

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE  
“MEDINA” DE LLÍBER (ALICANTE).**

**ALTERNATIVA TÉCNICA**



**PROMOTOR:**



## ÍNDICE

---

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y PROMOTOR.
2. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.
3. CONSIDERACIONES SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA EN RÉGIMEN DE GESTIÓN DE PROPIETARIOS.
4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN EL ÁMBITO DEL SECTOR.
5. CONTENIDO FORMAL DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.
6. DETERMINACIONES DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.
  - 6.1. ORDENACIÓN APLICABLE Y DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO.
  - 6.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON EL ENTORNO.
  - 6.3. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
  - 6.4. INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y PLANTACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO Y LA URBANIZACIÓN.
7. CONCLUSIÓN.

### **ANEXOS (en documento aparte):**

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

## 1. ANTECEDENTES, OBJETO Y PROMOTOR.

Con fecha 10 de marzo de 2017 la mercantil GARSIVA, S.L. al amparo de lo dispuesto en los artículos 114 y 118 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP), solicitó el inicio de la tramitación del Programa de Actuación Integrada del Sector “MEDINA” del término municipal de Llíber mediante el régimen de gestión por los propietarios.

Tras los trámites oportunos, por Decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de Llíber nº 312, de fecha 27 de junio de 2017, se resolvió:

**Primero.-** Admitir a trámite la iniciativa presentada en fecha 10 de marzo de 2017 para la gestión del Programa de Actuación Integrada del Sector “Medina” de las Normas Subsidiarias de Llíber mediante el régimen de gestión por los propietarios, conforme al artículo 118 de la Ley 5/2014 de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana).

**Segundo.-** Requerir a la mercantil GARSIVA, S.L. para que presente ante este Ayuntamiento la totalidad de la documentación del Programa de Actuación Integrada (Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-económica), para proceder a la tramitación del mismo conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I de la mencionada ley.

Conforme a lo establecido en el artículo 111.1 de la LOTUP todo Programa de Actuación Integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

El presente documento, junto con sus anexos, constituye la **ALTERNATIVA TÉCNICA** del Programa de Actuación Integrada del Sector de Suelo Urbanizable “MEDINA” del término municipal de Llíber (Alicante), formulándose en el seno del expediente de programación de la referida Unidad de Ejecución, dando cumplimiento a lo establecido en el Decreto de Alcaldía nº 312, de fecha 27 de junio de 2017.

Es promotor de este documento la mercantil denominada GARSIVA, S.L., cuyo C.I.F. es el número B-03787371, inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Alicante, al folio 184, tomo 1.414, hoja número A-11.936, inscripción 1ª y domicilio social en Benissa, Avenida del País Valencià, nº 22.

El resto de datos y circunstancias acreditativas de su personalidad, capacidad y solvencia para resultar adjudicataria de la condición de Agente Urbanizador mediante el sistema de gestión por propietarios fueron aportados junto con la solicitud de inicio de programación.

## 2.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.

### 2.1.- Actuación Integrada objeto de programación.

Es objeto del presente Programa de Actuación Integrada –documento de Alternativa Técnica-, el ámbito del Sector de Suelo Urbanizable “MEDINA” de Llíber, cuya ordenación estructural y pormenorizada está determinada en el Plan Parcial modificativo y Homologación Sectorial que fue aprobado por Resolución de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte fechada el 29 de marzo de 2001, publicada con sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 178, de 4 de agosto de 2001.

