40, d'acord amb la documentació presentada per la mercantil ROXANA PARAISO SL, amb Registre d'entrada 2017012703, de 28 de juny de 2017, i esmenada i/o completada amb Registre d'entrada núm. 2017023968, de 22 de desembre de 2017, que estableix les següents

CÀRREGUES DEL PROGRAMA

Obres d'urbanització: 71.400,00 €
Obres de demolició: 11.900,00 €
Cost d'edificació: 1.863.919,61 €
Cost d'adaptació parcel·la La Nina: 66.115,70 €
Redacció d'estudis, projectes i direccions d'obra: 325.350,00 €
Despeses de gestió: 222.093,48 €
Benefici empresarial: 244.302,83 €

TOTAL COST ACTUACIÓ: 2.805.081,62 €

TOTAL COST ACTUACIÓ AMB IVA:
3.394.148,76 €

TRES MILIONS TRES-CENTS
NORANTA-QUATRE MIL CENT
QUARANTA-HUIT EUROS AMB
SETANTA-SIS CÈNTIMS,
IVA INCLÒS.

Les despeses d'urbanització variables són de

PROPONGO AL PLENO DE LA CORPORACIÓN:

PRIMERO: Estimar o desestimar las alegaciones planteadas al procedimiento tal y como se señala en los informes jurídicos de 30-11-2018, de 8-5-2019 y técnico de 3-7-2020, lo que se sustancia en los siguientes puntos:

- Se elaborará un estudio de vegetación existente más exhaustivo y actualizado, en el que se analice específicamente la presencia de ejemplares susceptibles de catalogación. Este documento se presentará al Ayuntamiento de forma previa al proceso reparcelatorio.

- Inclusión en el proyecto de urbanización de las obras de reposición de la acequia existente.

SEGUNDO: Aprobar el PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARA PARCELA DE SUELO URBANO DEL SECTOR TI-11 DEL PGOU PARTIDA PARAISO Nº 40, conforme a la documentación presentada por la mercantil ROXANA PARAISO S.L., con registro de entrada 2017012703 de 28 de junio de 2017 y subsanada y/o completada con registro de entrada Nº 2017023968 de 22 de diciembre de 2017, estableciendo las siguientes

CARGAS DEL PROGRAMA:

Obras de urbanización: 71.400,00 €
Obras de demolición: 11.900,00 €
Coste de edificación: 1.863.919,61 €
Coste de adaptación parcela La Nina: 66.115,70 €
Redacción de Estudios, proyectos y direcciones de obra: 325.350,00 €
Gastos de gestión: 222.093,48 €
Beneficio empresarial: 244.302,83 €

TOTAL COSTE ACTUACIÓN: 2.805.081,62 €

TOTAL COSTE ACTUACIÓN CON IVA:
3.394.148,76 €

TRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA
Y CUATRO MIL CIENTO
CUARENTA Y OCHO EUROS CON
SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS, IVA
INCLUIDO.



2.193,96 €.

TERCER. Designar amb la condició d'urbanitzador a la mercantil ROXANA PARAISO SL, amb CIF B86154184. Amb anterioritat a la subscripció del conveni urbanístic corresponent, haurà de formalitzar en la Tresoreria municipal les garanties següents:

- Garantia de promoció: 5% de 3.227.754,76, amb un total de 161.387,74 €
- Garantia pel cost íntegre de les obres d'urbanització: 86.394,00 €
- Garantia pel cost íntegre d'obres d'adaptació parcel·la La Nina: 80.000,00 €
- Garantia per diferències d'adjudicació: 47.655,74 €
- Garantia per indemnitzacions: 3.290,95 €.

