

61-12-06011-PAI I-11 (C)

INFORME

OFICINA TÉCNICA

ADAPTACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA SECTOR I-11, LORIGUILLA (VALLENCIA)

AYUNTAMIENTO DE LORIGUILLA



INFORME

OFICINA TÉCNICA

ÍNDICE:

DOCUMENTO A: ALTERNATIVA TÉCNICA.

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN
2. OBJETO DEL PROGRAMA.
3. IDENTIFICACION DEL ÁMBITO DE LA ACTUACION INTEGRADA Y SUS PARAMETROS URBANISTICOS ESENCIALES.
4. OBRAS DE URBANIZACION.
5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
7. INDEMNIZACIONES Y SERVIDUMBRES.
8. TITULARES DE DERECHOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN.
9. DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN POR GESTIÓN DIRECTA MUNICIPAL.
10. DOCUMENTACIÓN DEL PROGRAMA.

DOCUMENTO B: PROPOSICIÓN ECONÓMICO FINANCIERA.

1. COSTES ESTIMATIVOS DE LA ACTUACIÓN.
2. RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS.
 - 2.1 MODALIDAD DE RETRIBUCIÓN.
 - 2.2 AFECCIÓN REAL DE LAS PARCELAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
 - 2.3 EJECUCIÓN FORZOSA EN CASO DE IMPAGO.
 - 2.4 COOPERACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.

DOCUMENTO C: COMPROMISOS QUE ADQUIERE EL AYUNTAMIENTO EN ORDEN AL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN (ART 32.C LRAU).

1. COMPROMISOS DE CARÁCTER GENERAL.
2. PLANIFICACIÓN TEMPORAL.

DOCUMENTO A. ALTERNATIVA TÉCNICA

1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Loriguilla fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 20 de diciembre de 2002 (DOGV nº 4454 de fecha 06/03/2003).

Mediante instancia de la mercantil SERVICIOS Y CONTRATAS PRIETO, SA (SECOPSA) de fecha 11 de septiembre de 2003, se inició el expediente de programación del Sector 11 Industrial "Masía del Conde", presentándose por la citada mercantil, al amparo de lo establecido en el artículo 45 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, una propuesta de Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada para el establecimiento y desarrollo urbanístico del citado Sector, emplazado sobre suelo clasificado como suelo no urbanizable común en el citado Plan General.

Dicha Alternativa Técnica, compuesta de Anteproyecto de Urbanización, Estudio de Impacto Ambiental, Plan Parcial y documento de Homologación Sectorial, fue objeto de sometimiento a información pública mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 29 de septiembre de 2003 (DOGV nº 4.623, de 5 de noviembre de 2003 y remisión de los correspondientes avisos a los titulares catastrales afectados por la actuación), presentándose durante el referido plazo una única alegación por parte del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana (R.E. nº 1721, de 12 de diciembre de 2003), sin formularse Alternativas Técnicas en competencia.

Concluido el plazo de exposición pública, se presentó una única Proposición Jurídico-Económica por la misma Mercantil proponente del Programa, procediéndose a su apertura el día 15 de diciembre de 2003, sin que en los diez días posteriores a dicha apertura se formularan nuevas alegaciones a las actuaciones practicadas.

Concluida la tramitación administrativa en sede municipal del expediente de programación, y con carácter previo a la resolución del mismo, en sesión plenaria de 4 de Mayo de 2004 se decidió por la Corporación anticipar la tramitación de los documentos de planeamiento integrantes del Programa (Homologación y Plan Parcial),

INFORME

OFICINA TÉCNICA

procediéndose a la refundición de los mismos en un único documento de Plan Parcial Modificativo y acordándose la aprobación provisional del mismo, así como su remisión a la Comisión Territorial de Urbanismo, a los efectos de su aprobación definitiva.

Dicha decisión de anticipar la aprobación del planeamiento con carácter previo a la resolución del expediente de programación fue adoptada por exclusivas razones de interés público, como lera la de procurar mayor seguridad jurídica de los propietarios y un mayor acierto en la cuantificación de los costes de la actuación, evitando en lo posible la posterior alteración de los principales parámetros económicos del Programa como consecuencia de las especiales condiciones de urbanización o suplementación de infraestructuras que pudieran imponerse con motivo de la aprobación definitiva del Plan Parcial, alteraciones que no únicamente incidirían en la determinación de los costes totales de la actuación y en el equilibrio de la programación, sino también en la fijación del porcentaje de canje o retribución en suelo edificable, que debería ser objeto de la oportuna adaptación a la nueva repercusión de costes, con la consiguiente inseguridad jurídica de los propietarios afectados a la hora de optar por la modalidad de retribución más conveniente a sus intereses.

