

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
de la UE-1 INSERTA EN SUELO URBANO
INDUSTRIAL
- LA VILA JOIOSA -



octubre 2025

Promotor:

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

CIF.: B10634335

c/Ausiàs March nº 4-3-3 de L'OLLERIA (València)

T 673626128 f.garcia@grupofamily.es

ALTERNATIVA TÉCNICA

Del Programa de Actuación Integrada la UE-1 INSERTA EN SUELO URBANO INDUSTRIAL

- LA VILA JOIOSA -



octubre 2025

Promotor:

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

CIF.: B10634335

c/Ausiàs March nº 4-3-3 de L'OLLERIA (València)

T 673626128 f.garcia@grupofamily.es

MEMORIA DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA

INDICE

1.	INICIATIVA PRIVADA DE LA ACTUACIÓN.....	4
2.	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	4
3.	OBJETO DEL PROGRAMA	7
4.	CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA (art. 117 LOTUP)	10
5.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	11
8.	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	17
9.	INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES INDEMNIZABLES	17
10.	PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.....	19
11.	GARANTÍA DE PROMOCIÓN DEL PROGRAMA (ART. 158 TRLOTUP)	21
12.	OTROS COMPROMISOS	21
13.	PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN	21

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

1. INICIATIVA PRIVADA DE LA ACTUACIÓN

D. CARLES CANET FERRERO, con DNI: 07261622Q, que actúa en nombre y representación de GESTORA CANET FERRERO S.L., con CIF B02994440, y domicilio social en c/Ausiàs March, nº4-3-3 de L'Olleria (Valencia); administradora única de la sociedad **CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U.**, con CIF B10634335 y domicilio social sito en c/Ausiàs March nº 4-3-3 de L'Olleria (Valencia),

Formula, al amparo del artículo 124 del Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante TRLOTUP), la presente iniciativa, mediante esta Alternativa Técnica de Programa, para el desarrollo, gestión y transformación de la Unidad de Ejecución nº 1 inserta en suelo urbano industrial de La Vila Joiosa.

Se trata de una iniciativa de programa de actuación integrada, privada, formulada por el ÚNICO propietario de suelo privado del ámbito que constituye el objeto del programa, en concreto de las parcelas de referencia catastral 3673902YH4637S0001UB, 3673903YH4637S0001HB, 3673906YH4637S0001BB y 3673911YH4637S0001GB.

El sistema de gestión que se postula es el establecido y regulado por los arts. 119, 120 y 124 del TRLOTUP, entre otros, de programación en régimen de gestión por los propietarios, tal y como así ha sido admitido, de forma expresa, en virtud del Decreto de la Alcaldía nº 202404435 de 24 de octubre de 2024. En consecuencia, el promotor presenta el presente PAI junto con el Proyecto para su tramitación y posterior aprobación definitiva.

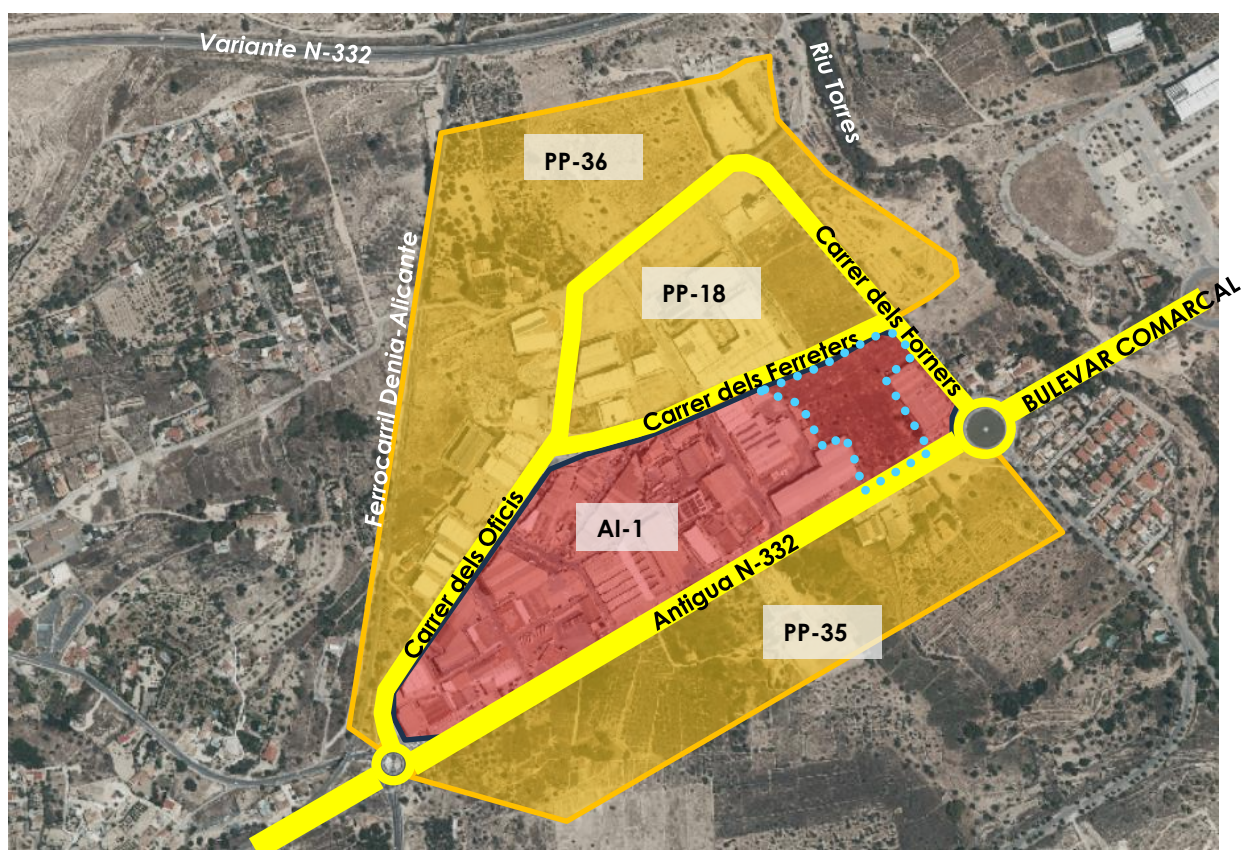
2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El municipio de La Vila Joiosa cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en fecha 7 de abril de 1999. Se contabilizan un total de trece