QUART. La mercantil urbanitzadora haurà de presentar la documentació següent de manera prèvia al projecte de reparcel·lació:

- Projecte d'urbanització esmenat sobre la base del que ha posat de manifest l'informe tècnic de 3/07/2020, que inclou la reposició de la séquia de reg afectada.
- Addenda tècnica al Projecte d'edificació d'actuacions a realitzar en la futura parcel·la de la urbanització La Nina, en la qual es definisquen i valoren les obres necessàries per a adaptar la parcel·la a la nova configuració i la creació del nou accés per als vianants a la platja. Aquest document tindrà el nivell de detall i la documentació d'un projecte constructiu de manera que definisca una obra completa, susceptible de contractació i execució independent sota la direcció de tècnic diferent al redactor. Les característiques d'aquest accés hauran de ser anàlogues o superiors, quant a tancaments i qualitats, respecte de l'accés existent i les geomètriques hauran de ser millorades quant a accessibilitat

Siendo los gastos de urbanización variables 2.193,96 €.

TERCERO: Designar con la condición de urbanizador a la mercantil ROXANA PARAISO SL, con CIF B86154184. Con anterioridad a la suscripción del correspondiente convenio urbanístico deberá formalizar en la Tesorería Municipal las siguientes garantías:

- Garantía de promoción: 5 % de 3.227.754,76 con un total de 161.387,74 €.
- Garantía por el coste íntegro de las obras de urbanización: 86.394,00 €.
- Garantía por el coste íntegro de obras de adaptación parcela La Nina: 80.000,00 €.
- Garantía por diferencias de adjudicación: 47.655,74 €.
- Garantía por indemnizaciones: 3.290,95 €.

CUARTO: La mercantil urbanizadora deberá presentar la siguiente documentación de forma previa al proyecto de reparcelación:

- Proyecto de urbanización subsanado en base a lo puesto de manifiesto en el informe técnico de 3/07/2020, e incluyendo la reposición de la acequia de riego afectada.
- Adenda técnica al Proyecto de Edificación de actuaciones a realizar en la futura parcela de la urbanización La Nina, en el que se definan y valoren las obras necesarias para adaptar la parcela a la nueva configuración y la creación del nuevo acceso peatonal a la playa. Este documento tendrá el nivel de detalle y documentación de un proyecto constructivo de forma que defina una obra completa, susceptible de contratación y ejecución independiente bajo la dirección de técnico distinto al redactor. Las características de este acceso deberán ser análogas o superiores en cuanto a cerramientos y calidades con respecto al acceso existente, y las geométricas deberán ser



en cas que tècnicament siga viable. A més, incorporarà les actuacions necessàries en la fita amb el PQL de titularitat municipal que garantisca la seguretat dels usuaris. Les actuacions a realitzar en la zona d'ampliació (part sud de la piscina) també hauran ser de qualitat anàloga o superior a l'existent.

Per a la presentació d'aquesta documentació es considera un termini adequat de 2 mesos, a comptar des de l'aprovació definitiva del Programa.

CINQUÉ. Establir les condicions de programació següents:

- El finançament de l'execució material de les obres d'urbanització previstes en el Projecte d'urbanització.
- La presentació davant l'Ajuntament de la Vila Joiosa, per a la seua aprovació:
 - Del Projecte de reparcel·lació forçosa
 - Del Projecte bàsic i d'execució de l'edificació, amb l'Estudi de seguretat i salut corresponent, així com de gestió de residus
- L'execució del Programa d'actuació aïllada haurà d'ajustar-se al calendari següent:
 - Presentació del projecte de reparcel·lació en el termini de tres mesos des de l'aprovació definitiva del Programa d'actuació aïllada; aquest termini coputarà des del moment de la inserció de l'anunci corresponent en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.
 - Inici de les obres d'urbanització en el termini de quinze dies des de la inscripció del Projecte de reparcel·lació en el Registre de la Propietat; a aquest efecte, l'Ajuntament haurà de traslladar la qualificació del Registre de la Propietat corresponent a la mercantil ROXANA PARAISO SL i començarà a computar el

mejoradas en cuanto a accesibilidad en caso de que técnicamente sea viable. Además, incorporara las actuaciones necesarias en el linde con el PQL de titularidad municipal que garantice la seguridad de los usuarios. Las actuaciones a realizar en la zona de ampliación (parte sur de la piscina) deberán también ser de calidad análoga o superior a la existente.

Para la presentación de esta documentación se considera un plazo adecuado de 2 meses a contar desde la aprobación definitiva del Programa.

