



**ANEXO PARA MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
INTEGRADA DE LA U.E. DEL SECTOR UZI-5 "LOS PINOS" DEL PLAN
GENERAL DE PETRER**

**ADSCRIPCIÓN AL SECTOR UZI-5 DEL ÁMBITO CALIFICADO COMO
SUELO URBANO DOTACIONAL EN LAS MODIFICACIONES
PUNTUALES Nº 37 Y 40**

RÉGIMEN DE GESTIÓN POR LOS PROPIETARIOS



PROMOTOR:

"ELIT ALIQUAM, S.L.U."

REDACTORES:

**VICTOR M. PINA NAVARRO (en rep. PINA NAVARRO ARQUITECTO &
ASOCIADOS, S.L.P.) / JUAN JOSE ORTUÑO BERNAL (Abogado urbanista)**

MEMORIA

I.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

El presente documento tiene por objeto la modificación del Programa de Actuación Integrada de la U.E. del Sector UZI-5 “Los Pinos” del Plan General de Petrer, consistente en incluir en el ámbito de la programación, además del referido sector, una porción de suelo urbano colindante objeto de las modificaciones puntuales n.º 37 y 40 del Plan General, que se adscribe al mismo para su obtención y gestión.

II.- ANTECEDENTES.

Mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento de Petrer de 27 de octubre de 2.022, fue aprobado el Programa de Actuación Integrada de la U.E. del Sector UZI-5 “Los Pinos” del Plan General de Petrer, siendo designada la mercantil "ELIT ALIQUAM, S.L.U." con domicilio en Valencia (46013), avenida Profesor López Piñero, 12, 75º y con C.I.F. número B98645310, como agente urbanizador, actuando en régimen de gestión urbanística por los propietarios.

El convenio regulador del Programa se formalizó el día 24 de noviembre de 2022.

El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 29 de julio de 2021, aprobó definitivamente la modificación puntual nº 37 del Plan General, que tuvo por objeto alterar la calificación de la manzana de suelo urbano residencial situada entre las calles Joaquín Poveda y Salida del Guirney que pasó a calificarse como zona verde de la red secundaria. Y ello a fin de propiciar una mejor integración con la ordenación del colindante sector UZI-5, que iniciaba su programación en ese momento.

El plan parcial del sector UZI-5 fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 27 de octubre de 2022. Su objeto fue la modificación de la ordenación pormenorizada del ámbito, establecida en el Plan General, de modo que se incrementó la zona verde, que además pasó a ocupar un espacio central y bien comunicado, y se redujo la superficie destinada a equipamiento y a red viaria. Así, se calificó como zona verde una superficie de 9.277,96 m², como red viaria una superficie de 1.836,37 m² y como equipamiento dos parcelas con una superficie total de 3.696,43 m². La suma de los suelos dotacionales de la ordenación es de 12.974,39 m². El sector tiene una superficie es de 23.008 m², su uso global es residencial y su índice de edificabilidad de 0,65 m²/m².

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 25 de mayo de 2023, aprobó definitivamente el proyecto de reparcelación forzosa del programa, documento que fue inscrito en el Registro de la Propiedad.

En fecha 24 de noviembre de 2023, se formalizó el Acta de Comprobación de Replanteo e inicio de obras de urbanización del programa del Sector UZI-5 “Los Pinos”.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 12 de julio de 2024, adoptó por unanimidad de los asistentes el siguiente ACUERDO:

Primero.- Aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 40 del Plan General del municipio de Petrer.

La modificación aprobada tiene por objeto la adscripción al sector UZI-5 del ámbito calificado como suelo dotacional en la modificación puntual nº 37, para su obtención por la actuación urbanística. A fin de mantener el equilibrio económico de la misma, se atribuye un incremento de aprovechamiento al sector, con una cuantía que se justifica en la memoria de viabilidad económica de la modificación y que asciende a 7.026,07 m²t.

Dicho acuerdo fue inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico número registro 03104-1018 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 179, de 17 de septiembre de 2024.

III.- JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN DE INTEGRADA DE LA U.E. DEL SECTOR UZI-5 “LOS PINOS”.

Para dar cumplimiento a su objeto, la Modificación Puntual n.º 40 del Plan General modifica la Ficha resumen de las condiciones de ordenación, programación y urbanización del Sector UZI-5 “Los Pinos”, que queda con la siguiente redacción:

“FICHA RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN, PROGRAMACIÓN Y URBANIZACIÓN DEL SECTOR UZI-5 “LOS PINOS”:

ORDENACIÓN PROPUESTA.

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN Y APROVECHAMIENTOS

1.1 Situación y delimitación: Según gráfico adjunto

1.2 Zona de ordenación: ENSANCHE (EN 5)

1.3 Uso global: RESIDENCIAL

1.4 Ordenación pormenorizada determinada por: Plan Parcial de desarrollo del P.G.

1.5 Resumen de superficies y aprovechamientos

<i>USOS</i>	<i>SUPERFICIE</i>	
<i>DOTACIONAL PÚBLICO</i>		
<i>ZONA VERDE</i>	9.277,96	
<i>EQUIPAMIENTO</i>	<u>3.696,43</u>	
	12.974,39	
<i>VIALES</i>	<u>1.836,37</u>	
	14.810,76	
<i>PRIVATIVO</i>		<i>APROVECHAMIENTO OBJETIVO</i>
<i>RESIDENCIAL</i>	3.205,33	14.788,78
<i>TERCIARIO</i>	4.991,91	<u>7.190,29</u>
	<u>8.197,24</u>	
TOTALES	23.008,00	21.979,07

APROVECHAMIENTO TIPO SUELO URBANIZABLE: 0,65

1.6 Dotaciones de suelo urbano adscritas al sector:

- *Terrenos objeto de la MP nº 37 PG señalados en gráfico con línea de puntos: 710,10 m²s*
- *Los 710,10 m² están calificados como viario 73,85 m²s y como zona verde 636,25 m²s – El suelo urbano adscrito mantiene el AT de su AR: 1,6 m²t/m²s*
- *El suelo urbano adscrito no participa en las cargas de urbanización*

1.7 La ficha de gestión del PP aprobado se entiende modificada por la presente ficha s/MP 40 del PG

1.8 Las zonas verdes del sector y del suelo urbano adscrito se integran como ordenación estructural en la infraestructura verde municipal

2. CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN

2.1 Vinculación: No

2.2 División en fases: No

2.3 Redelimitación de la unidad de ejecución. Sí

3. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

3.1 Estructurales

De conexión: Generales s/art. 30,1A) L.R.A.U.

De dotación: Zonas verdes enclave dotacional y parte ensanche c/Norte de la red viaria

3.2 Pormenorizadas

Saneamiento: RED EN TORNO EL VIARIO A CONECTAR CON C/NORTE Y C/PINTOR ZURBARÁN

Pavimentación Red Viaria: URBANIZACIÓN CONVENCIONAL SECCIÓN 12 M ACERAS 2 M. EN LA APROBACIÓN DEL PROGRAMA SE DECIDIRÁ ACERCA DE LAS CARACTERÍSTICAS Y OBLIGATORIEDAD DE URBANIZAR EL ENSANCHAMIENTO C/NORTE CON ESTE ÁMBITO

Alumbrado: CONVENCIONAL S/ TIPO DE VÍA

Distrib. Agua Potable: S/ CIA

Distrib. Energia Electrica: S/ CIA

Preinstalación Telefonica: S/ CIA

Otros: LA PROGRAMACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL APROBADO HA DE INCLUIR EL ÁMBITO DEL SECTOR Y EL SUELO URBANO ADSCRITO PARA SU OBTENCIÓN Y URBANIZACIÓN”.

En consecuencia, la actual programación de la unidad de ejecución del Sector UZI-5 “Los Pinos” ha de modificarse para incluir en su ámbito el suelo urbano adscrito para su obtención y urbanización, lo que justifica la oportunidad de la presente modificación del Programa de Actuación Integrada.

IV.- LOS COSTES DE URBANIZACIÓN DERIVADOS DEL SUELO URBANO ADSCRITO.