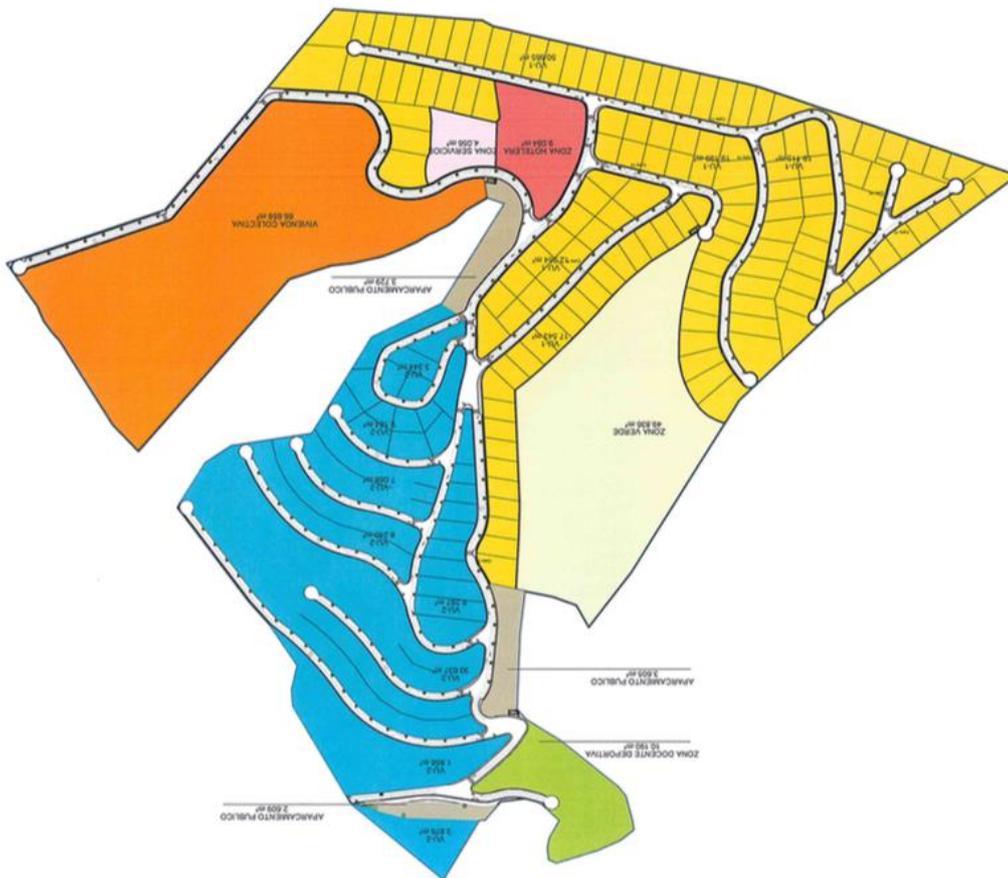


Imagen de la ordenación urbanística aprobada en 2001, vigente actualmente.

Dispone de una superficie aproximada de **406.213,00 m<sup>2</sup>**, siendo su uso predominante el residencial, admitiéndose como compatible el terciario.

El Sector de Suelo Urbanizable “MEDINA” del término municipal de Llíber (Alicante) se localiza al sureste del término municipal, en unas parcelas que en la actualidad carecen de uso concreto, salvo la existencia de un colegio privado.

Los límites de la Unidad de Ejecución descrita son:

**Por el Norte:** Término municipal de Llíber.

**Por el Sur:** Término municipal de Benissa.

**Por el Este:** Término municipal de Llíber.

**Por el Oeste:** Término municipal de Llíber.

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

## 2.2.- Usos existentes.

El suelo que constituye el ámbito de la Actuación Integrada está compuesto por unas parcelas que carecen de un uso concreto, salvo la existencia de un colegio privado.

## 2.3.- Memoria de necesidades.

La presente propuesta de programación potencia un modelo de desarrollo sostenible, con pleno respeto al medio ambiente, fomentando un crecimiento económico en un entorno consolidado como destino turístico extranjero.

El desarrollo del sector, que dispone de ordenación estructural y pormenorizada aprobada, se plantea por el propietario mayoritario del suelo incluido en el mismo, disponiendo de solvencia financiera y empresarial para afrontar la iniciativa inversora.

Tal y como se justificará en el Estudio de Viabilidad Económica y en la Memoria de Sostenibilidad Económica el desarrollo de la actuación reportará importantes ingresos públicos al Ayuntamiento, tanto por la cesión de solares edificables equivalentes al 10% del aprovechamiento tipo del sector como por la obtención de ingresos derivados de los tributos vinculados a la promoción y desarrollo de la actividad inmobiliaria, contribuyendo, asimismo, a dinamizar la economía local.

Los objetivos de este Programa son coherentes con lo dispuesto en el artículo 110 de la LOTUP.

## 2.3.- Relación de la actuación con el planeamiento territorial y urbanístico vigente.

### 2.3.1.- Plan Parcial “MEDINA” de Llíber.

El Sector “MEDINA” de Llíber dispone en la actualidad de ordenación estructural y pormenorizada, merced a Plan Parcial modificativo y Homologación Sectorial que fue aprobado por Resolución de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte fechada el 29 de marzo de 2001, publicada con sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 178, de 4 de agosto de 2001.

Dispone de una superficie aproximada de **406.213 m<sup>2</sup>**, siendo su uso predominante el residencial, admitiéndose como compatible el terciario.