QUINTO: Establecer las siguientes condiciones de programación:

- La financiación de la ejecución material de las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización.
- La presentación ante el Ayuntamiento de Villajoyosa, para su aprobación:
 - Del Proyecto de Reparcelación Forzosa.
 - Del Proyecto Básico y de Ejecución de la Edificación, con su correspondiente Estudio de Seguridad y Salud, así como de Gestión de Residuos.
- La ejecución del Programa de Actuación Aislada deberá ajustarse al siguiente calendario:
 - Presentación del Proyecto de Reparcelación en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Aislada, computando dicho plazo desde el momento de la inserción del correspondiente anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.
 - Inicio de las Obras de Urbanización en el plazo de quince días desde la inscripció del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, a tal efecto el Ayuntamiento deberá trasladar la correspondiente Calificación del Registro de la Propiedad a la mercantil ROXANA PARAISO SL,



termini de quinze dies hàbils per a la signatura de l'acta de replanteig.

- Les obres d'urbanització hauran de finalitzar-se en el termini de 28 dies laborals l'execució de les obres d'urbanització.
 - El Projecte bàsic d'edificació haurà de presentar-se en el termini de tres mesos des de la recepció de les obres d'urbanització per l'Administració, bé des de la signatura de l'acta de recepció d'obres o bé des del moment de la seua obertura per a l'ús públic.
 - El Projecte d'execució de l'edificació es presentarà en el termini de tres mesos des de la presentació del Projecte bàsic.
 - Haurà de presentar-se a l'Ajuntament el certificat de la Direcció tècnica facultativa de la FINALITZACIÓ DE LES OBRES D'EDIFICACIÓ en el termini de tres anys des que s'autoritze l'inici de les obres. Es podrà prorrogar l'esmentat termini d'acord amb el que estableix l'art. 225.2 de la LOTUP.
- Per al cas d'incompliment dels terminis (inclòs, si s'escau, la pròrroga corresponent), seran aplicables les penalitzacions previstes en la Llei 9/2017, de 8/11/2017, de contractes del sector públic (d'ara endavant LCSP), en l'article 193.3. Es considerarà a aquest efecte el preu del contracte la quantia de 3.394.148,76 €. S'haurà d'incloure aquesta exigència en el conveni urbanístic a subscriure entre la mercantil ROXANA PARAISO SL i l'Ajuntament de la Vila Joiosa.

SISÉ. Inscriure el "PROGRAMA D'ACTUACIÓ AÏLLADA PER A PARCEL·LA DE SÒL URBÀ DEL SECTOR TI-11 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA, PARTIDA PARADÍS, núm. 40, en la secció segona del Registre de programes d'actuació, agrupacions d'interés urbanístic i

empezando a computar el plazo de quince días hábiles, para la firma del acta de replanteo.

- Las obras de urbanización deberán finalizarse en el plazo de 28 días laborales la ejecución de las obras de urbanización.
 - El Proyecto Básico de Edificación deberá presentarse en el plazo de tres meses desde la recepción de las obras de urbanización por la administración, bien desde la firma del Acta de Recepción de Obras, o bien desde el momento de su apertura para el uso público.
 - El Proyecto de Ejecución de la Edificación, se presentará en el plazo de tres meses desde la presentación del Proyecto Básico.
 - Deberá presentarse en el Ayuntamiento el Certificado de la Dirección Técnica Facultativa de la FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN, en el plazo de tres años, desde que se autorice el inicio de las obras. Pudiéndose prorrogar el referido plazo conforme se establece en el art. 225.2 de la LOTUP.
- Para el caso de incumplimiento de los plazos (incluida en su caso la correspondiente prórroga), será de aplicación las penalizaciones previstas en la Ley 9/2017 de 8/11/2017 de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), en su artículo 193.3. Considerando a tal efecto el precio del contrato la cuantía de 3.394.148,76€. Debiendo incluirse esta exigencia en el Convenio Urbanístico a suscribir entre la mercantil ROXANA PARAISO SL y el Ayuntamiento de Villajoyosa.