Con posterioridad, a la vista de la demora que se estaba produciendo en la aprobación definitiva del Plan Parcial Modificativo por la Consellería y ante la inminente entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana 16/2005, de 20 de diciembre, el Ayuntamiento de Loriguilla, en sesión celebrada el día 30 de enero de 2006, aprobó el Programa de Actuación Integrada del Sector I-11 del Suelo Urbanizable Industrial "Masía del Conde"; asimismo acordó el desarrollo del citado sector por gestión directa municipal, a través de la empresa urbanística municipal, **LORISUM, S.L.**

La eficacia del acuerdo precedente se condicionó a la aprobación definitiva, por la Conselleria de Territorio y Vivienda –actual Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente-, del indicado Plan Parcial modificativo de la ordenación estructural.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 28 de febrero de 2007, Acordó Supeditar la Aprobación Definitiva del Plan Parcial del Sector I-11 "Masía del Conde" del municipio de Loriguilla, al cumplimiento de una serie de condicionantes, que una vez cumplimentados, dio lugar a la Aprobación Definitiva del citado Plan Parcial, que se produjo por acuerdo de la Comisión territorial de Urbanismo de Valencia adoptado en sesión celebrada el 29 de septiembre de 2010.

INFORME

OFICINA TÉCNICA

Dicho acuerdo de aprobación definitiva, con transcripción de las normas urbanística del Plan Parcial, fue publicado en Boletín Oficial de la Provincia (BOP) nº 255 y en el Diario oficial de la Comunitat Valenciana (DOGV) nº 244 ambos de fecha 27 de octubre de 2010.

En virtud de lo expuesto, y como consecuencia de los requisitos impuestos por la Comisión Territorial de Urbanismo y del tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva y entrada en vigor del Plan Parcial, resulta necesario efectuar la presente **adaptación del Programa de Actuación Integrada del Sector S-I11**, que tiene por objeto, entre otros, actualizar los costes de las obras de urbanización derivados de las exigencias impuestas en la Ficha de Planeamiento y Gestión (nuevo trazado de la carretera CV-374 desde el puente sobre la vía de ferrocarril hasta la rotonda del sector residencial R-1 y construcción de depuradora en el ámbito del sector 12), así como establecer nuevos plazos de desarrollo del programa.

Dicha adecuación se ha efectuado con arreglo a la normativa contenida en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) bajo cuya vigencia se redactó, expuso al público y aprobó el Programa de Actuación Integrada, procediéndose ahora a la ejecución del mismo.

Todo ello de conformidad con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, que preceptúa que *“Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hubiesen iniciado su información pública con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior”*.

2.- OBJETO DEL PROGRAMA.

El presente Programa de Actuación Integrada tiene por objeto el desarrollo urbanístico del Sector I-11 por gestión directa municipal, a través de la empresa urbanística municipal **LORISUM S.L.**, posibilitando la regularización urbanística y la conversión en solares edificables, con equidistribución de las cargas y los derechos resultantes, de las fincas afectadas, así como la entrega al Ayuntamiento, en pleno

INFORME

OFICINA TÉCNICA

dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria por venir destinados por el planeamiento a dotación pública.

3.- IDENTIFICACION DEL ÁMBITO DE LA ACTUACION INTEGRADA Y SUS PARAMETROS URBANISTICOS ESENCIALES.

El ámbito de la presente actuación es el determinado por el Plan Parcial del Sector I-11, "Masía del Conde" de Loriguilla, aprobado por acuerdo de la Comisión territorial de Urbanismo de Valencia adoptado en sesión celebrada el 29 de septiembre de 2010.

Situado en el citado termino municipal, linda al Norte con un camino y con campos de cultivos, al este con un camino existente, al Sur con la carretera Masía del Conde, y al Oeste con el sector industrial I-10 y con la CV- 374.

En la actualidad, en dicho ámbito coexisten dos zonas de diferentes características físicas: Parcelas con plantaciones de cítricos y parcelas con terrenos explanados y sin aprovechamiento.

El Programa de Actuación Integrada, tal y como establece el apartado 3 del artículo 29 de la Ley 6/ 94 Reguladora de la Actividad Urbanística, puede abarcar una o varias Unidades de Ejecución, siendo posible, asimismo, delimitar en el seno del Propio Programa la Unidad de Ejecución sobre la que se propone actuar (artículo 33,2º LRAU); sin embargo, el presente Programa va a comprender el ámbito completo de la Unidad de Ejecución, única forma posible de gestionar esta zona para la conexión de todas las infraestructuras existentes en la misma.