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

modificaciones puntuales aprobadas.

La Unidad de Ejecución citada se sitúa en interior la zona calificada por el PGOU como “desarrollo industrial” aunque los usos globales son tanto el industrial como el terciario. Se sitúa en torno a la antigua N-332 en el tramo comprendido entre las vías del ferrocarril al oeste y el riu Torres al este. El plan general destaca el carácter estratégico que ha de cumplir la antigua N-332 como eje vertebrador comarcal que se está materializando a raíz de la ejecución de la variante y su cesión al ayuntamiento. El plan promueve el emplazamiento de usos terciarios en lo que conformará el “Bulevar comarcal”, entendiéndolo este como un corredor entre los municipios de la Vila Joiosa, Finestrat, Benidorm, Alfaz del Pi y Altea.



La Modificación Puntual nº1 de PGOU. Zona industrial, aprobada en el año 2003 afectó a la Unidad de Ejecución nº1 inserta en suelo urbano industrial y se

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

fijaron definitivamente los principales parámetros urbanísticos del ámbito que siguen vigentes en la actualidad. A día de hoy, dicha Unidad de Ejecución todavía no ha sido objeto programación ni desarrollo.

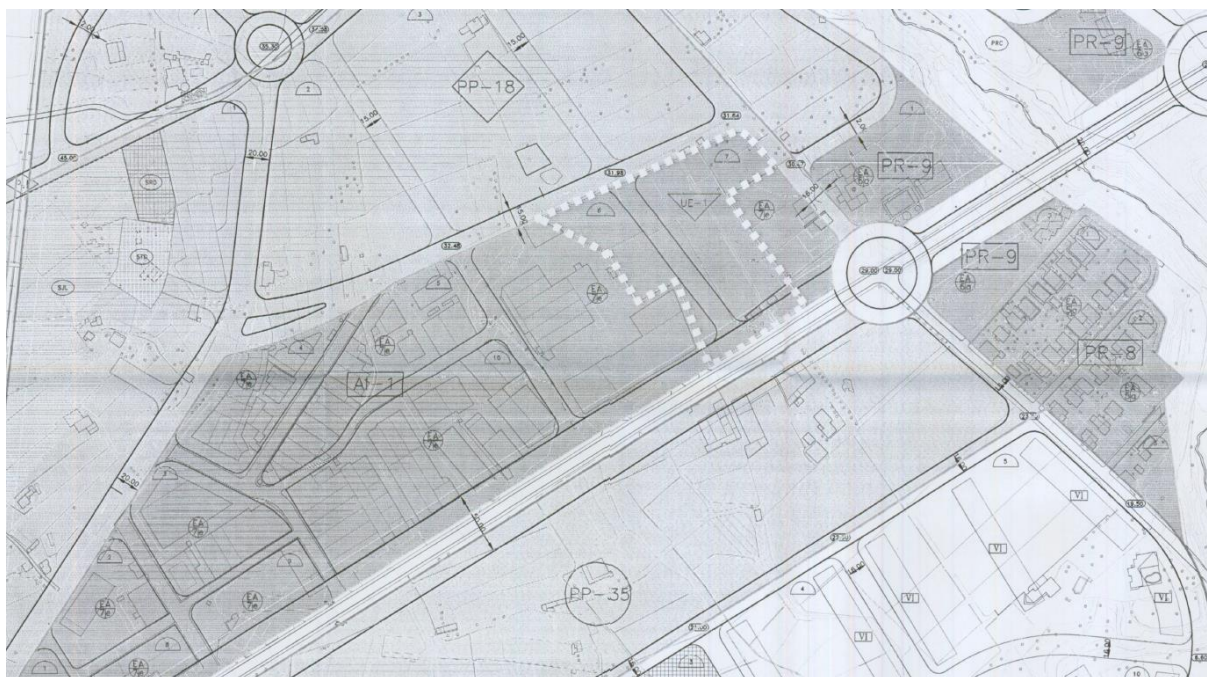


Imagen de la ordenación s/ MP del PGOU

La ordenación prevé dos manzanas (ZUR-IN) entre las cuales cruzaría un vial (SRV) que daría continuidad a carrer dels Calafats situado al norte, hasta la vía de servicio junto a la antigua carretera N-332 (PRV).