SEXTO. Inscribir el "PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARA PARCELA DE SUELO URBANO DEL SECTOR TI-11 DEL PGOU DE VILLAJOYOSA, PARTIDA PARAISO Nº 40 en la Sección Segunda del Registro de Programas de Actuación,



entitats urbanístiques col·laboradores.

SETÉ. Publicar l'acord plenari corresponent en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, d'acord amb el que disposa l'art. 127.3 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol.

HUITÉ. Citar l'urbanitzadora per a subscriure el conveni de programació, transcorreguts quinze dies des de la publicació esmentada en l'apartat anterior. Advertir l'urbanitzadora que si l'emplaçament no s'atén, es considerarà que renuncia al seu dret a exercir la condició d'agent urbanitzador.

Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

SEPTIMO. Publicar el correspondiente acuerdo plenario en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, conforme a lo dispuesto en el art. 127.3 de la Ley 5/2014, de 25 de julio.

OCTAVO. Citar al urbanizador para suscribir el convenio de programación, transcurridos quince días desde la publicación indicada en el apartado anterior. Advirtiendo al urbanizador que si el emplazamiento es desatendido, se le tendrá por renunciado en su derecho al ejercicio de la condición de Agente Urbanizador.

2º.- 09-07-2020.- Dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo.

/.../

Por todo ello, SE ACUERDA POR:

10 votos a favor de Partido Socialista Obrero Español (Andrés Verdú Reos, Marta Sellés Senabre, Isabel Vicenta Perona Alitte, Francisco Carreres Llorente, Vicente José Sebastián López, M^a Asunción Lloret Ortigosa, José Ramón Uclés Jiménez, Aina Santamaría Durá), **Gent per la Vila** (Pedro Alemany Pérez), **Compromís** (José Carlos Gil Piñar), **y 6 abstenciones de Ciudadanos** (Francisco Pérez Buigues, Valentín Alcalá Ortiz, Carolina José Pérez Agudo), **Partido Popular** (Jaime Lloret Lloret, M^a del Rosario Escrig Llinares, Pedro Ramis Soriano, Mariana Elisa Cervera Llorca, Jaime Santamaría Baldó, Ana María Alcazar Cabanillas).

PRIMER. Estimar o desestimar les al·legacions plantejades al procediment com s'assenyala en els informes jurídics de 30-11-2018 i de 8-5-2019, i tècnic de 3-7-2020, la qual cosa se substancia en els següents punts:

- S'elaborarà un estudi de vegetació existent més exhaustiu i actualitzat, en el qual s'analitze específicament la presència d'exemplars susceptibles de catalogació. Aquest document es presentarà a l'Ajuntament de manera prèvia al procés reparcel·ladori.
- Inclusió en el Projecte d'urbanització de les obres de reposició de la séquia existent.

SEGON. Aprovar el PROGRAMA D'ACTUACIÓ AÏLLADA PER A PARCEL·LA DE SÒL URBÀ DEL SECTOR TI-11 DEL PGOU PARTIDA PARADÍS, núm. 40, d'acord amb la documentació presentada per la mercantil

PRIMERO: Estimar o desestimar las alegaciones planteadas al procedimiento tal y como se señala en los informes jurídicos de 30-11-2018, de 8-5-2019 y técnico de 3-7-2020, lo que se sustancia en los siguientes puntos:

- Se elaborará un estudio de vegetación existente más exhaustivo y actualizado, en el que se analice específicamente la presencia de ejemplares susceptibles de catalogación. Este documento se presentará al Ayuntamiento de forma previa al proceso reparcelatorio.
- Inclusión en el proyecto de urbanización de las obras de reposición de la acequia existente.