A continuación se reproduce la ficha de planeamiento y gestión del Plan Parcial del Sector I-11 Industrial "Masía del Conde" aprobado en fecha 29 de septiembre de 2010:

61-12-06011-PAI I-11 (C)

INFORME

OFICINA TÉCNICA

SECTOR: 1-11	SUPERFICIE: 53'79 Ha	CODIGO: INA
SISTEMA DE ORDENACION	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICACION AISLADA	BLOQUE EXENTO	INDUSTRIAL
USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Industrial	Terciarios - Usos sociales públicos o privados. Hostelería en planta baja o edificio exclusivo. Comercios y oficinas en planta baja o edificio exclusivo y, en todo caso, los despachos profesionales. Garajes en planta baja, sótano o semisótano. Almacenes en semisótano o planta baja o edificio exclusivo.	Residenciales. Se permite, no obstante, el uso de vivienda para conserje o vigilante, cuya superficie no exceda de 120 m ² construidos.
PARAMETROS URBANISITICOS		
PARCELA	POSICIÓN DE EDIFICACION	
Parcela mínima	1.000 m ²	Distancia mínima a linde frontal
Frente mínimo de parcela	20 m	Distancia mínima a resto lindes
Círculo inscrito mínimo	20 m	
INTENSIDAD	VOLUMEN Y FORMA	
Edificabilidad máxima	303.594 m ² t	Número máximo de plantas
Aprovechamiento tipo	0,5714 m ² /m ² s	3

CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DEL TERRITORIO

Elementos de las redes estructurales que se dotarán previa o simultáneamente a la programación del sector:

Red estructural viaria:

La programación asegurará la conexión del nuevo viario de los sectores I-9 e I-10.

Se realizará a cargo de los sectores y I-11 e I-12 proporcionalmente al hecho que se les asigne, el nuevo trazado de la carretera CV-374 desde el puente sobre la vía de ferrocarril hasta la rotonda del sector residencial R-1.

Red de evacuación de aguas:

La programación de este sector requiere la realización o pago de la cuota correspondiente para la incorporación de una depuradora para las aguas del sector, que se ejecutará por la parcela destinada para ello en el sector I-12.

Se debe garantizar la completa reutilización de las aguas depuradas para el riego de las zonas verdes de los sectores industriales, de forma que quede garantizado el Vertido Cero.

Red de riego:

Se establecerá una red de riego independiente de la red de agua potable, que reutilice el agua depurada para riego de las zonas verdes.

Residuos sólidos asimilables a urbanos: El presente plan parcial destina una reserva de suelo, que puede verse en el plano correspondiente (plano 11.1 Red Viaria) en el que obligatoriamente deberán ubicarse los contenedores para al menos tres tipos de residuos, debiendo velar el ayuntamiento por su colocación.

OTRAS CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

Se deberá asegurar la ejecución de arquetas de vertido registrables para la toma de muestras del agua residual a verter por cada una de las industrias que se establezcan en el sector, antes de que pasen a la red de colectores de saneamiento diseñada para el sector.

Dotación de aparcamientos:

Según artículo 10 del Anexo del RPCV

Se establecerá una reserva de aparcamiento en parcela privada de 1 plaza por cada 150 m² construidos.

Se establecerá una reserva de aparcamiento en suelo dotacional público como mínimo del 50% de la cifra que resulte del apartado anterior.

Cronología de programación: Este sector se ejecutará simultánea o posteriormente al sector I-12, debiéndose además encontrar completamente ejecutada, dimensionada y con capacidad suficiente la depuradora a ubicar en el sector I-12 antes de la recepción de la urbanización del I-11. La construcción de la citada EDAR será

INFORME

OFICINA TÉCNICA

preferiblemente anterior al final de la obra de urbanización del sector I-11 y, en todo caso, previa a la concesión de licencia de actividad a cualquier industria que se quiera instalar en el sector.

Condiciones de urbanización:

- El ancho mínimo de los viales será de 15,00 m.
- En la red primaria se garantizará la circulación en ambos sentidos, pudiendo ser de un único sentido en la red secundaria, sin que esto suponga una disminución de la anchura de vial establecida en el apartado anterior.
- Se deberá ejecutar con cargo al sector y al I-12 el vallado de la carretera CV-374.
- El proyecto de urbanización preverá la ejecución de un carril bici con una anchura de al menos 2 metros de forma que se garantice la movilidad de los modos alternativos de transporte.
- El proyecto de urbanización del sector I-11, así como el del sector I-12 preverán la ejecución de un bulevar en la actual carretera CV-374 que quede sin servicio tras la ejecución del nuevo trazado.

4.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.

En relación con las obras de urbanización, hay que significar que debe acometerse la ejecución de todas y cada una de las obras necesarias para la completa urbanización de la Unidad de Ejecución que constituye el ámbito del presente Programa.

Dichas obra vendrán perfectamente detalladas en el Proyecto de Urbanización, que se redactará por el Ayuntamiento de Loriguilla, con los contenidos del artículo 29.4. de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, que establece:

"OBRAS Y COSTES.-El Programa describirá las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación, relacionándolas con los compromisos del urbanizador y expresará, al menos:

- A) La definición o esquema de la estructura de la urbanización, con diagramas descriptivos de aquellos elementos más significativos o relevantes para determinar su coste total.
- B) Una memoria de calidades relativa, como mínimo, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.
- C) Los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.
- D) Las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, cubicándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en -relación con su depuración e impacto ambiental.