3. OBJETO DEL PROGRAMA

El presente Programa de Actuación Integrada se formula, como se ha dicho, por iniciativa del PROPIETARIO ÚNICO de los terrenos privados que conforman el ámbito. La aprobación del presente Programa, legitima a acometer la urbanización en régimen de gestión por los propietarios, conforme establece el artículo 120 del TRLOTUP, régimen que se caracteriza por ser de excepción licitatoria. Así pues, no hay concurrencia para tramitar la alternativa técnica y tampoco para la selección del urbanizador.

El objeto del presente programa encaja con el que es propio de estos instrumentos y delimitan los artículos 73 y 114 del TRLOTUP, y es:

a. **ORDENAR EL PROCESO DE GESTIÓN URBANÍSTICA, ESTABLECIENDO UNA CRONOLOGÍA Y ETAPAS DE DESARROLLO** del ámbito de la modificación puntual de planeamiento (Art. 114.a TRLOTUP). Posteriormente, se detallará un calendario de plazos para el desarrollo de la actuación en su conjunto, en relación con las obras de urbanización y edificación.

b. **REGULAR LAS RELACIONES ENTRE PROPIETARIOS, URBANIZADOR Y ADMINISTRACIÓN** (art. 114.b TRLOTUP). En este supuesto de propietario único, el programa prevé conforme al artículo 120 del TRLOTUP la asignación de la condición de Agente Urbanizador bajo el régimen de gestión urbanística por los propietarios.

c. **DETERMINAR LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES, DELIMITANDO SU CONTENIDO ECONÓMICO** (art. 114.e TRLOTUP). El presente Programa establece los costes y cargas de la urbanización previstos

d. **CULMINAR LA TRANSFORMACIÓN JURÍDICA DE LAS FINCAS AFECTADAS** mediante el Proyecto de Reparcelación.

e. Urbanizar el ámbito, adaptando las instalaciones, las

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

condiciones de circulación para el tráfico rodado, las condiciones de accesibilidad peatonal y la señalización a la nueva trama urbana resultante de la modificación del planeamiento.

Los objetivos específicos que se pretenden alcanzar son:

- Subsanan las deficiencias en la ordenación del ámbito que han desincentivado su desarrollo durante los últimos 20 años:
 - Eliminación del vial que divide en dos el ámbito y que deja profundidades edificables pequeñas para los productos inmobiliarios que predominan en el entorno. Además, dicho vial no se puede conectar a la antigua carretera N-332 y quedaría enlazado a una pequeña vía de servicio de menor sección que el propio vial.
 - Eliminación de la pequeña bolsa de manzana que resulta inedificable salvo que se agrupara con solares de fuera de la propia UE, lo que imposibilita una reparcelación en la que se pueda materializar el aprovechamiento adjudicado.
- Adaptar la ordenación pormenorizada del ámbito a las necesidades actuales de tamaño de solares que demanda el mercado para el uso industrial/comercial
 - Dar respuesta a las necesidades de un equipamiento en la zona para emplazar instalaciones municipales tales como brigadas municipales o bases para el servicio de grúa
 - Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el programa. El programa efectuará una reparcelación mediante la que se efectuarán las cesiones pertinentes y se

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

adjudicarán solares edificables a partir del derecho que les otorgue los terrenos aportados.

- Urbanizar completamente la unidad de ejecución, dotando a todas las manzanas de suelo lucrativo de la condición de solar.
- Efectuar las conexiones de servicios precisas quedando integrado el ámbito en las redes de infraestructuras y servicios públicos existentes. En particular soterrando y desviando las líneas aéreas de alta tensión que atraviesan la UE.
- Obtener los suelos dotacionales públicos del ámbito mediante el proceso reparcelatorio.
- Ceder solares urbanizados libres de cargas al ayuntamiento correspondientes al 10% de excedente de aprovechamiento del ámbito
- Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación entre los afectados, lo que se efectuará mediante la reparcelación.
- lograr la edificación de los solares resultantes. En concreto, el emplazamiento de un supermercado de la cadena FAMILY CASH
- Alcanzar uno de los objetivos primordiales que establece el actual Plan General en lo relativo a los usos terciarios y comerciales en la localidad que es la consolidación de estos usos en el bulevar comarcal que conforma la antigua carretera N-332.

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

4. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA (art. 117 LOTUP)

El contenido documental del Programa de Actuación Integrada (PAI) se establece en el artículo 117 del TRLOTUP que, dadas las especificidades del objeto del mismo indicado en el apartado anterior, es el siguiente:

a) Alternativa Técnica, que contiene:

a. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU. REDISTRIBUCIÓN DEL SUELO DOTACIONAL EN LA UE-1 INSERTA EN SUELO URBANO -LA VILA JOIOSA -(ALACANT) –

a.1.- Anexo al documento de planeamiento: ESTUDIO DE DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS

b. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

c. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS CONDICIONES DE INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO

d. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

e. INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES QUE PUEDEN SER AFECTADAS

b) Proposición jurídico-económica, que contendrá los siguientes anexos:

a. MEMORIA

b. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA GESTIÓN POR LAS PERSONAS PROPIETARIAS

c. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

d. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS SLU, es titular del pleno dominio de las fincas que se relacionan a continuación, sitas todas ellas en el municipio de La Vila Joiosa e incluidas dentro del ámbito de la UE-1:

1.- RÚSTICA.- Un trozo de tierra regadía en Villajoyosa, partida del Torres Tiene una superficie de ochocientos sesenta y nueve metros cuadrados. LINDA: Norte, finca aportada a la reparcelación número 2 a segregada; Sur, herederos de Miguel Mingot; Este, finca aportada a la reparcelación número 2 a segregada; y Oeste, herederos de Felipe Llinares Galiana.

Finca número 2.438 de Villajoyosa del Registro de la Propiedad nº 2 de Villajoyosa, inscrita al tomo 1598, libro 946, folio 199.

2.- RÚSTICA.- Un bancalito en término de Villajoyosa, partida del Torres, de tierra regadía eventual. Tiene una superficie de veintidós áreas y treinta y cinco centiáreas. LINDA por todos sus aires, con fincas de Manuela Llinares Llinares. - Polígono 18, parte de la parcela 31.

Finca número 99 de Villajoyosa del Registro de la Propiedad nº 2 de Villajoyosa, inscrita al tomo 863, libro: 370.

3.- RÚSTICA.- Una posesión de tierra regadía huerta del riego dels Aixihuilis, con una casita de campo señalada con el número 407, Cuartel Este, compuesta de una nave y planta baja, corral y cisterna, de cuarenta metros cuadrados de superficie, en término municipal de La Vila Joiosa, partida del Torres. Tiene una superficie de trece mil ciento noventa metros cuadrados. LINDA: Norte, parcela segregada; Sur, herederos de Pedro Llinares Zaragoza, Pedro Orts Llinares, herederos de la viuda de Antonio Lloret y Manuela Llinares Llinares; Este, Joaquín Orts Ruiz y herederos de Manuel Navarro: y Oeste, herederos de Pedro Llinares Zaragoza. - Polígono 18, parte de la parcela 31.

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

Finca número 98 de Villajoyosa del Registro de la Propiedad nº 2 de Villajoyosa, inscrita al tomo 863, libro 370.

4.- URBANA.- Parcela de terreno de dos mil ochenta y cuatro metros y veintinueve decímetros cuadrados, en término de Villajoyosa, partida del Torres. LINDA: Oeste, Vicente Pascual Ruiz; Este, fincas segregadas de esta matriz; Norte, Jacinto Llinares Galiana; y Sur, carretera de Alicante a Silla.

Finca número 19651 del Registro de la Propiedad nº 2 de Villajoyosa, inscrita al tomo 1032, libro 494.

Consta inscrita una servidumbre de paso subterráneo de energía eléctrica sobre determinada zona de la finca. Que consistirá en el derecho de paso del personal y material y permanencia de conducciones eléctricas, y servidumbre de tenencia y mantenimiento de uso de una zona destinada a la instalación y permanencia de uno o varios transformadores de energía eléctrica

5.- RÚSTICA.- Una faja de terreno en término de Villajoyosa, partida del Torres, de tres metros de ancho y veinticuatro metros cincuenta centímetros de largo, o sea setenta y tres centiáreas y media, o lo que hubiere entre los lindes que se expresarán, destinada a camino carretero.

LINDA: Norte, con tierras del donatario, hoy de Manuela Llinares Minares; Sur, carretera de Silla a Alicante: Este y Oeste, tierras de María Mingot Lloret, hoy de herederos de la viuda de Antonio Lloret Lloret.

Finca número 104 del Registro de la Propiedad nº 2 de Villajoyosa, inscrita al tomo 863 libro 370

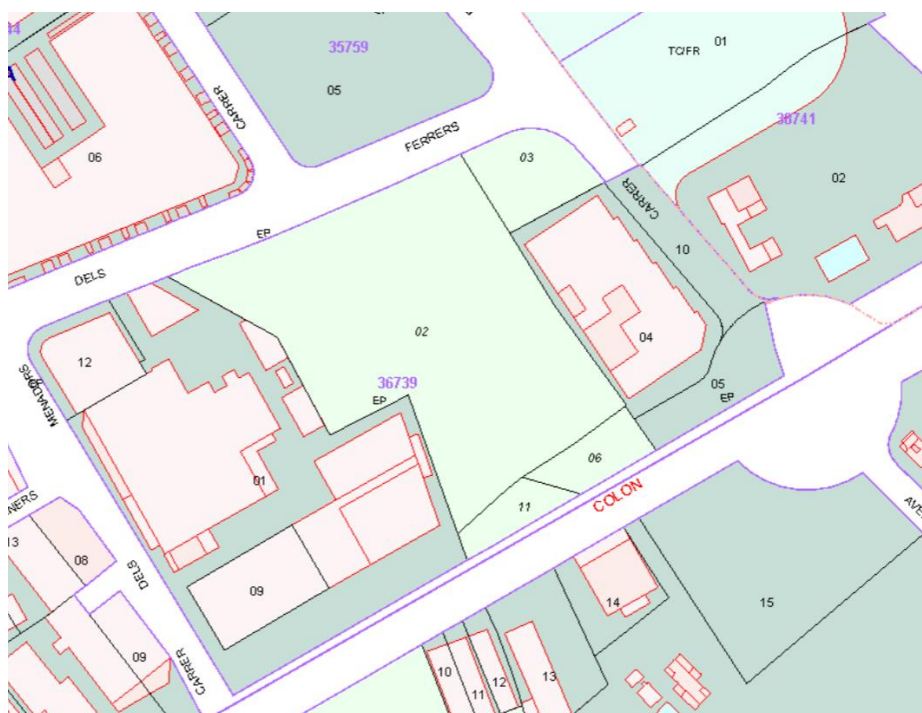
6.- RÚSTICA.- Parcela de terreno. en término de Villajoyosa y su partida del Torres, con una superficie de seis áreas, ochenta y ocho centiáreas, que LINDA: al Norte, con tierras de doña Manuela Llinares Llinares; al Sur con la carretera nacional número 332 de Alicante a Valencia; al Este, con acequia. y Oeste, resto de la finca de que ésta se segrega. Se hace constar expresamente que esta parcela no es solar

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

edificable, si no que en su totalidad constituye zona de ensanche de la carretera nacional antes indicada.

Finca número 16951 del Registro de la Propiedad nº 2 de Villajoyosa, inscrita en el tomo 1743, libro 1076

Dichas propiedades **representan el 100% de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación integrada** procediendo la condición de agente urbanizador, en régimen de gestión por las personas propietarias, a CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS SLU, según el artículo 120.1.a del TRLOTUP.



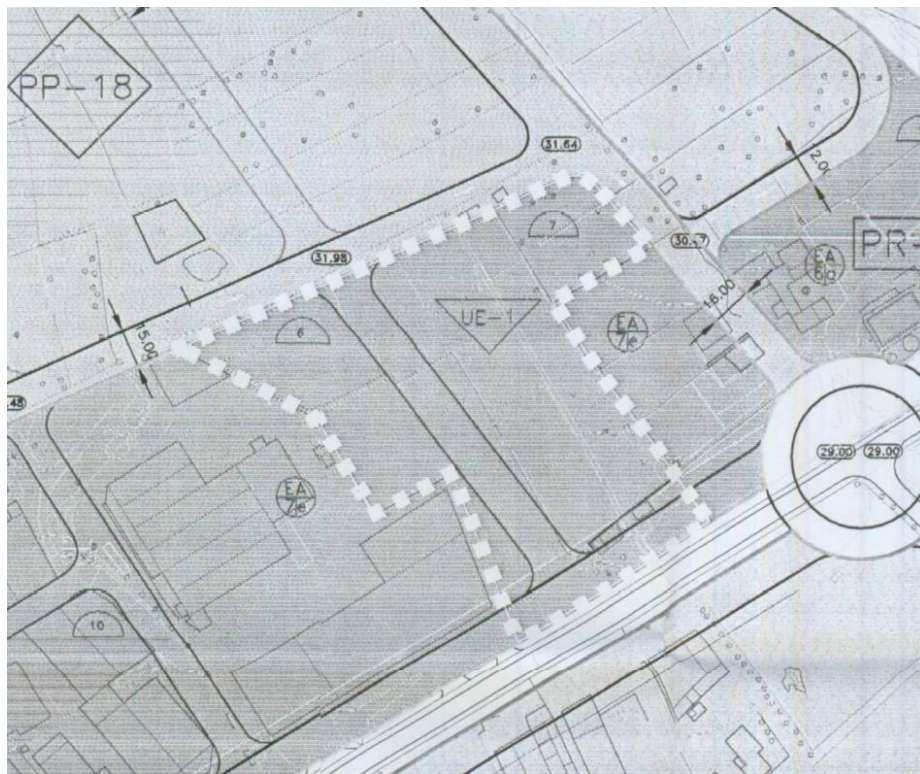
Plano catastral de la zona

6. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU. REDISTRIBUCIÓN DEL SUELO DOTACIONAL EN LA UE-1 INSERTA EN SUELO URBANO

La MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU. REDISTRIBUCIÓN DEL SUELO DOTACIONAL EN LA UE-1 INSERTA EN SUELO URBANO se adjunta en documento aparte.

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

La modificación ha consistido en la sustitución del vial de la red secundaria que atravesaba la unidad por una parcela de equipamiento.



Ordenación inicial de la UE-1 Inserta en Suelo Urbano

La nueva ordenación es la siguiente:

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U



Eliminación del vial de red secundaria y su reemplazo por un equipamiento situado el extremo oeste de la Unidad de Ejecución.

Quedando los principales parámetros del siguiente modo:

PLANEAMIENTO VIGENTE UE 1 MP.nº1 de PGOU- 2003		PROPUESTA MODIFICACIÓN	
M1 (m2)	3.929,59	M1 (m2)	1.345,10
M2 (m2)	9.521,37	M2 (m2)	12.058,08
Total Sup.lucrativa	13.450,96	Total Sup.lucrativa	13.403,18
PRV (m2)	1.572,02	PRV (m2)	1.572,02
SRV (m2)	2.256,04	SQM (m2)	2.279,26
		SQI(*) (m2)	24,56
Total Sup.dotacional	3.828,06	Total Sup.dotacional	3.875,84
Total Sup. ÁMBITO	17.279,02	Total Sup. ÁMBITO	17.279,02
Total Sup. Computable ÁMBITO	17.279,02	Total Sup. Computable ÁMBITO	17.279,02
IEN (m2t/m2)	0,80	IEN (m2t/m2)	0,80
EDIFICABILIDAD (m2t)	10.760,77	EDIFICABILIDAD (m2t)	10.722,54
AT (m2t/m2s)	0,62276495	AT (m2t/m2s)	0,62055279
IEB (m2t/m2s)	0,62276495	IEB (m2t/m2s)	0,62055279

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

7. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS CONDICIONES DE INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO

Las condiciones de integración con el entorno de la actuación vienen determinadas en la ficha de gestión de la UE-1, del documento de Modificación Puntual. Pasamos a enumerarlas y justificar su cumplimiento:

CONDICIÓN DE INTEGRACIÓN Y DESARROLLO	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO
'RED VIARIA. Todos los itinerarios serán accesibles y estarán correctamente señalizados. Se adaptarán las aceras en los pasos peatonales y zonas de aparcamiento para personas de movilidad reducida.	Se ha tenido en cuenta en la definición del proyecto de urbanización
RED VIARIA. Se continuará el paso peatonal hasta la acera de la zona de actuación, ya que es un elemento clave de conexión con el resto de comunicaciones, tales como la línea de autobuses que pasa por la N-332 o el carril bici que conecta el polígono con el núcleo urbano.	Se ha tenido en cuenta en la definición del proyecto de urbanización
RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES. La red de aguas residuales está completada alrededor de la Unidad de Ejecución. Se ejecutarán acometidas y se protegerá la conducción principal en la prolongación de la vía de servicio	El tramo existente de colector general que recae en la prolongación de la vía de servicio precisa la remodelación de un pozo y la protección de la canalización bajo la calzada con una losa de hormigón. Se prevé en el proyecto de urbanización
RED DE AGUAS PLUVIALES. Se prolongará la red de pluviales por la vía de servicio del Bulevar Comarcal y se conectará a la red existente.	Se prolonga la canalización que daba continuidad a la antigua cuneta hasta la OF situada al sur, dado que la cuneta ha desaparecido en las edificaciones colindantes a la unidad de ejecución. Se prevé en el proyecto de urbanización
RED DE AGUAS PLUVIALES Las eventuales zonas verdes privadas en el interior de parcela se regarán mediante agua de lluvia almacenadas de las cubiertas.	Se incluye en las normas urbanísticas de la modificación del Plan General
RED DE AGUA POTABLE. La presente modificación no supone aumento de edificabilidad ni cambio de uso permitido, de modo que no se incrementa la demanda de recursos hídricos prevista en el PGOU. SE acotarán las necesidades de agua de red en el Estudio de Demanda de Recursos Hídricos.	El presente programa se acompaña del Estudio de Demanda de Recursos Hídricos.
RED DE AGUA POTABLE. Se repondrán adecuadamente las redes existentes afectadas por la actuación	El proyecto de urbanización prevé la retirada de un tramo de canalización de fibrocemento de 250 mm de diámetro y su sustitución por fundición en la zona

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

	de prolongación de la vía de servicio. El resto de instalaciones existentes en compatible con la actuación. Se ha coordinado con la empresa suministradora la ejecución de las acometidas a los solares resultantes.
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. 'Cumplirá con el Real Decreto 1890/2008 y se garantizará itinerarios peatonales suficientemente iluminados.	La actuación prevé la colocación de tres nuevas luminarias en la prolongación de la vía de servicio. Se prevé prolongar la línea de alimentación de las existentes. El proyecto de urbanización define la actuación.
RED ELÉCTRICA. 'Se eliminarán las líneas eléctricas aéreas y sus apoyos en el suelo urbanizado. Se estará a lo que determine la Compañía Suministradora.	Los proyectos eléctricos que forman parte del proyecto de urbanización prevén el soterramiento de las líneas aéreas que atraviesan la unidad. Se cuenta con informe de la Compañía suministradora
RED DE TELEFONÍA. 'Según marco Legislativo y competencial en materia de comunicaciones (Ley 11/2022, RDL 1/1998, RD 34/2011, RD 330/2016).	El proyecto de urbanización prevé las acometidas necesarias y los desvíos a ejecutar. Se cuenta con informe de la Compañía.

8. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Se adjunta en documento independiente.

9. INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES INDEMNIZABLES

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

Nº	Referencia Catastral	Descripción de los elementos afectados	Tratamiento
1	3673906YH4637S	Presencia de centro de transformación de compañía, torre eléctrica de MT y línea aérea de MT. Conducción de general de agua potable	No se indemniza puesto que en reparcelación se asignará parcela dotacional a las instalaciones eléctricas y el resto de instalaciones existentes serán repuestas por el espacio público del nuevo vial en prolongación de la vía de servicio existente
2	3673911YH4637S	Conducción de general de agua potable	No se indemniza puesto que las instalaciones existentes serán repuestas por el espacio público del nuevo vial en prolongación de la vía de servicio existente
3	3673902YH4637S	Torre eléctrica de MT y línea aérea de MT. Sin arbolado ornamental ni plantaciones Muretes, vallado y acequias en ruinas y poco relevantes	No se indemniza puesto que las instalaciones existentes serán repuestas por el espacio público viario. No hay arbolado ni plantaciones indemnizables y las acequias y muretes estan en ruina
4	3673903YH4637S	Torre eléctrica de MT y línea aérea de MT. Sin arbolado ornamental ni plantaciones Muretes, vallado y acequias en ruinas y poco relevantes	No se indemniza puesto que las instalaciones existentes serán repuestas por el espacio público viario. No hay arbolado ni plantaciones indemnizables y las acequias y muretes estan en ruina

Nº	Ref.Catastral	Plantaciones	Arbolado ornamental o aislado	Edificaciones	Instalaciones, vallados, muros.	Arrendamientos, usufructo, servidumbres y cargas	TOTAL Indeminización
1	3673906YH4637S	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00 €
2	3673911YH4637S	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00 €
3	3673902YH4637S	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00 €
4	3673903YH4637S	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00 €
		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €

10. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

El inicio de las obras de urbanización se realizará en el plazo máximo de UN MES desde la aprobación del proyecto de reparcelación, debiendo acreditarse dicho inicio mediante acta de replanteo suscrita por la dirección facultativa y un técnico municipal. El urbanizador podrá solicitar la suscripción del acta de replanteo y el inicio de las obras de urbanización, una vez aprobado el proyecto de urbanización, y en los terrenos de su propiedad.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización se fija en 5 MESES desde su inicio.

El plazo máximo total para la consecución del programa de actuación integrada será de 1 AÑO, a contar desde el acta de replanteo e inicio de las obras de urbanización.

Se adjunta cronograma con las previsiones:

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

FASE	PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UE-1 INSERTA EN SUELO URBANO INDUSTRIAL, EN RÉGIMEN DE GESTIÓN POR LAS PERSONAS PROPIETARIAS"	24	24	24	24	24	24	24	24	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	
		MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	
1	Presentación de solicitud de inicio del procedimiento de programación ante el órgano Promotor (Ayuntamiento) con la siguiente documentación: - Solicitud de inicio del procedimiento de programación - Borrador de la Modificación Puntual del PGOU - Documento Inicial estratégico con información adicional para <u>evaluación ambiental simplificada</u>																																	
	El Ayuntamiento admite a trámite el Programa, a la vista del alcance del documento de planeamiento se reconoce como Órgano Sustantivo y Órgano Ambiental y efectúa consultas a administraciones y público interesado																																	
	El Ayuntamiento, como Órgano Ambiental, emite resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico para el procedimiento simplificado.																																	
2	El Ayuntamiento requiere al aspirante a urbanizador la presentación de la Alternativa Técnica completa (AT) y la Proposición Jurídico-Económica (PJE) junto con la garantía provisional																																	
	Se presenta la AT con: - Modificación Puntual del PGOU - Memoria de Sostenibilidad Económica - Estudio de Viabilidad Económica - Proyecto de Urbanización																																	
	Se presenta PJE con propuesta de Convenio de Urbanización																																	
	<u>Aprobación del Programa de Actuación Integrada</u> con designación del agente urbanizador y Acuerdo de sometimiento de la Alternativa Técnica a información pública																																	
	Información pública de la Alternativa Técnica 45 días																																	
3	Resolución de alegaciones y Aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de la Modificación Puntual del PGOU y Publicación. Aprobación del Proyecto de Urbanización																																	
	Presentación Proyecto de Reparcelación																																	
	Acuerdo de sometimiento a información pública del proyecto de reparcelación																																	
	Información pública Proyecto de Reparcelación																																	
	Aprobación del Proyecto de Reparcelación. Remisión al Registro de la propiedad del Proyecto de Reparcelación diligenciado																																	
4	Inscripción en el Registro de la Reparcelación																																	
	Ejecución de obras Urbanización y recepción																																	
	Previsión de simultaneidad obras de urbanización con edificación de supermercado																																	