SEGUNDO: Aprobar el PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARA PARCELA DE SUELO URBANO DEL SECTOR TI-11 DEL



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

ROXANA PARAISO SL, amb Registre d'entrada 2017012703, de 28 de juny de 2017, i esmenada i/o completada amb Registre d'entrada núm. 2017023968, de 22 de desembre de 2017, que estableix les següents

CÀRREGUES DEL PROGRAMA

Obres d'urbanització: 71.400,00 €
Obres de demolició: 11.900,00 €
Cost d'edificació: 1.863.919,61 €
Cost d'adaptació parcel·la La Nina: 66.115,70 €
Redacció d'estudis, projectes i direccions d'obra: 325.350,00 €
Despeses de gestió: 222.093,48 €
Benefici empresarial: 244.302,83 €

TOTAL COST ACTUACIÓ: 2.805.081,62 €

TOTAL COST ACTUACIÓ AMB IVA:
3.394.148,76 €

TRES MILIONS TRES-CENTS
NORANTA-QUATRE MIL CENT
QUARANTA-HUIT EUROS AMB
SETANTA-SIS CÈNTIMS,
IVA INCLÒS.

Les despeses d'urbanització variables són de 2.193,96 €.

TERCER. Designar amb la condició d'urbanitzador a la mercantil ROXANA PARAISO SL, amb CIF B86154184. Amb anterioritat a la subscripció del conveni urbanístic corresponent, haurà de formalitzar en la Tresoreria municipal les garanties següents:

- Garantia de promoció: 5% de 3.227.754,76, amb un total de 161.387,74 €
- Garantia pel cost íntegre de les obres d'urbanització: 86.394,00 €
- Garantia pel cost íntegre d'obres d'adaptació parcel·la La Nina: 80.000,00 €
- Garantia per diferències d'adjudicació: 47.655,74 €
- Garantia per indemnitzacions: 3.290,95 €.

QUART. La mercantil urbanitzadora haurà de presentar la documentació següent de manera prèvia al projecte de reparcel·lació:

- Projecte d'urbanització esmenat

PGOU PARTIDA PARAISO Nº 40, conforme a la documentació presentada por la mercantil ROXANA PARAISO S.L., con registro de entrada 2017012703 de 28 de junio de 2.017 y subsanada y/o completada con registro de entrada Nº 2017023968 de 22 de diciembre de 2.017, estableciendo las siguientes

CARGAS DEL PROGRAMA:

Obras de urbanización: 71.400,00 €
Obras de demolición: 11.900,00 €
Coste de edificación: 1.863.919,61 €
Coste de adaptación parcela La Nina: 66.115,70 €
Redacción de Estudios, proyectos y direcciones de obra: 325.350,00 €
Gastos de gestión: 222.093,48 €
Beneficio empresarial: 244.302,83 €

TOTAL COSTE ACTUACIÓN: 2.805.081,62 €

TOTAL COSTE ACTUACIÓN CON IVA:
3.394.148,76 €

TRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS, IVA INCLUIDO.

Siendo los gastos de urbanización variables 2.193,96 €.

TERCERO: Designar con la condición de urbanizador a la mercantil ROXANA PARAISO SL, con CIF B86154184. Con anterioridad a la suscripción del correspondiente convenio urbanístico deberá formalizar en la Tesorería Municipal las siguientes garantías:

- Garantía de promoción: 5 % de 3.227.754,76 con un total de 161.387,74 €.
- Garantía por el coste íntegro de las obras de urbanización: 86.394,00 €.
- Garantía por el coste íntegro de obras de adaptación parcela La Nina: 80.000,00 €.
- Garantía por diferencias de adjudicación: 47.655,74 €.
- Garantía por indemnizaciones: 3.290,95 €.

CUARTO: La mercantil urbanizadora deberá presentar la siguiente documentación de forma previa al proyecto de reparcelación:



sobre la base del que ha posat de manifest l'informe tècnic de 3/07/2020, que inclou la reposició de la séquia de reg afectada.

- Addenda tècnica al Projecte d'edificació d'actuacions a realitzar en la futura parcel·la de la urbanització La Nina, en la qual es definisquen i valoren les obres necessàries per a adaptar la parcel·la a la nova configuració i la creació del nou accés per als vianants a la platja. Aquest document tindrà el nivell de detall i la documentació d'un projecte constructiu de manera que definisca una obra completa, susceptible de contractació i execució independent sota la direcció de tècnic diferent al redactor. Les característiques d'aquest accés hauran de ser anàlogues o superiors, quant a tancaments i qualitats, respecte de l'accés existent i les geomètriques hauran de ser millorades quant a accessibilitat en cas que tècnicament siga viable. A més, incorporarà les actuacions necessàries en la fita amb el PQL de titularitat municipal que garantisca la seguretat dels usuaris. Les actuacions a realitzar en la zona d'ampliació (part sud de la piscina) també hauran de ser de qualitat anàloga o superior a l'existent.