Los costes totales que resultan de la adscripción al UZI-5 LOS PINOS de la gestión y urbanización del ámbito de suelo urbano, según el cálculo provisional de la MP nº 40 se establecieron en la cantidad de 701.841,06 €. Dicha cantidad se mantiene en este Anexo, si bien hay que señalar que se incluyen tres actualizaciones o correcciones de las partidas contempladas en la MP nº 40.

En primer lugar, las indemnizaciones fueron fijadas de forma provisional, hasta que no se determinaran en el proyecto de reparcelación, en la cantidad de 400.000 €. Al presente documento se acompaña el citado proyecto de reparcelación en donde se justifican los valores de construcciones que deben demolerse por ser incompatibles con la ordenación urbanística del suelo urbano aprobada. Así, son valoradas las indemnizaciones correspondientes a las edificaciones que desaparecen por técnico competente, variando las cuantías de la estimación prevista de forma provisional. Se acompañan al proyecto de reparcelación los acuerdos municipales de compra de las fincas situadas en la calle Gabriel Payá, 68 y avenida Joaquín Poveda, 4 y 6, en donde constan los informes emitidos por el

arquitecto municipal. También se aporta valoración de la edificación sita en calle Gabriel Payá, 70. La cantidad total prevista en la reparcelación por este concepto asciende a 482.675,68 €.

En segundo lugar, las previsiones para el derribo se adaptan a la situación actual debido a que su ejecución se realizará en varias fases, actualizándose con el incremento la cantidad de 8.709,83 €.

Por último, se corrige parcialmente la previsión de aplicar el IVA, ya que los costes por la tasación de derechos que desaparecen no contemplan el IVA al tratarse de indemnizaciones por elementos que desaparecen. Una vez realizadas las precisiones anteriores los costes de urbanización derivados de la adscripción del suelo urbano quedan de la forma siguiente:

COSTES SUELO URBANO ADSCRITO		
	OBRAS DE URBANIZACIÓN	68.350,19
	HONORARIOS	25.179,89
**	GASTOS DE GESTIÓN	22.039,20
	BENEFICIO URBANIZADOR	19.157,15
*	CARGAS FIJAS	134.726,43
	INDEMNIZACIONES	482.675,68
*	DERRIBO	38.709,83
	CONEXIÓN EPSAR	9.307,50
	CARGAS VARIABLES	530.693,01
	SUMA DE CARGAS	665.419,44
	IVA (21%) sobre * (173.436,26)	36.421,62
	CARGAS TOTALES SUELO URBANO ADSCRITO	701.841,06

* Partidas a las que es de aplicación el IVA

**Incluye resto honorarios

Estos costes son compensados con el incremento de edificabilidad previsto en la MP nº 40. Ello, tanto por el reconocimiento de la edificabilidad de los suelos adscritos, como de los gastos previstos de las obras e indemnizaciones de las edificaciones que desaparecen.

V.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Mediante el presente Anexo se desarrolla la ordenación urbanística del Plan Parcial del Sector UZI-5 “Los Pinos” que fue aprobada junto con su programación, así como del suelo urbano objeto de las modificaciones puntuales nº 37 y nº 40, que ha sido adscrito al mismo.

VI.- OBJETIVOS Y CONTENIDO DEL PAI

De los objetivos señalados por el artículo 114 del TRLOTUP en este anexo al PAI del UZI-5 se establecen los siguientes:

- a) Ordenar el proceso de gestión urbanística.
- b) Regular las relaciones entre propietarios, urbanizador y administración.
- c) Determinar los derechos y obligaciones de los afectados, delimitando su contenido económico.
- d) Planificar la cronología y etapas para el desarrollo de las obras y actuaciones reparcelatorias.

VII.- RÉGIMEN DE GESTIÓN

Se mantiene el mismo régimen de gestión por los propietarios por el urbanizador ELIT ALIQUAM, S.L.

El incremento de superficie de la programación que supone la adscripción del suelo urbano no modifica ni incide en el régimen de gestión del Programa de Actuación Integrada, pues el porcentaje de terrenos disponibles en la actuación por el propietario que tomó la iniciativa de la actuación sigue siendo superior al 60% exigido por el artículo 120.1b) del TRLOTUUP, considerando los datos registrales y reales contemplados en la modificación del proyecto de reparcelación que se adjunta.

A los efectos del cómputo de superficies afectadas se recuerdan los propietarios iniciales del sector UZI-5 “LOS PINOS” y los del suelo urbano adscrito con sus superficies:

CUADRO DE PROPIETARIOS INICIALES DE SUELO DEL UZI-5	
PETRER URBANA, S.L. Y CONSTRUCCIONES MARCORTES, S.L.	3.629,00 m ²
JUAN HERNÁNDEZ GARCÍA	122,00 m ²
ELIT ALIQUAM, S.L.	15.046,50 m ²
FAMILIA GARCÍA MAESTRE	3.368,55 m ²
JUAN JOSÉ MÁÑEZ RIPOLL Y OTROS	332,00 m ²
VIAL PÚBLICO	509,95 m ²
SUBTOTAL A	23.008,00 m ²
DATOS CATASTRALES DE SUELO URBANO ADSCRITO	
AYUNTAMIENTO DE PETRER (AVDA. JOAQUÍN POVEDA N.º 6)	106,00 m ²
AYUNTAMIENTO DE PETRER (AVDA. JOAQUÍN POVEDA N.º 4)	179,00 m ²
ELIT ALIQUAM, S.L. (C/GABRIEL PAYÁ N.º 70)	164,00 m ²
AYUNTAMIENTO DE PETRER (C/GABRIEL PAYÁ N.º 68)	99,00 m ²
ELIT ALIQUAM, S.L.	162,10 m ²
SUBTOTAL B	710,10 m ²
TOTAL (A + B)	23.718,10 m ²

La suma de las superficies catastrales del ámbito de programación asciende a 23.718,10 m². Descontando los 509,95 m² de vial público, obtenemos la superficie computable a estos efectos que es de 23.208,15 m², de los que ELIT ALIQUAM, S.L. ostenta 15.372,60 m². Ello, representa un 66,24% del total $(15.372,60 \times 100) / (23.208,15)$, porcentaje superior al contemplado en la programación inicial que ahora se modifica.

En consecuencia, el propietario que tomó la iniciativa de gestión del PAI mantiene su derecho a ostentar la condición de urbanizador del programa modificado mediante gestión urbanística por los propietarios.

VIII.- TRAMITACIÓN

Como se ha indicado, este Anexo que se incorpora al PAI por iniciativa municipal y se tramitará conforme a lo dispuesto en el artículo 141.4 del TRLOTUP y concordantes.

Artículo 141. Modificación de programas de actuación integrada.

4. Las modificaciones acordadas por la administración serán obligatorias para el agente urbanizador.

El procedimiento a seguir viene establecido en artículo 142 del mismo texto legal

Artículo 142. Procedimiento de modificación de los programas de actuación integrada. ...

2. Antes de proceder a la modificación del programa de actuación integrada, el ayuntamiento deberá:

a) Dar audiencia al agente urbanizador y, en su caso, a la entidad avalista, por un plazo no inferior a diez días, para que pueda formular las consideraciones que tenga por conveniente.

b) Obtener previo informe del servicio jurídico y del servicio técnico correspondiente de la administración actuante. Si la modificación comporta algún compromiso adicional para la administración, deberá obtenerse asimismo el correspondiente informe de fiscalización del servicio correspondiente de la administración actuante. ...

3. Los acuerdos que adopte la administración actuante pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos.

4. Las modificaciones del programa de actuación integrada deberán formalizarse en documento administrativo que se ajuste con exactitud a las condiciones de la licitación, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

En resumen, la tramitación ha de contener un trámite de audiencia a los interesados directos e indirectos y acuerdo de aprobación.

ALTERNATIVA TÉCNICA

1. Identificación del documento de planeamiento que se gestiona.

La ordenación pormenorizada que se desarrolla en este Anexo, además de la contemplada para el Sector UZI-5 “Los Pinos” por el Plan Parcial aprobado, es la prevista en las modificaciones puntuales nº 37 y 40. Por tanto, nos remitimos expresamente a los documentos de planeamiento.

2. Ámbito de la actuación integrada.

El ámbito de la ordenación pormenorizada que se desarrolla, según plano de ordenación, afecta al Sector UZI-5 “Los Pinos” y a suelo urbano de los terrenos objeto de la MP nº 37 PG de 710,10 m²s. Estos 710,10 m² están calificados como viario 73,85 m²s y como zona verde 636,25 m²s.

Los parámetros principales de la actuación están recogidos en la ficha incorporada a la memoria de este documento, según modificación puntual n.º 40 del Plan General aprobada.

3. Justificación del cumplimiento de las condiciones de integración de la actuación con el entorno.

El planeamiento que se desarrolla cuenta con una ordenación pormenorizada que garantiza la integración de la actuación en su entorno y en la red viaria del municipio.

4. Proyecto de urbanización, las obras programadas.

Se acompaña a este documento Anexo de obras complementarias de urbanización del suelo urbano adscrito.

5. Relación de titulares e identificación catastral de las fincas. Estructura de la propiedad.

A los efectos de la tramitación de esta modificación se consideran interesados los propietarios de las fincas resultantes M1-B, M1-C Y M3-B de la reparcelación aprobada que se incluyen en el nuevo ámbito reparcelable, además de los titulares del suelo urbano adscrito. Los propietarios adjudicados de las tres parcelas citadas en la reparcelación de UZI-5, fueron los siguientes:

AYUNTAMIENTO DE PETRER y

ELIT ALIQUAM S.L.U.

C.I.F. B98645310

Avenida Profesor López Piñero, 12, 75º. Valencia (46013)

Se debe resaltar que no son titulares afectados de las parcelas incluidas en esta modificación del programa y reparcelación los adjudicatarios de las parcelas M1-A y M3-A siguientes:

CONSTRUCCIONES MARCORTES, S.L.
C.I.F. B53501458
Calle Príncipe de Asturias, 64 Bajo. Elda

Nota: Ha sido levantada la anotación constituida en la inscripción 6ª: Contra la mercantil Eldamar S.A., por el Juzgado de lo mercantil Número Uno de Alicante procedimiento concursal nº 36/2.013-R

PETRER URBANA S.L.
C.I.F. B03762374
Avda. Reina Sofía, 17. Petrer

LUISA MAESTRE MONTESINOS, D.N.I. nº [REDACTED]
GABRIEL GARCÍA PÉREZ, D.N.I. nº [REDACTED]
GABRIEL GARCÍA MAESTRE, D.N.I. nº [REDACTED]
INÉS GARCÍA MAESTRE, D.N.I. nº [REDACTED]
MARÍA LUISA GARCÍA MAESTRE, D.N.I. nº [REDACTED]
VICTORIA GARCÍA MAESTRE, D.N.I. nº [REDACTED]
[REDACTED].

Los acuerdos municipales de aprobación del programa y reparcelación del UZI-5 "LOS PINOS" son firmes. No obstante, se estima conveniente dar audiencia en este procedimiento a las personas jurídicas y físicas citadas, al objeto de que puedan alegar lo que estimen conveniente.

Las referencias catastrales de las parcelas de suelo urbano adscrito son las siguientes:

PARCELAS CATASTRALES

1	AYUNTAMIENTO PETRER	C/ JOAQUIN POVEDA Nº 6	4121507XH9642S0001LO
2	AYUNTAMIENTO PETRER	C/ JOAQUIN POVEDA Nº 4	4121506XH9642S0001PO
3	ELIT ALIQUAM S.L.	C/ GABRIEL PAYA Nº 70	4121505XH9642S0001QO
4	AYUNTAMIENTO PETRER	C/ GABRIEL PAYA Nº 68	4121504XH9642S0001GO
5	ELIT ALIQUAM S.L.	SOLAR	4121518XH9642S0001XO

Las parcelas resultantes de la reparcelación que se modifican en virtud del presente documento son las siguientes:

M1-B. AYUNTAMIENTO DE PETRER. 4022808XH9642S0000YI

M1-C. ELIT ALIQUAM, S.L. 4022809XH9642S0000GI

M3-B. ELIT ALIQUAM, S.L. 4121524XH9642S0000WI

En virtud de las compraventas realizadas recientemente por el Ayuntamiento de Petrer y ELIT ALIQUAM SLU, la relación - actualización de las fincas afectadas es la siguiente:

FINCAS REGISTRALES INCLUIDAS EN LA MODIFICACIÓN

PROPIETARIO	REFERENCIA	Nº FINCA REGISTRAL
AYUNTAMIENTO DE PETRER	M1-B	32772
ELIT ALIQUAM SL	M1-C	32773
ELIT ALIQUAM SL	M3-B	32776
ELIT ALIQUAM SL	RESTO	7924
ELIT ALIQUAM SL	SOLAR	5177
AYUNTAMIENTO DE PETRER	CASA	5311
ELIT ALIQUAM SL	CASA	5344
AYUNTAMIENTO DE PETRER	EDIFICIO	4868
AYUNTAMIENTO DE PETRER	CASA	5329

6. Inventario preliminar de construcciones y plantaciones afectadas.

En cuanto al Sector UZI-5 nos remitimos al programa de actuación aprobado. En el ámbito del suelo urbano adscrito de la MP37 existen varias construcciones que se ven afectadas por la ordenación pormenorizada, al quedar situadas en zona pública viaria o zona verde. Están situadas en la calle Joaquín Poveda nº 4 y nº 6 y calle Gabriel Payá (Salida del Guirney) nº 68 y nº 70 (fincas 1 a 4 del cuadro de parcelas catastrales). En este Anexo y en el proyecto de reparcelación que se acompaña para su tramitación simultánea se ha tenido en cuenta dicha situación y han sido cuantificados los derechos e indemnizaciones correspondientes, atendiendo a la legislación aplicable.

7. Otros documentos aportados.

De acuerdo con el artículo 117.4 del TRLOTUP, que se refiere a la necesidad de los estudios de viabilidad económica y sostenibilidad económica, los mismos constan en el expediente de la Modificación Puntual nº 40 del Plan General, que justifican ambos aspectos, viabilidad y sostenibilidad, respecto a la adscripción del suelo urbano en el desarrollo de la unidad de ejecución del Sector UZI-5 "Los Pinos", a los que nos remitimos y damos aquí por integrados.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

A) MEMORIA Y COMPROMISOS

La Proposición Jurídico-económica (PJE) del programa aprobado se mantiene en sus mismos términos y se incorpora lo siguiente:

1. Funciones del urbanizador.

En el caso presente de gestión urbanística por los propietarios, el urbanizador asume las funciones siguientes:

a) Gestionar la cesión del suelo urbano adscrito al Ayuntamiento de Petrer y realizar las obras del anexo de urbanización.

b) Presentar los proyectos técnicos necesarios para ello.

c) Gestionar la ejecución de las obras públicas previstas en el suelo adscrito

d) Elaborar e impulsar la reparcelación.

2. Obligaciones y derechos.

El objeto del presente programa encaja con el que es propio de estos instrumentos y definen los artículos 114 y 116 del TRLOTUP. A saber:

a) Delimitar el ámbito de gestión urbanística que ha sido fijada por el planeamiento aplicable con el suelo adscrito.

b) Culminar el proceso de gestión urbanística del expresado ámbito.

c) Regular las relaciones que afectan a propietarios, urbanizador y administración.

d) Determinar los derechos y obligaciones de cada interesado que se concreta en la reparcelación que se aporta.

e) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas en base a las obras de urbanización y reparcelación que se acompaña.

f) Realizar las obras de urbanización y obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.

h) Obtener gratuitamente, a favor de la administración los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación y las parcelas que legalmente correspondan.

Los derechos de los propietarios e interesados incluidos en la actuación integrada se traducen en la adjudicación de las parcelas resultantes que se determinen en la modificación del proyecto de reparcelación.

3. Estimación de los costes y cargas de urbanización.

En el apartado IV de la Memoria se han relacionados los costes totales de esta adscripción, cuya compensación se hará mediante aprovechamiento equivalente aprobado por la MP nº 40.

Nos remitimos a dicho apartado y al acuerdo citado en el apartado II de la Memoria.

4. Plazos de ejecución del programa.

Las obras de urbanización se realizarán en el plazo de tres meses desde que se tenga la total disponibilidad de los terrenos.

5.- Garantía de promoción del Anexo al Programa de Actuación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158.2 del TRLOTUP, el Urbanizador tiene que asegurar sus compromisos con una garantía definitiva del cinco por cien (5%) del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación, sin impuestos.

En el apartado IV de la Memoria del presente documento se relacionan los costes totales por la adscripción al UZI-5 LOS PINOS de la gestión y urbanización del ámbito de suelo urbano, a los que nos remitimos. Su resumen es el siguiente:

SUMA DE CARGAS	665.419,44
IVA (21%) sobre * (173.436,26)	36.421,62
CARGAS TOTALES SUELO URBANO ADSCRITO	701.841,06

Según se recoge en el proyecto de reparcelación que se acompaña a este Anexo, el valor de las indemnizaciones correspondientes a las edificaciones que han de demolerse asciende a la cantidad de de **482.675,68 €** que se compensan con edificabilidad según la equivalencia establecida en la MP nº 40.

Al estar ya abonadas (por compensación en la reparcelación) las cantidades correspondientes a dicha indemnización, su cuantía se debe disminuir de la suma de cargas pendientes de la forma siguiente:

$$665.419,44 \text{ €} - 482.675,68 \text{ €} = \mathbf{182.743.76 \text{ €}}$$

Con ello, el 5% de dicha cantidad es **9.137,19 €**.

Por lo que, en el momento de la aprobación de la modificación del proyecto de reparcelación que se acompaña procedería constituir la garantía por esa cantidad.

Dada la singularidad del presente caso, a la vista de que han sido terminadas las obras de urbanización principales de esta actuación, siendo presentada acta de recepción de las mismas con fecha 24 de septiembre de 2.024 -formalizándose la recepción el día 22 de octubre de 2.024- y que la urbanización del Plan Parcial del sector UZI-5 fue garantizada en su día con el 5% del total de las obras ejecutadas y que dicha garantía todavía no ha sido devuelta por el Ayuntamiento de Petrer, se hace la propuesta siguiente:

- Que la garantía constituida para las obras finalizadas del Plan Parcial sirva también para garantizar las obras de este Anexo en suelo urbano, mientras no se produzca su devolución.
- Si se produjese la devolución de la citada garantía sin que se hubiesen recibido las obras correspondientes al Anexo, sería requisito necesario la constitución de garantía previa correspondiente a las obras pendientes.

En este sentido, se recuerda el contenido del artículo 168 del TRLOTUP:

Artículo 168 Recepción de la urbanización

1. Las obras de urbanización públicas serán recibidas por acto expreso de la administración en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal. No obstante, transcurridos tres meses desde el ofrecimiento sin que medie resolución expresa de la administración, las obras se entenderán recibidas. También se entenderán recibidas desde que queden abiertas al uso público. Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público, quedarán en periodo de garantía durante doce meses, en los que el agente urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten. Finalizado este periodo, procederá la devolución de las garantías de promoción del programa de actuación integrada.

2. Es posible la recepción parcial de las obras de urbanización por fases de funcionalidad autónoma.

6.- Forma de retribución del urbanizador.

En la Memoria de la MP nº 40 del P.G.O.U. de Petrer que se desarrolla en el presente caso, se establecen los criterios de atribución de las cargas que se generan al adscribir el trozo de suelo urbano al ámbito del programa del UZI-5. En este sentido, se indica:

2. La compensación de la adscripción del suelo urbano dotacional en el sector UZI-5 "Los Pinos", se hará con cargo a un incremento de aprovechamiento adicional en el sector que se justifica en la memoria de viabilidad económica prevista en el artículo 22.5 TRLSRU/15 y en la letra d) del artículo 34.2 TRLOTUP, documento que se adecúa al alcance de las modificaciones que se producen en el presente caso, y que se elabora

para asegurar tanto la viabilidad como el perfecto equilibrio de los beneficios y cargas de la actuación.

Y, por otra parte, la situación de los titulares del suelo adscrito queda definida así:

Los propietarios del suelo urbano mantendrán los derechos y deberes con los que cuentan en la actualidad, entrando a formar parte del sector con el aprovechamiento tipo correspondiente a su área de reparto inicial y sin obligaciones en cuanto a la participación en las cargas de urbanización.

Para ello, en la modificación del proyecto de reparcelación que adjunto se acompaña se atribuyen dichos incrementos de aprovechamiento a los afectados que soportan dichas cargas. En consecuencia, los titulares de derechos y urbanizador son compensados con el aprovechamiento correspondiente a las cargas soportadas y no se prevé ninguna retribución en metálico al urbanizador.

7.- Ejecución parcial y provisional de la urbanización.

Por circunstancias sobrevenidas, la edificación existente en la finca nº 2 de suelo urbano propiedad del Ayuntamiento de Petrer debe mantenerse de forma provisional. Como consecuencia de ello se difiere la demolición de dicha edificación y la ejecución de la urbanización del espacio que ocupa, con sujeción a las siguientes reglas:

- a) El urbanizador aporta una memoria valorada básica de las obras que se difieren para su ejecución posterior incluidas en el Anexo de las obras de urbanización complementarias en el suelo urbano adscrito.
- b) También se aporta una memoria valorada básica de las nuevas obras complementarias necesarias a realizar en el ámbito de las obras diferidas hasta tanto se produzca su ejecución definitiva, con un presupuesto equivalente a las obras cuya ejecución se difieren.
- c) La primera fase de la ejecución de la urbanización la realizará el urbanizador, en los plazos fijados, sustituyendo las obras referidas en la letra a) por las referidas en la letra b), que son equivalentes. Con ello, se dará por cumplida su obligación de urbanizar.
- d) Las obras diferidas señaladas en la letra a) las realizará el Ayuntamiento de Petrer en una segunda fase definitiva cuando proceda la demolición de la edificación.

El urbanizador se obliga a presentar sendas memorias valoradas detalladas de las obras previstas en las letras a) y b) con anterioridad a la aprobación definitiva del presente documento

B) DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN

Junto a este Anexo modificativo del PAI se tramitan de forma simultánea los documentos siguientes que se adjuntan

MODIFICACIÓN DE LA REPARCELACIÓN

Las variaciones que contiene la MP nº 40 determinan que, además de producir los ajustes señalados en este documento, sea necesaria una modificación parcial del proyecto de reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad para adecuarse al planeamiento vigente.

En el artículo 113.3 del Reglamento de Gestión Urbanística se prevén las operaciones jurídicas complementarias:

3. Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al proyecto de reparcelación ni al plan que se ejecute, se aprobarán por el órgano urbanístico actuante, el cual procederá a extender documento con los requisitos y solemnidades previstos en el número 1 de este artículo, que se protocolizará notarialmente o a otorgar escritura pública. Uno u otro documento se inscribirán en el Registro de la Propiedad

Se trata de actos administrativos que alteran de manera no sustancial y perfeccionan el instrumento de reparcelación originario sin contradecir ni oponerse al mismo ni al plan que se ejecuta, tramitándose a través de procedimiento administrativo ordinario con audiencia de los interesados.

Pero, en el presente caso, que contiene variaciones de carácter sustancial en cuanto a aprovechamiento urbanístico o reparto de beneficios y cargas, no merecedoras de aquella simple calificación, no cabe sino afirmar que debe ser subsanada mediante la elaboración de un documento de modificación parcial del proyecto de reparcelación, al implicar variaciones de carácter sustancial como puede ser el cambio de titularidades en fincas aportadas y adjudicadas, la forma de adjudicación y en el reparto de beneficios y cargas, pues sólo así se respetan íntegramente los derechos de todos los interesados afectados por este tipo de procedimientos administrativos basados en la equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística. Las alteraciones del instrumento de reparcelación sobrevenidas en razón de la MP nº 40 suponen la modificación del instrumento de reparcelación y, consecuentemente, deben ser tramitadas como tales.

Se considera que esta modificación parcial de la reparcelación puede tramitarse conjuntamente con el presente Anexo modificativo del Programa de Actuación Integrada, como viene siendo reconocido históricamente por la legislación urbanística. Sirva de ejemplo el artículo 81 del Reglamento de Gestión Urbanística:

El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el plan parcial o con la delimitación del polígono o unidad de actuación, sin perjuicio de que, en su caso, quede condicionado a la aprobación del plan parcial.

Por ello, una vez que fue aprobada definitivamente la MP nº 40, no existe problema alguno en que se proceda a la tramitación simultánea de los documentos que deben adaptarse a la citada ordenación y gestión urbanística planteada.

Por otra parte, se da la circunstancia que la totalidad del suelo y derechos afectados (suelo urbano adscrito y parcelas M1-B, M1-C y M3-B de la reparcelación) pertenecen al Ayuntamiento de Petrer y al urbanizador, que han adquirido las fincas adscritas de suelo urbano mediante escrituras de compraventa otorgadas recientemente.

ANEXO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIAS

Adjunto se acompaña Anexo de las obras de urbanización complementarias que se desarrollarán en el suelo urbano adscrito suscrito por técnicos competentes, para su tramitación simultánea al presente documento.

MEMORIA VALORADA BÁSICA DE LAS OBRAS DIFERIDAS

MEMORIA VALORADA BÁSICA DE LAS NUEVAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

ANEXO AL CONVENIO REGULADOR DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA (PAI) DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "UZI-5" DEL PLAN PARCIAL UZI 5 "LOS PINOS"

En Petrer a xxx de mayo de 2025.

Ante mí, xxxxxxxxxxx, secretario general del Ayuntamiento de Petrer.

COMPARECEN

De una parte, en calidad de Administración actuante:

El AYUNTAMIENTO DE PETRER, y en su nombre y representación la alcaldesa xxxxxxxx por la representación legal que ostenta.

De otra parte, en calidad de agente urbanizador:

"ELIT ALIQUAM, S.L.U." con domicilio en Valencia (46013), avenida Profesor López Piñero, 12, 75º y con C.I.F. número B98645310 y, en su nombre, D. Juan José Bort Nicolau D.N.I. nº [REDACTED], mayor de edad, como Administrador Solidario.

EXPONEN

Ambas partes se reconocen competencia y capacidad, respectivamente, para formalizar el presente documento y exponen lo siguiente:

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

Primero. Mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento de Petrer de 27 de octubre de 2.022, fue aprobado el Programa de Actuación Integrada de la U.E. del Sector UZI-5 "Los Pinos" del Plan General de Petrer, siendo designada la mercantil **"ELIT ALIQUAM, S.L.U."**, como agente urbanizador, actuando en régimen de gestión urbanística por los propietarios.

Segundo. El Ayuntamiento de Petrer, en sesión celebrada el día xxxxxx, aprobó el Anexo modificativo del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada (PAI) de la Unidad de Ejecución "UZI-5" del Plan Parcial UZI 5 "Los Pinos", al objeto de adaptar las determinaciones de la MP nº 40.

En base a lo anterior, se pactan los siguientes

COMPROMISOS

1. Régimen de gestión del Programa por los propietarios.

Se cumplen los requisitos exigidos en el artículo 120 del TRLOTUP para que la Administración actuante pueda mantener a los promotores la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística por los propietarios.

2. Obras de urbanización incluidas en el Anexo del programa.

El Anexo aprobado tiene por objeto la gestión y la ejecución de las obras de urbanización previstas en el ANEXO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIAS que se ha tramitado junto a modificación del programa.

Las modificaciones técnicas o suplementos del Proyecto de Urbanización que, eventualmente, resultaren necesarias para el mejor desarrollo de la actuación programada, se harán de acuerdo con las directrices de la Administración actuante.

El urbanizador se reserva tanto el derecho de ejecutar por sí mismo las obras a cuya promoción se obliga como, alternativamente, el de contratar las mismas con un tercero contratista de obras, a su libre elección.

Le corresponde íntegramente al urbanizador la financiación de las obras de urbanización y proyectos, en compensación del aprovechamiento recibido conforme a la MP nº 40.

En este sentido, se tendrá en cuenta lo establecido en el apartado 7.- Ejecución parcial y provisional de la urbanización de la proposición jurídico económica del PAI, actuando de la forma siguiente:

- La primera fase de la ejecución de la urbanización la realizará el urbanizador.
- Las obras diferidas señaladas las realizará el Ayuntamiento de Petrer en una segunda fase definitiva cuando proceda la demolición de la edificación.

3. Modificación del proyecto de reparcelación.

El proyecto de reparcelación modificado parcialmente para cumplir con la MP nº 40 ha sido aprobado conjuntamente con el Anexo modificativo del programa. En el mismo se ha procedido a formalizar la cesión a favor de la Administración, en pleno dominio y libres de cargas, de los terrenos con destino dotacional público incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución.

4. Desglose de las cargas de urbanización del presente Anexo.

El resumen de los costes se refleja en la relación de cargas definitiva siguiente:

SUMA DE CARGAS	665.419,44
IVA (21%) sobre * (173.436,26)	36.421,62
CARGAS TOTALES SUELO URBANO ADSCRITO	701.841,06

5. Plazos

El plazo de ejecución de las obras de urbanización será de tres (3) meses a partir de la disponibilidad de los terrenos.

La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente certificado final de obras expedido por el director facultativo.

Se tendrá en cuenta lo previsto en el apartado 7 anterior.

6. Retribución al urbanizador.

Los costes de este Anexo sufragados por el urbanizador han sido abonados en aprovechamiento, como se refleja en el Programa. Los propietarios están exentos de pago alguno.

7. Garantía de promoción

Dicha garantía se regula en el apartado A. 5 de la Proposición Jurídico Económica del Anexo del programa

8. Aspectos no previstos.

En los aspectos no previstos en este documento, seguirá siendo de aplicación el convenio regulador del programa suscrito entre las partes el día 24 de noviembre de 2022.

En Petrer, Junio de 2025

"ELIT ALIQUAM, S.L.U."

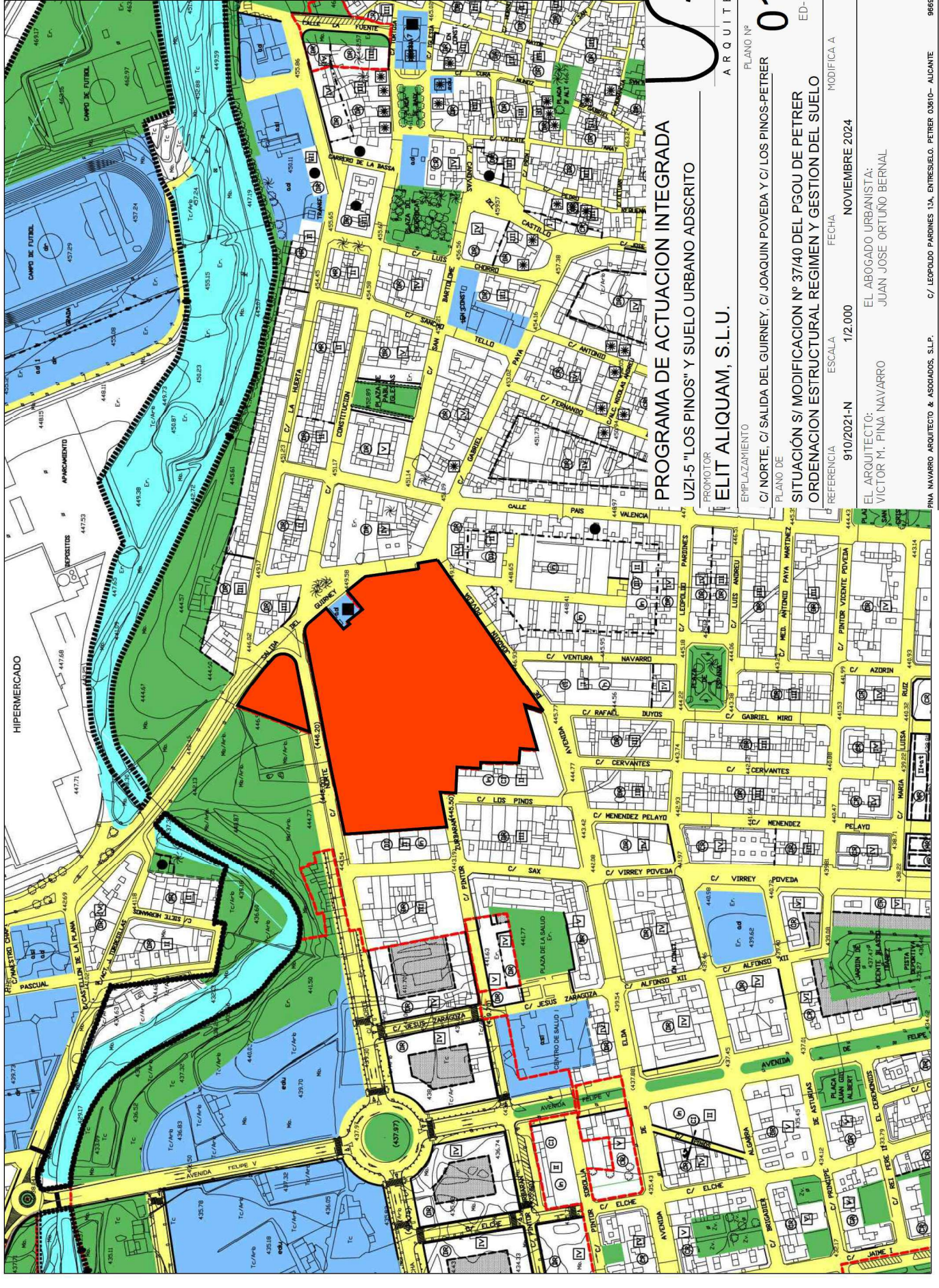
[Redacted] mente
VICTOR MANUEL PINA
(R: B53403036)
Fecha: 2025.07.08 17:09:46 +02'00'
Victor M. Pina Navarro
(en rep. Pina Navarro Arquitecto & Asociados, S.L.P.)
Arquitecto

Firmado por Juan
José Ortuño Bernal
con un certificado
emitido

Juan José Ortuño Bernal
Abogado

PLANOS

- 01- SITUACIÓN
- 02.1- DELIMITACIÓN UD. EJECUCION
- 02.2- DELIMITACIÓN UD. EJECUCIÓN
- 03- PROPUESTA
- 04- PROPUESTA SOBRA PLANO URBANIZACION



PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA
UZI-5 "LOS PINOS" Y SUELO URBANO ADSCRITO

PROMOTOR
ELIT ALIQUAM, S.L.U.

EMPLAZAMIENTO
 C/ NORTE, C/ SALIDA DEL GUIRNEY, C/ JOAQUIN POVEDA Y C/ LOS PINOS-PETRETR

PLANO Nº **01**
 ED-1

SITUACION S/ MODIFICACION Nº 37/40 DEL PGOU DE PETRETR
 ORDENACION ESTRUCTURAL REGIMEN Y GESTION DEL SUELO

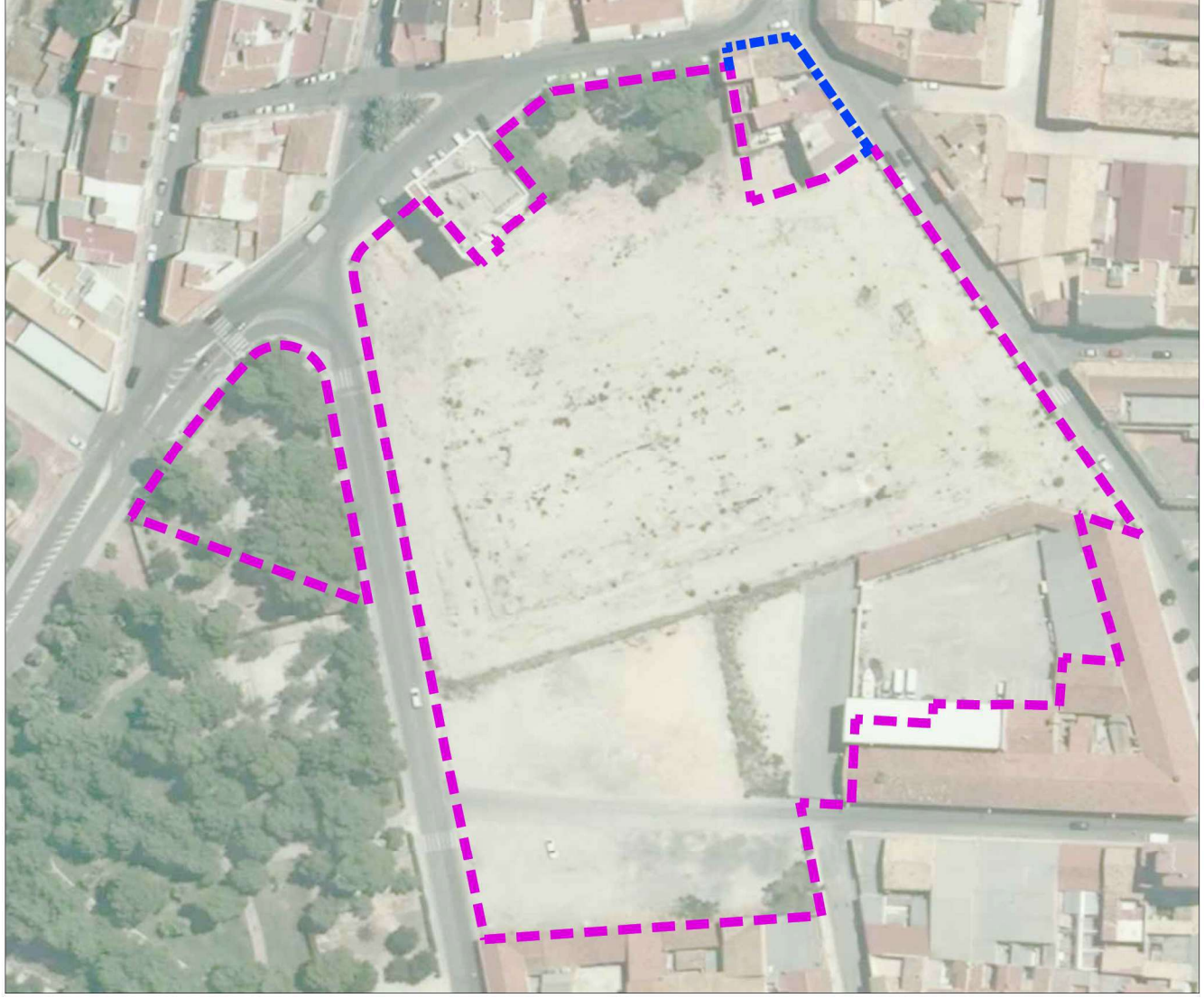
REFERENCIA ESCALA 1/2.000 FECHA **NOVIEMBRE 2024**

EL ARQUITECTO:
VICTOR M. PINA NAVARRO

EL ABOGADO URBANISTA:
JUAN JOSE ORTUÑO BERNAL

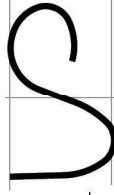
PINA NAVARRO ARQUITECTO & ASOCIADOS, S.L.P. C/ LEOPOLDO PARONES 1A, ENTRESUELO, PETRETR 03610- ALICANTE 966955329

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



- - - DELIMITACIÓN SECTOR UZI-5
- - - DELIMITACIÓN U.E. UZI 5 "LOS PINOS" Y SUELO URBANO ADSCRITO S/ MODIFICACION PUNTUAL 37 Y 40 DEL POUU

**PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA
UZI-5 "LOS PINOS" Y RED ADSCRITA DE PETRER**



ARQUITECTO

PLANO Nº

02.1

ED-1

DELIMITACION UNIDAD DE EJECUCIÓN UZI-5 LOS PINOS
Y SUELO URBANO ADSCRITO S/ MOD. PUNTUAL Nº 37/40

REFERENCIA ESCALA FECHA MODIFICA A

910/2021-N 1/1.000 NOVIEMBRE 2024

EL ARQUITECTO:
VICTOR M. PINA NAVARRO

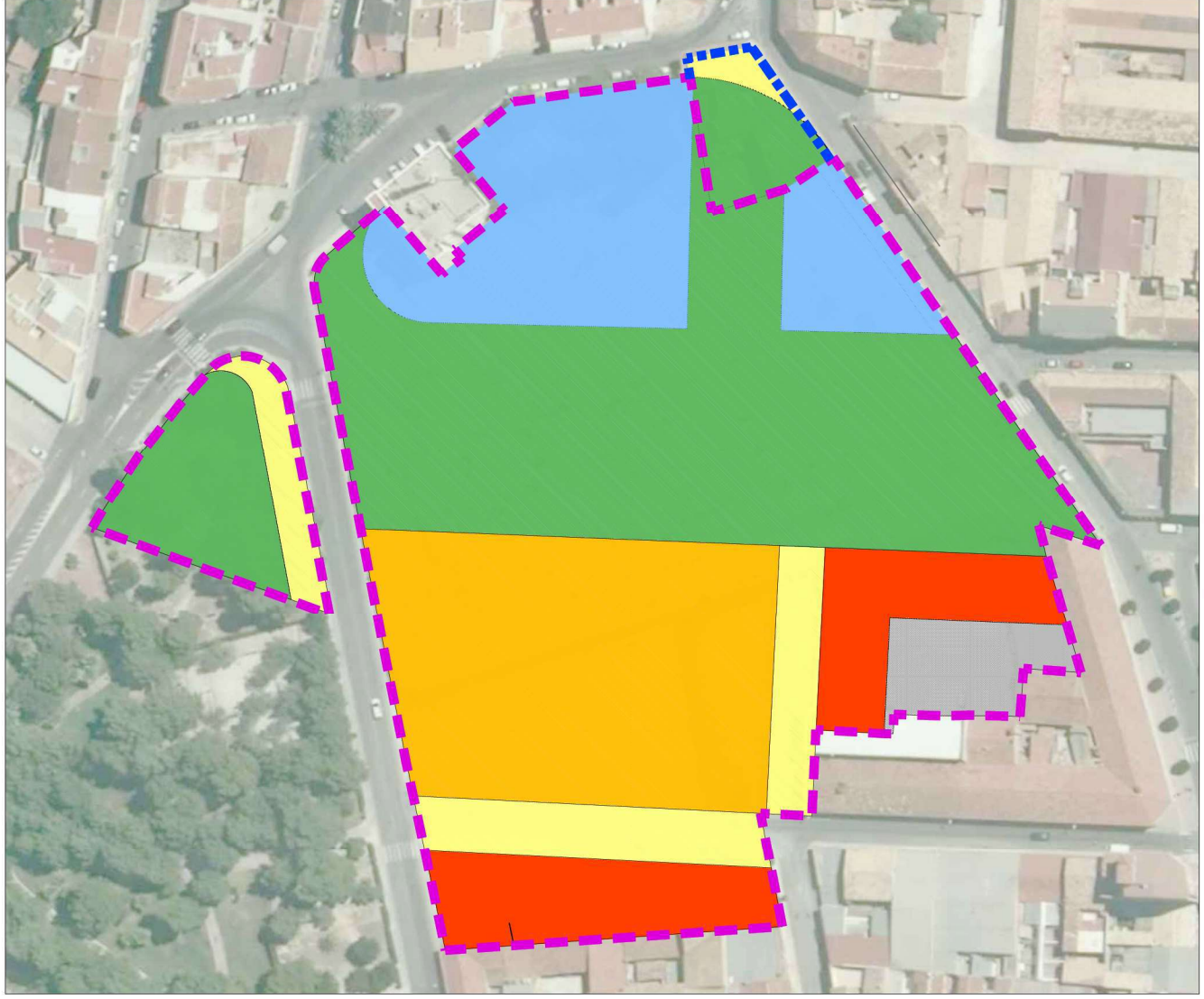
EL ABOGADO URBANISTA:
JUAN JOSE ORTUÑO BERNAL

PINA NAVARRO ARQUITECTO & ASOCIADOS, S.L.P.

C/ LEOPOLDO PARONES 1A, ENTRESUELO, PETRER 03610- ALCANTE

966955329

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS REQUERIRÁ LA PREVA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.



PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA
UZI-5 "LOS PINOS" Y SUELO URBANO ADSCRITO

PROMOTOR
ELIT ALIQUAM, S.L.U.

EMPLAZAMIENTO
C/ NORTE, C/ SALIDA DEL GUIRNEY, C/ JOAQUIN POVEDA Y C/ LOS PINOS-PETRETER

PLANO Nº
02.2

DELIMITACION UNIDAD DE EJECUCIÓN UZI-5 LOS PINOS
Y SUELO URBANO ADSCRITO S/ MOD. PUNTUAL Nº 37/40

REFERENCIA
910/2021-N

ESCALA
1/1.000

FECHA
NOVIEMBRE 2024

EL ARQUITECTO:
VICTOR M. PINA NAVARRO

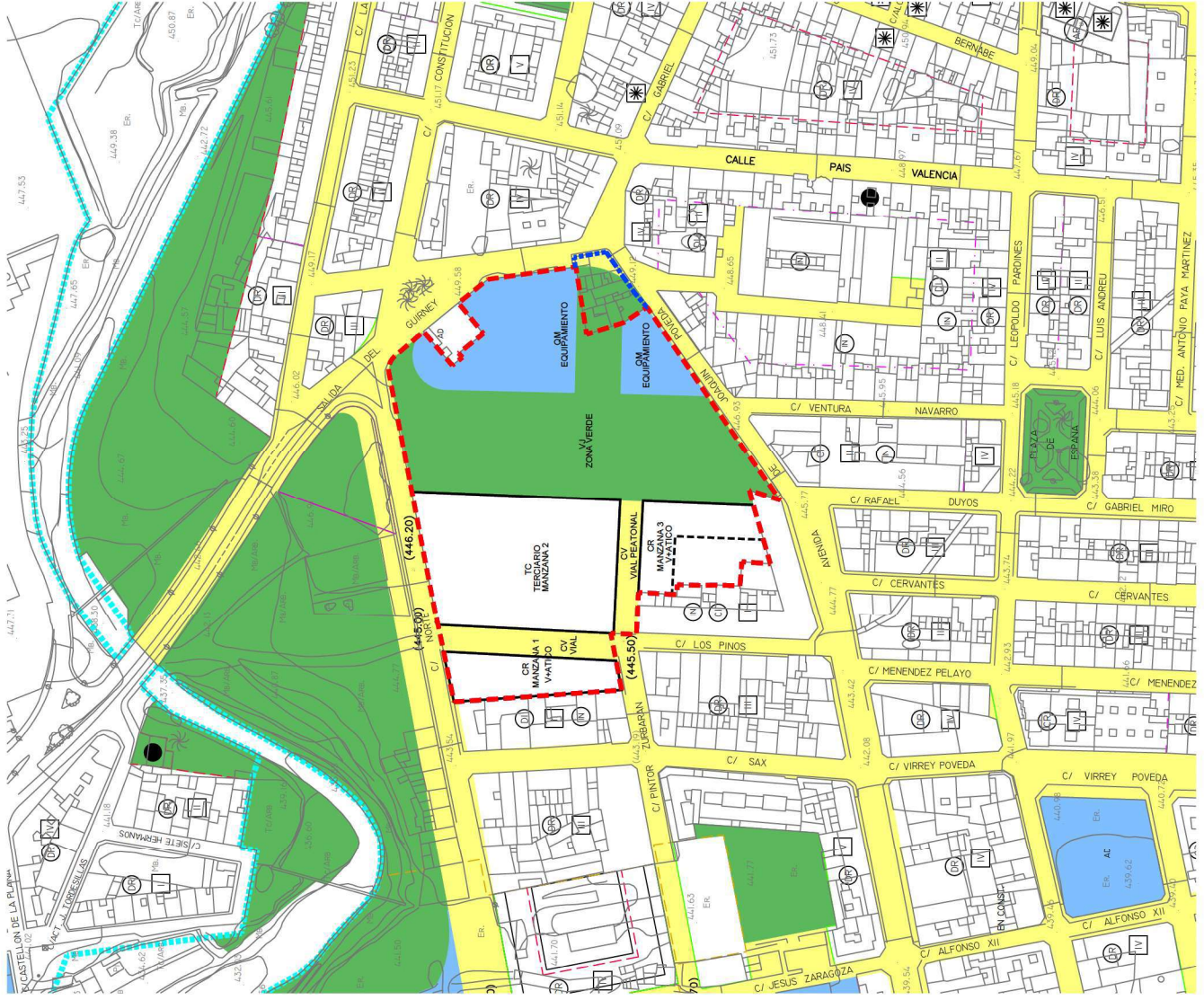
EL ABOGADO URBANISTA:
JUAN JOSE ORTUÑO BERNAL

MODIFICA A

PINA NAVARRO ARQUITECTO & ASOCIADOS, S.L.P. C/ LEOPOLDO PARONES 11A, ENTRESUELO. PETRETER 03610- ALCANTE 96695329

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS

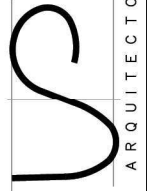
REQUERRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



- RESIDENCIAL
- TERCARIO
- ZONA VERDE
- EQUIPAMIENTO
- VIALES
- DELIMITACIÓN SECTOR UZI-5
- DELIMITACIÓN U.E. UZI 5 "LOS PINOS" Y SUELO URBANO ADSCRITO S/ MODIFICACION PUNTUAL 37 Y 40 DEL PGOU

PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

UZI-5 "LOS PINOS" Y SUELO URBANO ADSCRITO



ARQUITECTO

EMPLAZAMIENTO

PLANO Nº **03**

ED-I

PROMOTOR
ELIT ALIQUAM, S.L.U.

C/ NORTE; C/ SALIDA DEL GUIRNEY; C/ JOAQUIN POVEDA Y C/ LOS PINOS-PETRETER

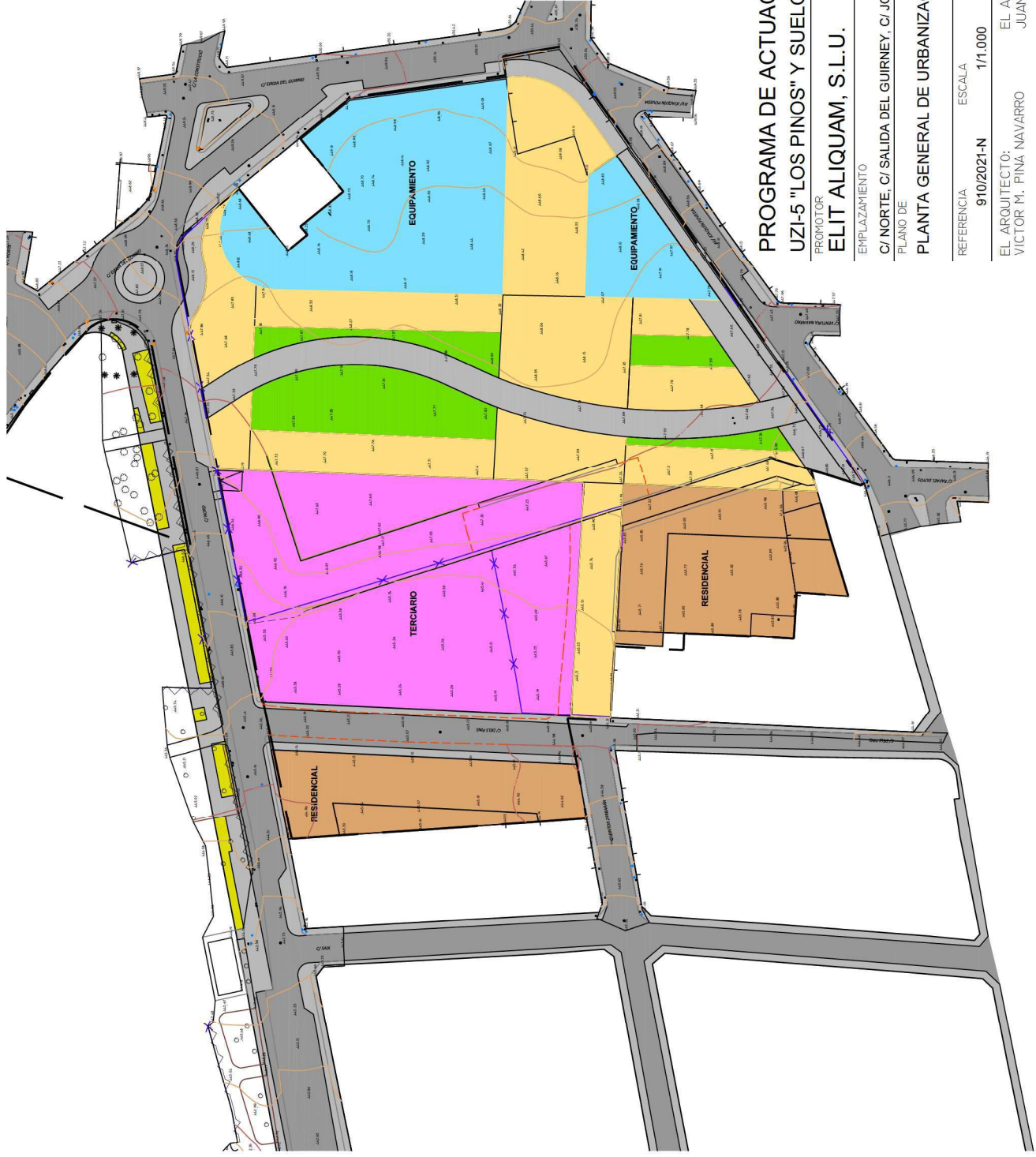
PLANO DE CALIFICACION Y USOS SIPP Y MOD. Nº 37/40

REFERENCIA 910/2021-N ESCALA 1/2.000 FECHA **NOVIEMBRE 2024** MODIFICA A

EL ABOGADO URBANISTA:
VICTOR M. PINA NAVARRO
EL ABOGADO URBANISTA:
JUAN JOSE ORTUÑO BERNAL

PINA NAVARRO ARQUITECTO & ASOCIADOS, S.L.P. C/ LEOPOLDO PARDONES 11A, ENTRESUELO. PETRETER 03610- ALCANTE 96695329

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS REQUERRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



**PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA
 UZI-5 "LOS PINOS" Y SUELO URBANO ADSCRITO**



ARQUITECTO

EMPLAZAMIENTO

PLANO Nº

04

ED-I

PROMOTOR
ELIT ALIQUAM, S.L.U.

EMPLAZAMIENTO
 C/ NORTE; C/ SALIDA DEL GUINEY; C/ JOAQUIN POVEDA Y C/ LOS PINOS-PETRE

PLANO DE

PLANTA GENERAL DE URBANIZACIÓN

REFERENCIA

910/2021-N

ESCALA

1/1.000

FECHA

NOVIEMBRE 2024

MODIFICA A

EL ARQUITECTO:

VICTOR M. PINA NAVARRO

EL ABOGADO URBANISTA:

JUAN JOSE ORTUÑO BERNAL

PINA NAVARRO ARQUITECTO & ASOCIADOS, S.L.P.

C/ LEOPOLDO PARONES 11A, ENTRESUELO. PETRE 03610- ALCANTE 96655329

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS REQUERRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.