■ Plazos comprometidos por el Urbanizador al depender exclusivamente del mismo
■ Previsión del solicitante, no vinculada al Programa de Actuación Integrada

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

11. GARANTÍA DE PROMOCIÓN DEL PROGRAMA (ART. 158 TRLOTUP)

El artículo 158.2 del TRLOTUP indica:

*2. La empresa urbanizadora designada asegurará sus compromisos con una garantía definitiva por un importe equivalente al 2 por ciento de las cargas del programa hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva de acuerdo con las bases de programación hasta **al menos un 5 por ciento del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada.***

Por tanto, el promotor constituirá una garantía del 2% de las cargas del programa a la firma del convenio de urbanización, cuyo importe asciende a **9.753,62€**.

La garantía definitiva total se implementará hasta alcanzar el 5% de las cargas de urbanización antes de la remisión del proyecto de reparcelación al Registro de la Propiedad y ascenderá finalmente a 24.384,06€.

Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas en desarrollo del programa de actuación integrada para los supuesto de pago en especie previstos en el artículo 159 del TRLOTUP.

12. OTROS COMPROMISOS

No existen otros compromisos asumidos por el operador urbanístico del presente Programa de Actuación Integrada, sin perjuicio del contenido de la Proposición Jurídico – Económica.

13. PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN

1.- Según lo previsto por el art. 127.2 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), “las personas interesadas en promover un programa de actuación integrada, sean o no propietarias de los terrenos, deben elaborar un documento de solicitud de inicio del procedimiento, que exprese las características esenciales de su iniciativa y justifique la oportunidad de proponer la

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

actuación urbanística”, y cuyo contenido mínimo se enumera en el mismo artículo.

Añade el artículo 127.4 último párrafo que “cuando la iniciativa se acompañe de un instrumento de planeamiento, además de la documentación del artículo 127.2, se deberá presentar un documento inicial estratégico.” El contenido del documento inicial estratégico viene indicado en el artículo 52 del TRLOTUP.

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS SLU como interesado en promover el programa de actuación integrada de esta Unidad de Ejecución con fecha 20 de mayo de 2024 presentó solicitud de inicio del procedimiento para la programación de la UE-1 inserta en suelo urbano industrial, en régimen de gestión por las personas propietarias.

Tras ser admitido a trámite por Decreto de Alcaldía N° 202404435 de fecha 24 de octubre de 2024, se procedió a la tramitación ambiental del borrador de plan que se acompañaba y el 27/01/2025 el Ajuntament de La Vila Joiosa, en calidad de órgano ambiental, mediante DECRETO DE RESOLUCIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN ORDENACIÓN PORMENORIZADA UE-1 PGOU, publicado mediante edicto en DOGV nº 1004 / 06.02.2025, resuelve que la MP.PGOU UE-1 en tramitación se encuentra dentro de los supuestos del procedimiento simplificado según el art. 45 del TRLOTUP por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

Con fecha 22 de mayo de 2025 se recibe solicitud de la documentación completa del programa de actuación integrada.

De este modo, al amparo de los artículos 61, 117 y 124 del TRLOTUP, CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U. formula la presente Alternativa de Programa con el contenido indicado en el epígrafe 4.

Siguiendo el artículo 61.1.a del TRLOTUP se deberá informar al público por un periodo de 45 días, acorde al artículo 55.2, llevándose a cabo simultáneamente las consultas a los organismos afectados.

Una vez concluidas las anteriores actuaciones y recabados los pertinentes

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

informes, los órganos de gobierno del Ayuntamiento procederán a las aprobaciones de los expresados documentos.

En el plazo de 15 días desde la firma del Convenio, se presentará el Proyecto de Reparcelación, que será sometido igualmente a un periodo de información pública de un mes, acorde al artículo 98 del TRLOTUP.

Se postula por razones de eficiencia y economía procesal, al amparo de los principios que establecen los arts. 3 y 4 LRJPAC, el trámite simultáneo y solapado de los documentos que integran el presente programa.

En La Vila Joiosa, octubre de 2025

EL EQUIPO REDACTOR

Fdo. Javier Segura Bono / Rafael Roldán Ortega
Ingenieros de Caminos Canales y Puertos
SEGURA & ROLDAN INGENIEROS, SLP

EL PROMOTOR

D. CARLES CANET FERRERO
GESTORA CANET FERRERO S.L
CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U