Per a la presentació d'aquesta documentació es considera un termini adequat de 2 mesos, a comptar des de l'aprovació definitiva del Programa.

CINQUÉ. Establir les condicions de programació següents:

- El finançament de l'execució material de les obres d'urbanització previstes en el Projecte d'urbanització.
- La presentació davant l'Ajuntament de la Vila Joiosa, per a la seua aprovació:
 - Del Projecte de reparcel·lació forçosa
 - Del Projecte bàsic i d'execució de l'edificació, amb l'Estudi de seguretat i salut corresponent, així com de gestió de residus

- Proyecto de urbanización subsanado en base a lo puesto de manifiesto en el informe técnico de 3/07/2020, e incluyendo la reposición de la acequia de riego afectada.

- Adenda técnica al Proyecto de Edificación de actuaciones a realizar en la futura parcela de la urbanización La Nina, en el que se definan y valoren las obras necesarias para adaptar la parcela a la nueva configuración y la creación del nuevo acceso peatonal a la playa. Este documento tendrá el nivel de detalle y documentación de un proyecto constructivo de forma que defina una obra completa, susceptible de contratación y ejecución independiente bajo la dirección de técnico distinto al redactor. Las características de este acceso deberán ser análogas o superiores en cuanto a cerramientos y calidades con respecto al acceso existente, y las geométricas deberán ser mejoradas en cuanto a accesibilidad en caso de que técnicamente sea viable. Además, incorporara las actuaciones necesarias en el linde con el PQL de titularidad municipal que garantice la seguridad de los usuarios. Las actuaciones a realizar en la zona de ampliación (parte sur de la piscina) deberán también ser de calidad análoga o superior a la existente.

Para la presentación de esta documentación se considera un plazo adecuado de 2 meses a contar desde la aprobación definitiva del Programa.

QUINTO: Establecer las siguientes condiciones de programación:

- La financiación de la ejecución material de las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización.
- La presentación ante el Ayuntamiento de Villajoyosa, para su aprobación:
 - Del Proyecto de Reparcelación Forzosa.
 - Del Proyecto Básico y de Ejecución de la Edificación, con su correspondiente Estudio de Seguridad y Salud, así como de Gestión de Residuos. .
- La ejecución del Programa de Actuación



- L'execució del Programa d'actuació aïllada haurà d'ajustar-se al calendari següent:

- Presentació del projecte de reparcel·lació en el termini de tres mesos des de l'aprovació definitiva del Programa d'actuació aïllada; aquest termini coputarà des del moment de la inserció de l'anunci corresponent en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.
- Inici de les obres d'urbanització en el termini de quinze dies des de la inscripció del Projecte de reparcel·lació en el Registre de la Propietat; a aquest efecte, l'Ajuntament haurà de traslladar la qualificació del Registre de la Propietat corresponent a la mercantil ROXANA PARAISO SL i començarà a computar el termini de quinze dies hàbils per a la signatura de l'acta de replanteig.
- Les obres d'urbanització hauran de finalitzar-se en el termini de 28 dies laborals l'execució de les obres d'urbanització.
- El Projecte bàsic d'edificació haurà de presentar-se en el termini de tres mesos des de la recepció de les obres d'urbanització per l'Administració, bé des de la signatura de l'acta de recepció d'obres o bé des del moment de la seua obertura per a l'ús públic.
- El Projecte d'execució de l'edificació es presentarà en el termini de tres mesos des de la presentació del Projecte bàsic.
- Haurà de presentar-se a l'Ajuntament el certificat de la Direcció tècnica facultativa de la FINALITZACIÓ DE LES OBRES D'EDIFICACIÓ en el termini de tres anys des que s'autoritze l'inici de les obres. Es podrà prorrogar l'esmentat termini d'acord amb el que estableix l'art. 225.2 de la LOTUP.