E) *La capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización*".

El citado proyecto de urbanización incluirá las obras relativas al nuevo trazado de la carretera CV-374 –que se ha realizado conforme lo establecido por Diputación y el estudio de Trafico presentado para el documento de Concierto Previo- y que obtuvo informe favorable al nuevo trazado, en fecha 6 de mayo de 2010, por el área de Carreteras de la Diputación; y también de la División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y transportes, en fecha 12 de mayo de 2010.

Al respecto, el Informe de la Diputación Provincial de Valencia establecía que: *"en relación con el asunto de referencia, el Área de Carreteras de Valencia analizando el estudio de movilidad y las adendas presentadas informa favorablemente. Cabe destacar que de dicha documentación se desprende la necesidad y suficiencia, en materia viaria para el desarrollo de los sectores 12 y 11, la ejecución de la variante de la carretera CV-374 en el frente de los sectores (I-11 y I-12) hasta el puente sobre el ferrocarril conforme a los planos, así como la ejecución de los accesos programados, debiendo cargarse estas ejecuciones a dichos sectores como condicionantes de desarrollo y recogerse en sus fichas de gestión. Igualmente y teniendo conocimiento de que se está llevando a cabo la revisión del Plan general, se deberá de tomar en cuenta este estudio de movilidad así como sus conclusiones."*

Así mismo, el Proyecto de Urbanización recogerá las obras de ampliación necesarias de la EDAR, ubicada en el Sector I-12, en el suelo reservado para infraestructuras colindante al PID-2, dimensionada y con capacidad suficiente para dar servicio a ambos sectores. La ampliación de la citada EDAR será preferiblemente anterior al final de la obra de urbanización del Sector I-11 y, en todo caso, previa a la concesión de licencia de actividad a cualquier industria que se quiera instalar en el Sector I-11.

5.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Red variaría y comunicaciones.

El acceso al ámbito de actuación se produce a través de la Carretera CV-374, carretera que ha adquirido gran importancia debido a su proximidad con la autovía A-III Valencia - Madrid. Por otra parte cabe señalar la existencia en el sur del ámbito de



INFORME

OFICINA TÉCNICA

estudio, la Carretera denominada a "Masía del Conde" que da continuidad a todos los sectores industriales.

Abastecimiento y evacuación de agua.

La zona objeto de estudio no tiene conducciones de saneamiento en la actualidad.

Energía eléctrica.

Existe una red aérea de media tensión que circula por el sector, y que está prevista pasar a subterránea en el momento de ejecución de las obras.

Todas las demás redes son de nueva implantación y su coste dependerá de los posibles convenios que se establezcan entre la red suministradora correspondiente y el Ayuntamiento de Loriguilla. Por tal motivo, en el presupuesto estimado de costes de urbanización previsto en el presente documento solo se contempla la instalación propia del sector en su interior, sin incluir el coste de la línea de suministro hasta el emplazamiento del mismo, que dependerá del convenio que finalmente se suscriba con la compañía suministradora, repercutiéndose a los propietarios el coste de la referida línea en el momento en que se conozca su importe.

6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

En la zona existen fincas catastrales, de diverso tamaño. Existen así mismo casos en los que no existe registro de titulares en el registro catastral.

7.- INDEMNIZACIONES Y SERVIDUMBRES.

Se van a arrancar las plantaciones existentes en la Unidad dando lugar a las correspondientes indemnizaciones.

Hay que destacar la inexistencia de servidumbres, sin perjuicio de las que, en su caso, puedan ponerse de manifiesto por los propietarios en el trámite procedimental oportuno.

INFORME

OFICINA TÉCNICA

La tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del planeamiento se efectuará en el Proyecto de Reparcelación, que contendrá la valoración, en su caso los bienes y derechos, satisfaciéndose su importe a los propietarios y titulares interesados, con cargo al Proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

8.- TITULARES DE DERECHOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN.

En aplicación de lo preceptuado en el artículo 46.3 de la Ley 6/ 94 Reguladora de la Actividad Urbanística, se va a proceder a comunicar la presente iniciativa a los propietarios titulares de las fincas catastrales una vez se tenga constancia de su identidad y domicilio.

9.- DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN POR GESTIÓN DIRECTA MUNICIPAL.

De las dos formas de gestión prevista en la legislación urbanística, en el supuesto actual se ha considerado más conveniente la **opción de la gestión directa municipal** por los siguientes motivos:

- 1) Por la **mayor confianza** que otorga a los propietarios afectados, quienes se muestran más dispuestos a colaborar, todo lo cual comporta una mayor agilidad en el desarrollo de la actuación.
- 2) El segundo motivo determinante de la preferencia de la gestión directa es el **abaratamiento de los costes de la actuación** que comporta dicha modalidad de gestión en comparación con la indirecta al no derivarse los gastos inherentes a la intermediación del agente urbanizador (gastos financieros así como el beneficio de su labor urbanizadora) y al ajustarse estrictamente el coste de las obras de urbanización al real o de mercado obtenido en un proceso de licitación pública sometido a la legislación reguladora de la contratación administrativa.
- 3) Otra circunstancia que aconseja la gestión directa municipal es la viabilidad de dicha gestión mediante la **intervención de la sociedad municipal de suelo**

OFICINA TÉCNICA

LORISUM, creada, entre otros objetivos, para la consecución de los fines de impulso y gestión urbanística de suelo.

- 4) Por último, la gestión directa municipal cuenta ya con experiencia previa al ser ésta la forma de gestión elegida para el desarrollo urbanístico del Sector residencial SR-2 del suelo urbanizable de este mismo municipio, desarrollo que se produjo de forma pacífica y ágil al contar con la colaboración y el apoyo de la práctica totalidad de los propietarios, que fueron los que en su día solicitaron de forma expresa la gestión directa para el mencionado sector.

Además la opción por la gestión directa encuentra plena cobertura legal en el artículo 1 de la LRAU, que define la actividad urbanística como una función pública, así como particularmente en el artículo 47, apartado 4, de la misma Ley, relativo a la posibilidad del Ayuntamiento de optar por la gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para los intereses públicos municipales.

10.- DOCUMENTACIÓN DEL PROGRAMA.

Integran el Programa de Actuación, tal y como establece el artículo 32 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, los siguientes documentos:

A.- ALTERNATIVA TÉCNICA, compuesta por Plan Parcial Modificativo del Sector I-11 "Masía del Conde", aprobado por la comisión territorial de Urbanismo en fecha 29 de septiembre de 2010, con Estudio de Impacto Ambiental y Anteproyecto de Urbanización.

B.- PROPOSICIÓN ECÓNOMICO-FINANCIERA: con estimación de los costes de la Actuación y la modalidad de retribución.

C.- COMPROMISOS QUE ADQUIERE EL AYUNTAMIENTO DE LORIGUILLA EN ORDEN AL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN, los cuales ya fueron aprobados en sesión plenaria de 30 de enero de 2006, con motivo de la aprobación del presente expediente de programación, supeditado a la aprobación definitiva del Plan Parcial Modificativo.



61-12-06011-PAI I-11 (C)

INFORME

OFICINA TÉCNICA

DOCUMENTO B: PROPOSICIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA.

1.- COSTES ESTIMATIVOS DE LA ACTUACIÓN.

La opción por la gestión directa comporta la necesidad de determinar los costes de la actuación, de forma estimativa y siempre a resultados del coste real, debidamente justificado, de los distintos conceptos integrantes de dicho coste, conforme a lo dispuesto en el art. 127,2 RGU.

En virtud de lo establecido en el art. 67 LRAU, las cargas de urbanización que deben sufragar los propietarios afectados por una actuación urbanística son los siguientes:

a) Obra de Urbanización:

Obra civil:

Para la determinación del coste de urbanización (obra civil) y partiendo del hecho de que la Alternativa técnica formulada por SECOPSA se acompaña de Anteproyecto de Urbanización que ha sido formulado sin una definición técnica ni cualitativa ni cuantitativa, se ha calculado el coste de obra civil a partir del promedio de los costes reales y certificados en los sectores industriales ya ejecutados en Loriguilla, los sectores I-9 e I-10, de similares características al ámbito del sector I-11.

A partir de los precios señalados, se ha obtenido, siempre con carácter estimativo, un coste medio de ejecución material de las obras de urbanización repercutido sobre el vial, de 99,00 €/m².

Aplicados los precios señalados al expediente actual, resulta un Presupuesto de Ejecución Material estimado de 8 257.793,33 €, que incrementado con un 13 % de gastos generales y 6 % de beneficio industrial, determina un Presupuesto de Contrata 10.552.674,06 €.

Si bien el referido presupuesto queda supeditado y a resultados del precio que se obtenga en la adjudicación de las obras y, en todo caso, sujeto a las variaciones que

INFORME

OFICINA TÉCNICA

pueda experimentar dicho precio durante la ejecución de las obras, cuyo precio final se repercutirá en la Cuenta de Liquidación Definitiva de la reparcelación, a elaborar una vez concluidas dichas obras.

b) Redacción de proyectos.

Dentro de las cargas de urbanización previstas en el art. 67 LRAU figura el coste de los proyectos técnicos necesarios para el desarrollo de la actuación, tanto de planeamiento –en este caso, Plan Parcial Modificativo- como de urbanización -obra civil y proyectos específicos- y gestión -proyecto de Reparcelación-.

- Criterios de valoración:

Según la Ley 7/97 de liberalización, de 14 de abril, el mencionado Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana establece los Baremos de honorarios para trabajos de Urbanismo, según los cuales serán determinados con arreglo a las siguientes fórmulas:

A. - Plan Parcial:
$$H = 229 \times F_p \times S_h = 79.753,83 \text{ €}$$

B. - Estudio de Impacto: 15 % sobre el Plan Parcial: 11.963,07 €

C. - Proyecto de Urbanización:
$$H = (S_{zv} + (2 \times S_{RV})) \times 44 \times (F_u / 100) = 374.855,32 \text{ €}$$

D. - Proyecto de Reparcelación:
$$H = (0,50 \times S_m \times Fr) + (500 \times P2) = 180.634,20 \text{ €}$$

E. - Proyecto de instalaciones: Los honorarios correspondientes a los proyectos de desarrollo de las distintas instalaciones se establecen en un tercio de los honorarios del Proyecto de Urbanización: 124.951,77 €

F. - Estudio de seguridad y salud: Los honorarios correspondientes al Estudio de Seguridad y Salud se recomienda se determine de acuerdo con el baremo vigente para trabajos de edificación, según los cuales:

61-12-06011-PAI I-11 (C)

INFORME

OFICINA TÉCNICA

$$H = P \times C / 100 = 69.168,78 \text{ €}$$

Siendo:

- H Honorarios orientativos en euros
- S_h Superficie en hectáreas
- S_{zv} Superficie de zona verde en m2
- S_{rv} Superficie de red viaria en m2
- F_p Factor según cuadro 2
- F_u Factor según cuadro 3
- P Presupuesto de Ejecución Material en euros
- C Coeficiente según cuadro
- $P 2$ Número de parcelas existentes

Estos honorarios se han aplicado en función de los Baremos de honorarios para trabajos de Urbanismo, establecidos por el Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, del año 2007, y ascienden a la cantidad de:

$$A + B + C + D + E + F = 841.326,97 \text{ €}$$

Dicha cantidad, se considera fuera del mercado, por exceso, en la actualidad, como consecuencia de la situación socio económica existente, y se estima que se debe establecer un coeficiente corrector de 0,7 a la baja, por lo que el valor anterior se determina que puede ser reducido a 588.928,88 € (aplicando a cada uno de los valores descritos anteriormente un 30 %).

G. - Otros costes 4 % sobre PEM que puedan determinarse: 354.711,73 €

En consecuencia, los honorarios correspondientes al Sector I-11 y otros gastos, son los siguientes:

$$\Sigma [(A + B + C + D + E + F) \times 0,7] + G = 943.640,61 \text{ €}$$

INFORME

OFICINA TÉCNICA

Al que habrá de aplicar el tipo impositivo que corresponda de IVA que se repercutirá a través de la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación.

- Reembolso de los honorarios de redacción de los documentos integrantes de la alternativa técnica seleccionada

De conformidad con lo dispuesto en el art. 47.5 LRAU, se procedió a reembolsar a la mercantil SERVICIOS Y CONTRATAS PRIETO S.A. (SECOPSA), el importe de redacción de los proyectos técnicos integrantes de la Alternativa Técnica que formuló por no resultar adjudicataria de la misma y que fue finalmente aprobada.

c) Gestión de la actuación

Otro de los conceptos repercutibles a los propietarios es el relativo a los gastos de gestión (art. 67, 1, D), constituidos por todos aquellos gastos derivados de la tramitación del expediente de programación:

- Edictos y publicaciones
- Registro de la Propiedad: notas simples, certificaciones de dominio y cargas con anotación marginal de iniciación de Reparcelación e inscripción registral del proyecto de Reparcelación.
- Replanteo de las parcelas resultantes
- Asistencia técnico-jurídica
- Otros gastos

Para atender dichos conceptos se establece una cantidad alzada equivalente al 3 % del PEM de la obra de urbanización (obra civil), liquidándose en la Cuenta de Liquidación Definitiva los importes que realmente se devenguen, debidamente justificados con las correspondientes facturas.

- Gestión de PAI: 3 % sobre PEM	266.033,80 €
---------------------------------	--------------

INFORME

OFICINA TÉCNICA

d) Indemnizaciones

Procede, por último, repercutir a los propietarios el importe de las indemnizaciones que puedan derivarse por la demolición de elementos incompatibles con la ejecución de la nueva ordenación –construcciones. Vallados, acequias de riego...- así como por la extinción de derechos que no sean directamente asumidos por los propietarios, conforme a lo previsto en el art. 67.2 LRAU.

La valoración de dichas indemnizaciones se efectuará en el Proyecto de Reparcelación, incluyéndose su importe en la Cuenta de Liquidación, a compensar con los saldos deudores de los propietarios a indemnizar, de conformidad con lo dispuesto en el art. 127.1 RGU.

RESUMEN DE LOS COSTES ESTIMATIVOS DE LA ACTUACIÓN (SIN IVA)

a) Obras de urbanización y proyectos específicos:	
PEC (GG + BI)	10.552.674,06 €.
b) Redacción de proyectos y otros gastos:	943.640,61 €.
c) Gastos generales:	266.033,80 €.
d) Indemnizaciones:	<u>Se determinarán en P. Reparcelación.</u>
Total estimación costes (IVA no incluido):	11.762.348,47 €

No se incluye en la retribución del urbanizador el beneficio empresarial al asumir el Ayuntamiento la labor urbanizadora como un servicio público.

A estos gastos estimativos se añadirá cualquier aumento económico que resulte obligatorio por la incorporación de la línea eléctrica que deberá abastecer al Sector 11 y que incrementará el coste de la urbanización en el importe que resulte del convenio que finalmente se suscriba la compañía suministradora eléctrica y el Ayuntamiento de Loriguilla.



61-12-06011-PAI I-11 (C)

INFORME

OFICINA TÉCNICA

2.- RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS.

2.1 MODALIDAD DE RETRIBUCIÓN.

En el Programa aprobado en sesión plenaria de 30 de enero de 2006 se establecía, como única modalidad de retribución, la del pago en metálico de los costes de urbanización mediante el giro de cuotas de urbanización.

Al proceder ahora a la adaptación del Programa y a la elevación a definitiva de su aprobación, tras la aprobación autonómica del Plan Parcial Modificativo, y atendiendo a la situación económica actual, que puede dificultar, e incluso impedir a algunos propietarios el pago en metálico de las cargas urbanísticas, se establece también como modalidad de retribución la del pago en suelo con parcelas edificables, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la LRAU.

A tales efectos se establece, con carácter estimativo el porcentaje de canje aplicable a tales efectos y calculado a partir del valor de suelo y de los costes de la actuación, a resultas del presupuesto total de costes de urbanización que resulte del Proyecto de Urbanización a redactar en ejecución del Programa.

El coeficiente de canje establecido, según los parámetros estudiados, es del 35,75%.

El anterior porcentaje de retribución se obtiene de la relación existente entre el coste de urbanización por metro cuadrado de solar (32,99 €/m²) y el valor del metro cuadrado de solar neto urbanizado (59,30 €/m² de precio suelo + 32,99 €/m² de repercusión coste urbanización).

A su vez el valor de repercusión del solar neto se ha obtenido de la relación entre el valor del suelo bruto (30,00 €/m²) de la totalidad de la superficie del sector (531.317,55 m²) y la superficie edificable del sector, a la que se ha deducido el 10 % de la cesión de excedente de aprovechamiento (268.814,65 m²).

Coeficiente de canje: $\frac{32,99}{92,29} = 35,75 \%$

INFORME

OFICINA TÉCNICA

Sin perjuicio de lo anterior, el propietario disconforme con la proporción de terrenos que le corresponda ceder como retribución, podrá oponerse a ella solicitando su pago en metálico, en el plazo que se le otorgue al efecto por el Ayuntamiento con carácter previo a la redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

En caso de optar por el pago en metálico, la repercusión de los costes se llevará a efecto a través de las correspondientes cuotas de urbanización previstas en la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación, que se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de una liquidación definitiva a tramitar, de nuevo, con audiencia de los interesados, una vez concluida la actuación.

Por otra parte, los propietarios que no estén interesados en participar en el presente programa por entender inconveniente o imprudente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, podrán manifestar su intención de no adherirse a dicho desarrollo en el plazo que asimismo le será otorgado por el Ayuntamiento a tales efectos, antes de proceder a la redacción del Proyecto de Reparcelación, siendo indemnizados por el valor del suelo de su propiedad.

2.2. AFECCIÓN REAL DE LAS PARCELAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, las parcelas sujetas al pago de cuotas de urbanización se afectarán a éste como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad, por el importe cautelar estipulado en su cuenta de liquidación provisional.

El Ayuntamiento podrá en cualquier momento posterior practicar nueva afección hasta cubrir el importe adeudado por cuenta de cada parcela, con la excepción de los débitos que el dueño de la parcela tenga afianzados o avalados.

2.3. EJECUCIÓN FORZOSA EN CASO DE IMPAGO.

Los propietarios que opten por el pago en metálico, deberán abonar las cuotas que se liquiden en el plazo de un mes desde la notificación de las mismas.



61-12-06011-PAI I-11 (C)

INFORME

OFICINA TÉCNICA

El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución forzosa de su liquidación, mediante apremio sobre el patrimonio del deudor.

2.4 COOPERACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.

Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada respecto a los costes de urbanización que hayan de asumir y a cooperar con el Ayuntamiento, pudiendo presentar sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los Proyectos tendentes a su mejor realización.

INFORME

OFICINA TÉCNICA

DOCUMENTO C: COMPROMISOS QUE ADQUIERE EL AYUNTAMIENTO EN ORDEN AL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN (ART 32.C LRAU).

1. COMPROMISOS DE CARÁCTER GENERAL.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 29.7 LRAU, el Programa precisará y regulará los compromisos que asume expresamente el urbanizador con su aprobación, precisando el artículo 30.c de la citada Ley que cuando se opte por la **gestión directa**, el convenio urbanístico se sustituirá por una relación precisa de los compromisos que adquiera la Administración con la aprobación del Programa.

A tales efectos, el Ayuntamiento de Loriguilla, como urbanizador por gestión directa en el presente Programa, adquiere los siguientes compromisos:

- La redacción y tramitación de todos los documentos necesarios y la ejecución de la urbanización de conformidad con el calendario fijado en la presente adaptación del programa de Actuación Integrada, salvo que causas excepcionales o circunstancias sobrevenidas ajenas al propio Ayuntamiento imposibiliten el mismo.
- Financiación del coste de redacción de documentos, inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el Programa, repercutiendo su importe a los propietarios afectados en función de la modalidad de retribución por la que hayan optado y conforme se especifique, en caso de pago en metálico, en la cuenta de liquidación provisional que se incorpore al Proyecto de Reparcelación.
- Agilización de la firma de convenios con las compañías suministradoras lo más favorables posible para los particulares dentro de las normas de aplicación a tal efecto, con el objeto de reducir al máximo la repercusión del coste de la implantación de tales servicios, Art.67.1 a) in fine de la LRAU.

INFORME

OFICINA TÉCNICA

2. PLANIFICACIÓN TEMPORAL.

Aunque el Plan Parcial Modificativo se aprobó definitivamente en el año 2010, la coyuntura económica y, particularmente, la gravísima crisis del sector inmobiliario que hemos padecido en los últimos años han determinado que, por razones de prudencia, se pospusiera el inicio de la ejecución de la actuación.

En estos momentos, atendiendo a las circunstancias actuales, con mejores perspectivas tendentes a la recuperación económica, unido a la intención del Ayuntamiento de Loriguilla de adoptar medidas con objeto de favorecer la progresiva implantación de actividades que puedan generar empleo en el municipio, se ha decidido por la Corporación municipal acometer el desarrollo de la actuación con arreglo a los siguientes plazos:

A) REDACCIÓN DE DOCUMENTOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN.-

El Ayuntamiento redactará el **Proyecto de Urbanización** de todo el ámbito del Sector y que incorporará las modificaciones introducidas en la ordenación por el acuerdo de aprobación definitiva del Plan parcial del Sector I-11 de la Comisión Territorial de Urbanismo de 29 de septiembre de 2010, a efectos de su tramitación y posterior licitación pública.

El plazo previsto para la redacción del citado documento es de **tres meses**, a contar desde la elevación a definitiva de la aprobación del Programa.

Asimismo procederá el Ayuntamiento a la redacción del **Proyecto de Reparcelación** al objeto de equidistribuir los beneficios y cargas derivados de la actuación entre los propietarios afectados.

Con carácter previo se emplazará a todos los propietarios para que manifiesten su adhesión o no a la actuación, así como la modalidad de retribución por la que optan a efectos de sufragar las cargas urbanísticas.

Dicho emplazamiento se formulará dentro del plazo de un mes, a partir del momento en que se disponga del Proyecto de Urbanización y se conozca el presupuesto del

INFORME

OFICINA TÉCNICA

coste de urbanización, en base al cual se reajustará el coeficiente de canje previsto con carácter estimativo en el presente documento.

El proyecto de reparcelación se redactará en un plazo de tres meses, a partir de la finalización del plazo que se otorgue a los propietarios para la adhesión al Programa y la elección de la modalidad de retribución.

La aprobación del citado documento posibilitará la obtención de los terrenos dotacionales afectados por las obras de urbanización.

B) LICITACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Obtenida la disponibilidad de los terrenos a urbanizar, se procederá a la licitación pública de la obra de urbanización con arreglo al Proyecto de Urbanización aprobado.

Dicha licitación se efectuará con arreglo a los plazos de tramitación establecidos en la Legislación de Contratos de la Administraciones Públicas, iniciándose dicha tramitación mediante la aprobación del correspondiente pliego de condiciones, en los **dos meses siguientes** a la aprobación definitiva de la Reparcelación, sin perjuicio de su posterior inscripción registral.

C) EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Se prevé un plazo máximo para la ejecución de las obras de **quince meses**, desde el replanteo de las obras.

En Loriguilla, a 24 de marzo de 2015

La Arquitecta Municipal



Fdo. Clara Vento Diéguez

CLARA ALMA|
VENTO|
DIEGUEZ

Firmado digitalmente por CLARA ALMA|
VENTO|DIEGUEZ
Nombre de reconocimiento (DN):
cn=CLARA ALMA|VENTO|DIEGUEZ,
serialNumber=526838779,
givenName=CLARA ALMA, sn=VENTO|
DIEGUEZ, ou=Ciudadanos, o=Generalitat
Valenciana, c=ES
Fecha: 2015.03.24 21:26:07 +01'00'