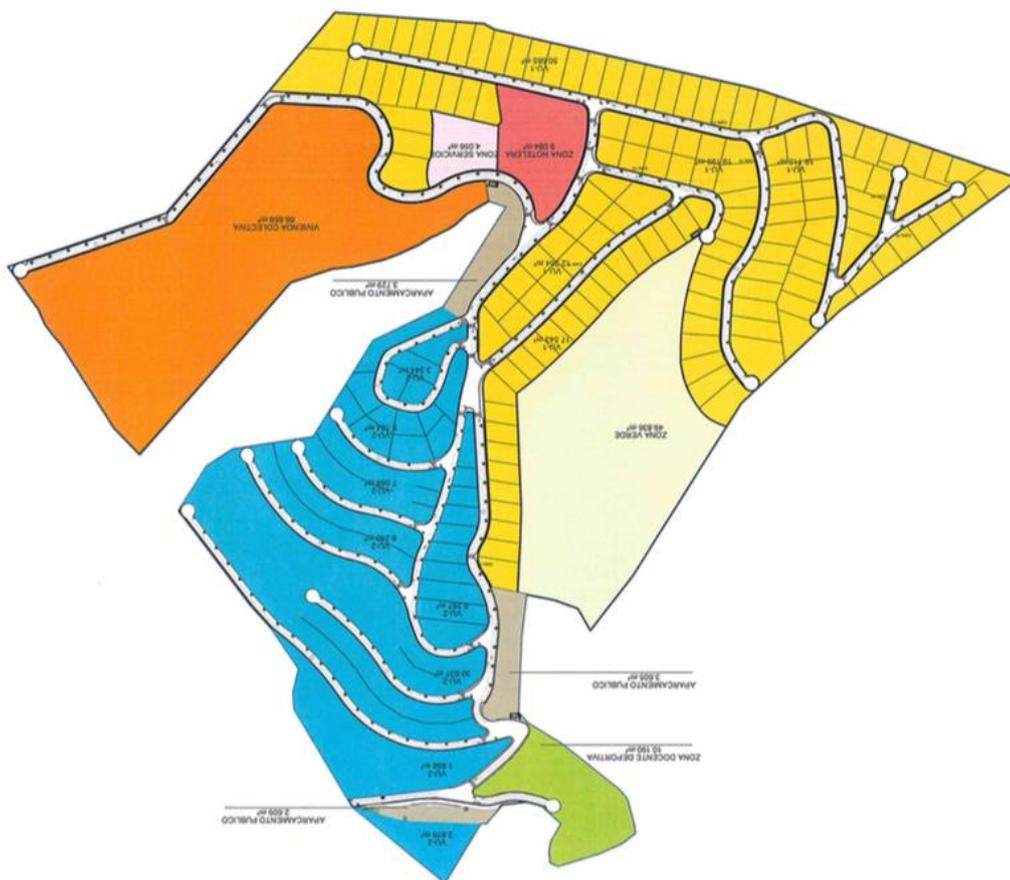
Está prevista la construcción de un número aproximado de 488 viviendas, con una edificabilidad total de 125.779 m<sup>2</sup>, siendo su índice de edificabilidad bruta 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

En el siguiente cuadro se resumen las principales magnitudes urbanísticas del Sector:

		U.E.2		U.E.1		TOTAL	
PRIVADO	Colectiva	38.510	233.433	27.386	46.076	65.896	279.509
	V.U.1	118.547		-		118.547	
	V.U.2	63.314		18.690		82.004	
	Hotelero	9.053		-		9.053	
	Servicios	4.009		-		4.009	
DOTACIONAL	Docente deportivo	10.100	68.810	-	-	10.100	68.810
	Zona verde	48.974		-		48.974	
	Aparcamiento	9.736		-		9.736	
VIALES		52.551		5.343		57.894	
SUPERF. BRUTA		354.794		51.419		406.213	

Superficie total del sector	406.213 m <sup>2</sup>
Superficie de parcelas netas	279.509 m <sup>2</sup>
Número máximo de viviendas	488
Densidad de viviendas	12 viv./Ha
Edificabilidad total	125.779 m <sup>2</sup> de techo
Coefficiente de edificabilidad bruta	0'30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Coefficiente de edificabilidad neta	0'45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

La ordenación pormenorizada del referido Sector viene recogida en el Plano que insertamos a continuación:



Ordenación pormenorizada del Sector.

### 2.3.2.- Otras figuras de planeamiento superior.

No se encuentra aprobado, ni en tramitación, ningún Plan de Acción Territorial que pudiera afectar negativamente al Sector que pretende programarse. En este sentido, destaca especialmente la no afección por el PATRICOVA ni el PATFOR, ni por la RED NATURA 2000, así como tampoco forma parte de la INFRAESTRUCTURA VERDE REGIONAL de la Comunitat Valenciana.



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

El artículo 113.2 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana establece la posibilidad de que los propietarios del suelo del ámbito de una actuación puedan gestionar el Programa de Actuación Integrada para su desarrollo. Así, viene a establecer:

2.- Asimismo, **la gestión urbanística de un programa de actuación integrada 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 urbanizador podrá atribuirse, en régimen de gestión indirecta, a un particular o empresa mixta.

De igual forma, viene a señalar el artículo 118.1 LOTUP:

1. Los propietarios de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en esta ley, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

Para que se active el sistema de Gestión de Propietarios, hay que verificar que el promotor cumpla los requisitos previstos en el artículo 114 de la LOTUP:

1. La administración actuante podrá asignar la condición de urbanizador, en régimen de gestión urbanística por los propietarios, a:

a) El propietario único o los propietarios de la totalidad del ámbito del programa de actuación integrada.

b) La agrupación de interés urbanístico que formule o asuma la ejecución del programa de actuación integrada, siempre que, tras la reparcelación, tengan la disponibilidad de la totalidad de los terrenos del ámbito de la actuación necesaria para realizar las obras de urbanización.

c) Las **entidades mercantiles, u otras personas jurídicas, que cuenten con más de la mitad de la propiedad del suelo**, siempre que, tras la reparcelación, tengan la disponibilidad de la totalidad de los terrenos del ámbito de la actuación necesaria para realizar las obras de urbanización.

d) En el caso de actuaciones sobre el medio urbano, los sujetos obligados a los que se refieren las letras a y b del artículo 8 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, o normativa que lo sustituya.

Y señala el artículo 114.2 de la LOTUP que la designación del urbanizador se acuerda por la Administración al aprobar el Programa de Actuación Integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos del mismo expresados en su correspondiente convenio urbanístico.

El procedimiento de programación en régimen de gestión por los propietarios viene regulado en el artículo 118 de la LOTUP:

**Artículo 118 Procedimiento de programación en régimen de gestión por los propietarios.**

1. Los propietarios de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en esta ley, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.
2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por los propietarios se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 156 de esta ley respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.

Para el inicio del procedimiento de programación, conforme a lo establecido en el artículo 121.2, en relación con el artículo 50 de la LOTUP, los propietarios aspirantes a Urbanizador deberán presentar ante el Ayuntamiento una solicitud de Inicio de la Programación, que exprese las características esenciales de su iniciativa y justifique la oportunidad de promover la actuación urbanística.

Presentada la solicitud de inicio del programa, conforme a lo dispuesto en el artículo 121.3 de la LOTUP el alcalde resolverá, en el plazo máximo de un mes, sobre la admisión a trámite de la iniciativa.

En caso de admitirla a trámite, a fin de adoptar la propuesta por el ayuntamiento, el alcalde podrá introducir las modificaciones que sean pertinentes de acuerdo con el interés general municipal. Transcurrido un mes desde la presentación sin resolución expresa, la iniciativa se entenderá no admitida a trámite.

Cabe señalar, que conforme al artículo 121.4 LOTUP la consulta al órgano ambiental a la que se refieren los capítulos II y III del título III del libro I, sólo será preceptiva si el Programa de Actuación Integrada va acompañado de un instrumento de planeamiento, lo que no ocurre en este supuesto en cuanto la ordenación pormenorizada viene definida en el Plan Parcial modificativo y Homologación Sectorial aprobado por Resolución de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes fechada el 29 de marzo de 2001, publicada con sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 178, de 4 de agosto de 2001.

Por tanto, al tratarse de un Programa de Actuación Integrada que no está sometido a evaluación ambiental estratégica, deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 57 LOTUP, y tiene los siguientes hitos:

***a) Elaboración de la documentación del PAI.***

En el supuesto de que se acuerde la admisión a trámite del Programa de Actuación Integrada por el Alcalde, los propietarios dispondrán del plazo que a tal efecto proponga el Ayuntamiento para elaborar su documentación, esto es, la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico Económica, con el contenido previsto en el artículo 111 LOTUP.

***b) Trámite de audiencia e información pública.***

Presentado el PAI en el Ayuntamiento, se iniciará el proceso de participación pública que tendrá una duración de al menos 45 días hábiles a contar desde la publicación del anuncio en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana. Además se insertarán anuncios en prensa escrita de gran difusión, pudiendo hacerse también en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

Será preceptiva la notificación a los titulares catastrales y registrales incluidos en el Sector objeto de programación.

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

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

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

Al tratarse del sistema de gestión de propietarios, en aplicación de lo establecido en el artículo 114.2 LOTUP, no estará sujeto a licitación.

Tras la aprobación del Programa de Actuación Integrada y designación del Urbanizador se procederá a su inscripción en el Registro de Programas de Actuación.

Después de la inscripción del Programa de Actuación Integrada en el citado Registro municipal, se procederá a la publicación en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana o Boletín Oficial de la Provincia, incluyendo el texto íntegro del convenio de programación, debiendo la publicación incorporar la reseña del número de registro y fecha de inscripción en el Registro de Programas de Actuación. El Programa entrará en vigor a los quince días de esta publicación.

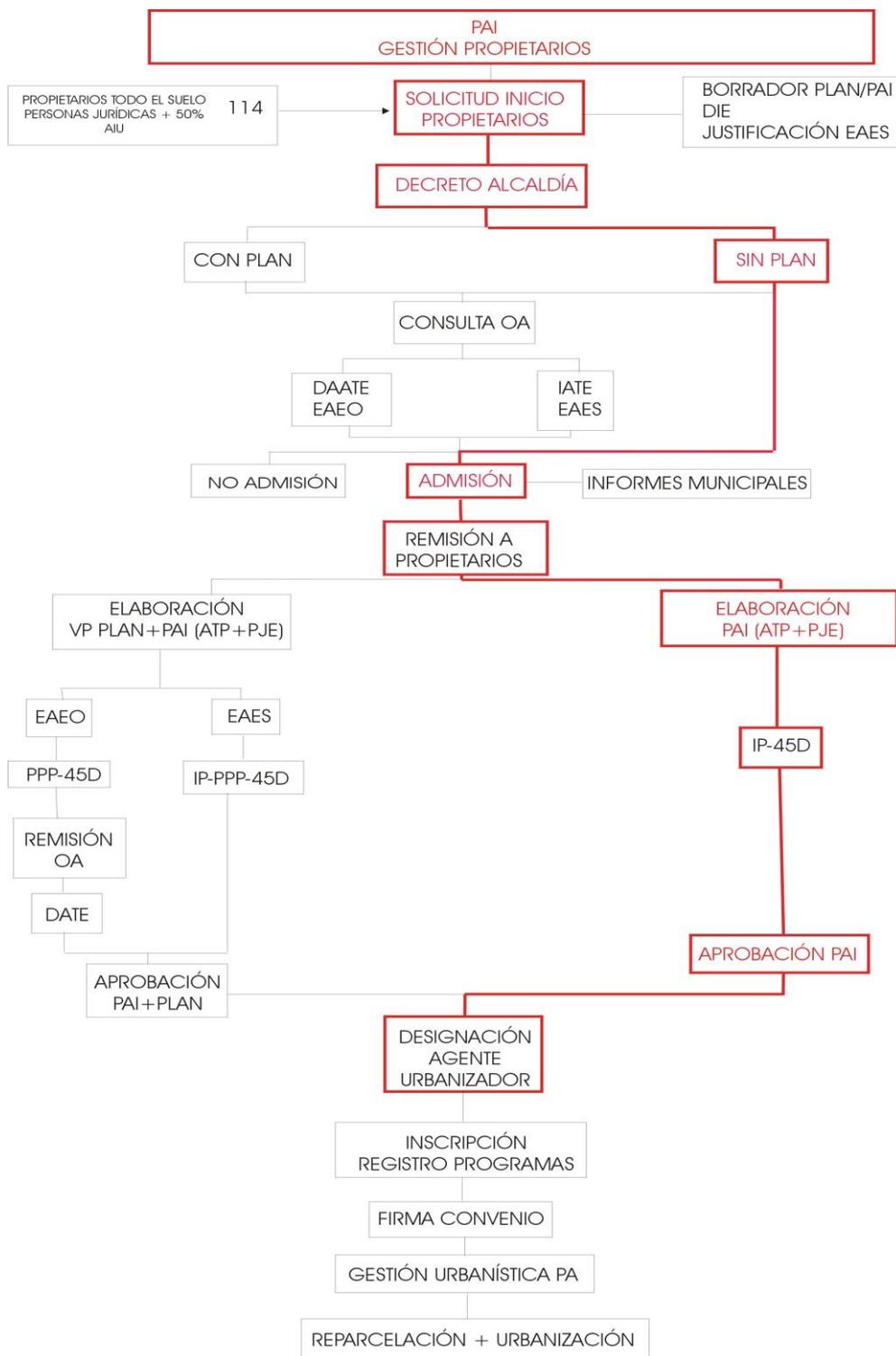
Efectuadas la inscripción del Programa de Actuación Integrada y su publicación, en un plazo no superior a quince días, se procederá a la suscripción formal del convenio entre Urbanizador y Ayuntamiento. La no presentación del Urbanizador a tal evento supondrá el decaimiento de su derecho.

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

- a) Descripción de los objetivos del PAI y de las obligaciones del Urbanizador.
- b) Plazo de ejecución.
- c) Presupuesto máximo de las cargas de urbanización, y necesidad o no de seleccionar en pública concurrencia a un Empresario Constructor, según lo previsto en el artículo 156 LOTUP.
- d) Supuestos en los que se podrá modificar el PAI a los efectos del artículo 135 LOTUP.
- e) Importe de la garantía definitiva que deba prestar el Urbanizador antes de la reparcelación.
- f) Causas de resolución, y penalizaciones en casos de incumplimientos parciales.

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

El procedimiento expuesto podría concretarse en la siguiente figura:



Esquema procedimiento programación.

De conformidad con el procedimiento expuesto, con fecha 10 de marzo de 2017 la mercantil GARSIVA SL solicitó el inicio del procedimiento de programación del Sector "MEDINA" de Llíber mediante el sistema de gestión por los propietarios.

Por Decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de Llíber nº 312, de fecha 27 de junio de 2017, se resolvió:

**Primero.-** Admitir a trámite la iniciativa presentada en fecha 10 de marzo de 2017 para la gestión del Programa de Actuación Integrada del Sector "Medina" de las Normas Subsidiarias de Llíber mediante el régimen de gestión por los propietarios, conforme al artículo 118 de la Ley 5/2014 de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana).

**Segundo.-** Requerir a la mercantil GARSIVA, S.L. para que presente ante este Ayuntamiento la totalidad de la documentación del Programa de Actuación Integrada (Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-económica), para proceder a la tramitación del mismo conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I de la mencionada ley.

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

Emitidos los informes preceptivos, se integrarán en el expediente y se procederá, en su caso, a la aprobación definitiva del Programa de Actuación Integrada y designación del Agente Urbanizador, que al tratarse del sistema de gestión por los propietarios no estará sujeto a licitación, en aplicación de lo establecido en el artículo 114.2 LOTUP.

#### 4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN EL ÁMBITO DEL SECTOR.

La mercantil GARSIVA, SL es propietaria de la casi totalidad del suelo incluido en el ámbito del Sector "Medina". Así, es titular de las siguientes fincas registrales del Registro de la Propiedad de Jávea nº 1:

- Finca registral nº **1.661** de Llíber.
- Finca registral nº **1.662** de Llíber.
- Finca registral nº **1.663** de Llíber.
- Finca registral nº **1.664** de Llíber.
- Finca registral nº **1.352** de Llíber.
- Finca registral nº **1.468** de Llíber.
- Finca registral nº **1.820** de Llíber.
- Finca registral nº **1.273** de Llíber.
- Finca registral nº **1.078** de Llíber.
- Finca registral nº **1.337** de Llíber.

Y de las siguientes parcelas catastrales, que integran la casi totalidad del Sector:

- 22112YH9620N
- 23111H9620N
- 24108H9620N
- 23099H9620N
- 24096H9620N
- 24084H9620N
- 24074H9620N
- 24076H9620N
- 23063H9620N
- 24067H9620N
- 27073H9620N
- 24053H9620N
- 26051H9620N
- 24033H9620N
- 22042H9620N

Con la excepción de la finca 22.102, propiedad de ASHFIELD INVESTMENTS, S.L., donde actualmente se está desarrollando la actividad del Colegio Inglés LAUDE.

Por lo tanto, representando GARSIVA, S.L. la propiedad de casi la totalidad del sector (97% aproximadamente), se dan las condiciones expuestas en el referido artículo 114 de la LOTUP.

## 5.- CONTENIDO FORMAL DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

Según el artículo 111.2 de la LOTUP, el contenido mínimo de la Alternativa Técnica es el siguiente:

2. La alternativa técnica incluye, al menos:

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

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

**c) Proyecto de las obras programadas, con:**

1.º Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.

2.º Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.

3.º El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.

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

5.º El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.

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

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

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

- a) La presente Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada tiene la finalidad de desarrollar y ejecutar la totalidad del Sector de Suelo Urbanizable denominado “MEDINA” de Llíber, cuya ordenación se encuentra recogida en el Plan Parcial “MEDINA” de Llíber, aprobado por Resolución de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte fechada el 29 de marzo de 2001, publicada con sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 178, de 4 de agosto de 2001.
- b) De acuerdo con ello, la mercantil GARSIVA, S.L., ha redactado un Proyecto de Urbanización global para todo el sector, con el objeto de definir de forma detallada, uniforme y homogénea el conjunto de las obras de urbanización precisas para la generación de solares. Así, el Proyecto de Urbanización que integrará la Alternativa Técnica, y que será objeto de exposición pública, explicitará las obras concretas del ámbito de la actuación.
- c) De conformidad con lo establecido en el artículo 111.3 de la LOTUP, NO es preciso acompañar a esta propuesta de Programa, en su alternativa técnica, instrumento de planeamiento, pues, como se ha expuesto, viene a desarrollar la ordenación prevista para este Sector en el planeamiento del municipio de Llíber.

## 6.- DETERMINACIONES DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

### 6.1. Ordenación aplicable y documento de planeamiento.

#### a) Ordenación aplicable.

La ordenación aplicable al ámbito de la actuación urbanística viene establecida en el Plan Parcial modificativo y Homologación Sectorial aprobado por Resolución de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 29 de marzo de 2001, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, nº 178, de 4 de agosto de 2001.

En el citado instrumento de planeamiento se contienen todas las determinaciones requeridas por el artículo 35 de la LOTUP para que pueda entenderse vigente una ordenación pormenorizada o detallada en un suelo definido.

En estas condiciones, debe considerarse cumplimentada la exigencia establecida por el artículo 70 de la LOTUP para poder abordar la actividad urbanizadora, cuando dispone que:

“Toda actividad de transformación o gestión urbanística deberá estar legitimada por planeamiento aprobado y vigente, salvo en los casos de fuera de ordenación, ruina o ausencia de planeamiento previstos en esta ley”.

La presente propuesta de Programa tiene como finalidad llevar a efecto las previsiones de la ordenación pormenorizada que se contienen en el referido instrumento de planeamiento vigente en la actualidad.

Como **Anexo nº 1** del presente documento se incorpora plano de ordenación del ámbito de actuación que refleja la ordenación pormenorizada aprobada que se desarrolla, dando con ello cumplimiento a lo establecido en el artículo 111.2.a) de la LOTUP.

#### b) Delimitación de la Unidad de Ejecución de Suelo Urbanizable Sector “Medina” de Líber.

El artículo 72 de la LOTUP establece respecto de las Unidades de Ejecución:

2. Las unidades de ejecución son ámbitos de gestión urbanística delimitados para su programación y ejecución conjunta.

La Unidad de Ejecución cuya programación es objeto del presente instrumento de gestión urbanística viene delimitada por al ámbito del Sector del Suelo Urbanizable del Plan Parcial Medina-Llíber.

El referido Sector, cuyo desarrollo se pretende mediante el presente Programa de Actuación Integrada, tiene previsto su desarrollo en dos unidades de ejecución, que no obstante proponemos urbanizar a través de un único Programa. Ello resulta aconsejable por la mejor ejecución de las distintas obras de implantación de servicios.

Así, se prevé su ejecución a través de un único proyecto de urbanización, sin perjuicio de que sea desarrollado por etapas, debiendo obedecer la ejecución de las distintas fases a un desarrollo secuencial y coherente de las distintas infraestructuras que permita la recepción parcial de las mismas conforme a lo establecido en el artículo 161.2 de la LOTUP. En el proyecto de urbanización que forma parte integrante de la presente Alternativa Técnica se establece un Plan de etapas o fases de las obras de urbanización, definiendo las condiciones necesarias para recibir parcialmente cada fase.

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

Establece el artículo 110.c) de la LOTUP que los programas deberán contener las previsiones precisas para cumplir entre otros el siguiente objetivo mínimo: *“Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructura, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes”*.

Dando cumplimiento a esta exigencia, así como a lo establecido en el artículo 111.2.b) de la LOTUP, la presente alternativa técnica prevé las soluciones convenientes para la adecuada conexión e integración de la urbanización con las siguientes redes de servicios: red viaria; red de saneamiento; red de drenaje de aguas pluviales; red de energía eléctrica; red de alumbrado público; red de telecomunicaciones; mobiliario urbano; jardinería y riego, tal y como se describe a continuación:

- Así, respecto a la **red viaria**, el proyecto contempla el entronque con la carretera CV-750, con la sección y condiciones previstas en el Plan Parcial.
- Por lo que se refiere a la **red de abastecimiento de agua potable**, se ejecutará a partir del entronque existente en la parte baja de la urbanización, en la carretera CV-750.
- La **red de saneamiento** se ha proyectado íntegramente por gravedad, sin recurrir en ningún momento a sistemas de bombeo. Dicha red verterá en la entrada de la urbanización en un colector a ejecutar hasta alcanzar la estación depuradora.
- En cuanto a la **red de drenaje de aguas pluviales**, se proyecta captar el agua de lluvia en los puntos bajos de los viales y conducirla hacia los barrancos existentes.

- Se proyecta una **red de abastecimiento de energía eléctrica** en baja tensión con punto de entronque en la parte baja de la urbanización, corroborado por la empresa suministradora IBERDROLA SAU.
- El **alumbrado exterior** se proyecta mediante iluminación baja, conforme a los criterios contemporáneos de eficiencia energética y lucha contra la contaminación lumínica.
- La conexión a la **red de telecomunicaciones** se produce mediante un sistema sin hilos, a cargo de la empresa GIT.

### 6.3. Proyecto de Urbanización.

Junto al presente Programa de Actuación Integrada, se presenta por la mercantil GARSIVA, S.L, el Proyecto de Urbanización del sector de Suelo Urbanizable "Medina" de Líber, tal como se exige en el artículo 111.2.c) de la LOTUP.

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

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

El citado Proyecto de Urbanización, conforme a lo establecido en el artículo 174.1 de la LOTUP define los detalles técnicos de la obra pública prevista en el Plan que desarrolla, conteniendo la documentación determinada en el artículo 175 de la LOTUP, esto es:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información, de situación en relación con el conjunto urbano, de proyecto y de detalle.
- c) Pliego de condiciones técnicas.
- d) Mediciones.
- e) Plan de etapas o fases de la obra de urbanización, estableciendo las condiciones necesarias para, cuando sea posible, recibir parcialmente cada fase.
- f) Los informes ambientales y contramedidas propuestas sobre la incidencia ambiental, en su entorno, de las actuaciones propiamente dichas y de las que se tengan que tomar durante el período de obras.
- g) Cuadros de precios descompuestos.
- h) Presupuesto de ejecución material, con detalle de las unidades de obra.

De igual forma, para la redacción del mismo se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el artículo 111.2.c) de la LOTUP, cuya reproducción insertamos a continuación:

- 1.º Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.
- 2.º Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.
- 3.º El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.
- 4.º Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.
- 5.º El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.
- 6.º Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.

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

En ejecución del Proyecto de Urbanización, se llevará a efecto el preceptivo Estudio de Control de Calidad de las obras para lo cual se han incorporado las correspondientes Memorias y Pliegos de Condiciones Generales y Particulares de las obras, y el Control de Calidad de las mismas.

El Control de Calidad se realizará por persona, sociedad o empresa distinta de la escogida para la ejecución de las obras de urbanización. Su selección corresponderá al Urbanizador, de acuerdo con las prescripciones legales al respecto.

Los resultados de los ensayos de control y de las incidencias que puedan derivarse de los mismos se comunicarán a la Administración actuante y estarán a disposición de los propietarios, para su información y consulta, como modo de dar cumplimiento a lo que establece el artículo 139.1 de la LOTUP.

Para minimizar los impactos que, en relación con el medio ambiente, pudieran derivarse de la actuación urbanizadora, esta mercantil, en tanto que aspirante a Urbanizador se compromete a llevar a efecto, por sí o a través de la Empresa

encargada de la ejecución de las obras previstas, las medidas necesarias para minimizar o, si fuera posible, eliminar los efectos derivados de esos impactos.

Dentro del capítulo de medidas correctoras a adoptar y sin carácter exhaustivo, podemos señalar las siguientes:

**Emisiones de polvo:**

- Se realizarán riegos periódicos en las áreas donde existan materiales pulverulentos o se realicen movimientos de tierra. Se recomienda para ello utilizar agua reutilizada.
- Los materiales se establecerán a resguardo de los vientos dominantes y en sitios de reducida visibilidad.
- Después de cada lluvia, se limpiarán las intersecciones de los caminos de tierra con los caminos asfaltados-hormigonados para retirar el barro.
- Los áridos y materiales de préstamos que se utilicen durante las obras procederán de instalaciones autorizadas.

**Contaminación de suelo y agua:**

- Los cambios de aceite y mantenimiento de la maquinaria se realizarán en talleres autorizados.
- Diariamente se procederá a la limpieza de los viales de la urbanización para retirar los vertidos involuntarios y/o controlados.
- Periódicamente y sobre todo, después de lluvias intensas, se procederá a la limpieza de los drenajes y redes de recogida de pluviales.

**Gestión de residuos:**

- Los residuos inertes serán depositados en instalaciones autorizadas de tratamiento.
- El almacenamiento de productos o residuos peligrosos, requerirá que se habiliten áreas especiales, completamente cerradas y cubiertas con solera impermeabilizada, sistemas de retención de fugas y red de saneamiento independiente conectada a una balsa impermeabilizada.

Estas medidas y cualesquiera otras que pudieran ser establecidas por la legislación o las resoluciones administrativas, se adoptarán de acuerdo con la evolución de las

obras, arbitrándose fórmulas que permitan evaluar la eficacia de las mismas y su posible modificación, en los supuestos precisos.

Asimismo, se ha apostado por una mejora ostensible en la calidad técnica de las resoluciones propuestas para la urbanización, con implantación de modernas tecnologías e infraestructuras que aseguren un uso normal de las nuevas tecnologías a la vez que se han procurado, con el diseño ajustado en cuanto a calidad de materiales, la implantación de medidas efectivas de ahorro energético, todo ello tal como se recoge en el Proyecto de Urbanización.

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

Dando cumplimiento a la previsión contenida en el artículo 111.2.d) de la LOTUP se hace constar que **NO** se contempla la existencia de elementos afectos a la urbanización incompatibles con su mantenimiento.

## 7. CONCLUSIÓN.

El presente documento tiene como objeto dar cobertura formal y material a la **ALTERNATIVA TÉCNICA** del Programa de Actuación Integrada del Sector de Suelo Urbanizable “Medina” de Llíber, formulado por la mercantil GARSIVA, S.L.

A tal efecto, quienes lo suscriben estiman que se adapta a las exigencias formales y materiales contempladas en la LOTUP, sin perjuicio de los ajustes y adaptaciones que fuera necesario introducir merced a las modificaciones que el Ayuntamiento considere oportunas, con las condiciones y límites establecidos en el artículo 124.7 de la LOTUP.

Llíber, diciembre de 2017.

Por el Equipo Redactor

Por el Promotor



Fdo.- Rafael Ballester Cecilia  
Abogado Urbanista

Fdo.- Pedro J. Soliveres Tur  
GARSIVA, S.L.

Fdo.- Alonso López Fabià  
Arquitecto

**ANEXOS** (en documento aparte):

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