- Per al cas d'incompliment dels terminis (inclòs, si s'escau, la pròrroga

Aislada deberá ajustarse al siguiente calendario:

- Presentación del Proyecto de Reparcelación en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Aislada, computando dicho plazo desde el momento de la inserción del correspondiente anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.
- Inicio de las Obras de Urbanización en el plazo de quince días desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, a tal efecto el Ayuntamiento deberá trasladar la correspondiente Calificación del Registro de la Propiedad a la mercantil ROXANA PARAISO SL, empezando a computar el plazo de quince días hábiles, para la firma del acta de replanteo.
- Las obras de urbanización deberán finalizarse en el plazo de 28 días laborales la ejecución de las obras de urbanización.
- El Proyecto Básico de Edificación deberá presentarse en el plazo de tres meses desde la recepción de las obras de urbanización por la administración, bien desde la firma del Acta de Recepción de Obras, o bien desde el momento de su apertura para el uso público.
- El Proyecto de Ejecución de la Edificación, se presentará en el plazo de tres meses desde la presentación del Proyecto Básico.
- Deberá presentarse en el Ayuntamiento el Certificado de la Dirección Técnica Facultativa de la FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN, en el plazo de tres años, desde que se autorice el inicio de las obras. Pudiéndose prorrogar el referido plazo conforme se establece en el art. 225.2 de la LOTUP.

- Para el caso de incumplimiento de los plazos (incluida en su caso la correspondiente pròrroga), será de



corresponent), seran aplicables les penalitzacions previstes en la Llei 9/2017, de 8/11/2017, de contractes del sector públic (d'ara endavant LCSP), en l'article 193.3. Es considerarà a aquest efecte el preu del contracte la quantia de 3.394.148,76 €. S'haurà d'incloure aquesta exigència en el conveni urbanístic a subscriure entre la mercantil ROXANA PARAISO SL i l'Ajuntament de la Vila Joiosa.

SISÉ. Inscriure el "PROGRAMA D'ACTUACIÓ AÏLLADA PER A PARCEL·LA DE SÒL URBÀ DEL SECTOR TI-11 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA, PARTIDA PARADÍS, núm. 40, en la secció segona del Registre de programes d'actuació, agrupacions d'interés urbanístic i entitats urbanístiques col·laboradores.

SETÉ. Publicar l'acord plenari corresponent en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, d'acord amb el que disposa l'art. 127.3 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol.

HUITÉ. Citar l'urbanitzadora per a subscriure el conveni de programació, transcorreguts quinze dies des de la publicació esmentada en l'apartat anterior. Advertir l'urbanitzadora que si l'emplaçament no s'atén, es considerarà que renuncia al seu dret a exercir la condició d'agent urbanitzador.

aplicación las penalizaciones previstas en la Ley 9/2017 de 8/11/2017 de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), en su artículo 193.3. Considerando a tal efecto el precio del contrato la cuantía de 3.394.148,76€. Debiendo incluirse esta exigencia en el Convenio Urbanístico a suscribir entre la mercantil ROXANA PARAISO SL y el Ayuntamiento de Villajoyosa.

SEXTO. Inscribir el "PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARA PARCELA DE SUELO URBANO DEL SECTOR TI-11 DEL PGOU DE VILLAJOYOSA, PARTIDA PARAISO Nº 40 en la Sección Segunda del Registro de Programas de Actuación, Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

SEPTIMO. Publicar el correspondiente acuerdo plenario en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, conforme a lo dispuesto en el art. 127.3 de la Ley 5/2014, de 25 de julio.

OCTAVO. Citar al urbanizador para suscribir el convenio de programación, transcurridos quince días desde la publicación indicada en el apartado anterior. Advirtiéndole al urbanizador que si el emplazamiento es desatendido, se le tendrá por renunciado en su derecho al ejercicio de la condición de Agente Urbanizador.

I perquè conste expedisc la present d'ordre del Sr. Alcalde i amb el seu vistiplau, amb l'advertiment del que disposa l'art. 206 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals.