



**PROGRAMA PARA EL DESARROLLO
DE ACTUACIÓN INTEGRADA
UE-CALLE SENIA (BENLLOCH)**

TEXTO REFUNDIDO

AYUNTAMIENTO DE BENLLOCH

INDICE DE DOCUMENTOS:

1. MEMORIA.

- 1.1. Identificación del Urbanizador y tipo de Gestión.
- 1.2. Objetivos del Programa.
- 1.3. Justificación de la Actuación.
- 1.4. Ámbito de la Actuación.
- 1.5. Relación de Propietarios y Fincas.
- 1.6. Información urbanística.
- 1.7. Conexión a las principales infraestructuras.
- 1.8. Documentación del Programa.
- 1.9. Tramitación.

2. ALTERNATIVA TECNICA.

- 2.1. Documento de planeamiento.
- 2.2. Ámbito de la actuación integrada.
- 2.3. Justificación de las condiciones de integración.
- 2.4. Existencia o no de agrupación de interés urbanístico.
- 2.5. Plazos de desarrollo de la actuación integrada.
- 2.6. Proyecto de urbanización.
- 2.7. Objetivos complementarios.
- 2.8. Medidas de control de calidad.
- 2.9. Inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones que precise demoler, destruir o erradicar.
- 2.10. Estimación de los costes de urbanización.
 - 2.10.1. Coste de las obras de urbanización.
 - 2.10.2. Coste de los proyectos.
 - 2.10.3. Coste de la gestión.
 - 2.10.4. Beneficio del urbanizador.
 - 2.10.5. Gastos de urbanización variables.

DILIGENCIA que extendiendo yo, para hacer constar que el presente texto refundido fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 24 de junio de 2010.

En Benlloch, a 25 de junio de 2010.
La secretaria

3. ALTERNATIVA JURIDICO-ECONOMICA.

- 3.1. Relaciones entre el ayuntamiento y los propietarios.
- 3.2. Disponibilidad de terrenos del urbanizador.
- 3.3. Hoja resumen de datos económicos.
 - 3.3.1. Obras anticipadas.
 - 3.3.2. Obras de urbanización pendientes.
 - 3.3.3. Gastos de proyectos y gestión.
 - 3.3.4. Indemnizaciones.
- 3.4. Magnitudes económicas del programa.
 - 3.4.1. Magnitudes.
 - 3.4.2. Coste de gestión.
 - 3.4.3. Beneficio del urbanizador.
 - 3.4.4. Gastos de urbanización variables.
 - 3.4.5. Cargas de urbanización.
 - 3.4.6. Coeficiente de canje.
 - 3.4.7. Precio del suelo a efectos de canje.
 - 3.4.8. Financiación.
- 3.5. Propietarios afectados.

DILIGENCIA que extiendo yo, para hacer constar que el presente texto refundido fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 24 de junio de 2010.

En Benlloch, a 25 de junio de 2010.
La secretaria

1. MEMORIA.

1. MEMORIA

1.1. Identificación del Urbanizador y tipo de Gestión.

A solicitud del Ayuntamiento de Benlloch, se presenta este Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en calle Senia (de Benlloch) por Gestión Directa, de forma conjunta con el Plan de Reforma Interior y los Proyectos de Urbanización y Reparcelación de su ámbito, que comprenden su Alternativa Técnica. Se tramitan simultáneamente con el objetivo de agilizar los plazos, para iniciar cuanto antes las obras de urbanización.

En él se seguirán los criterios de Reparcelación y pago de la Urbanización establecidos en la legislación y en el citado Proyecto de Reparcelación, conforme a la LUV, recogiendo en la fase de información al público las aportaciones que pudieran plantearse.

1.2. Objetivos del Programa.

El presente documento se redacta con objeto urbanizar el suelo dotacional del que se dispone en el área delimitada como Unidad de Ejecución de la calle Senia en el Plan de Reforma Interior adjunto, y permitir la utilización de la edificación en los nuevos solares que recaen a él, conforme a lo establecido en las Normas Subsidiarias vigentes. Se exceptúan de ello, a solicitud del Ayuntamiento y de los propietarios en las reuniones efectuadas, la parte destinada a vial no cedida. En consecuencia, sus propietarios deberán ceder sin indemnización alguna y urbanizar a su cargo la parte destinada por el Plan a uso dotacional, previamente a cualquier autorización administrativa para actuar en ellas.

El objeto del Programa es, conforme a lo establecido en el Art. 117.1 de la LUV para el desarrollo de Actuaciones Integradas:

- a) Identificar el ámbito de la Actuación Integrada.
- b) Desarrollar la planificación prevista en la ordenación pormenorizada establecida en el Plan vigente, para todo el ámbito afectado.
- c) Expresar las obras que se han de acometer, mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización.
- d) Programar los plazos para su ejecución.
- e) Establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la Actuación.
- f) Regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador-Ayuntamiento, definiendo, conforme a esta Ley, sus relaciones con los propietarios afectados.
- g) Fijar las garantías de su cumplimiento.

Sus objetivos imprescindibles son, conforme a lo establecido en el Art. 124.1 de la LUV:

- a) Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el programa.
- b) Urbanizar completamente el ámbito de actuación que constituya el objeto del programa y realizar las obras públicas adicionales que se precisen para cumplir lo dispuesto en los apartados siguientes, con sujeción a las previsiones temporales y económicas del programa.

En Benlloch, a 25 de junio de 2010.
La secretaria

- c) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles reglamentariamente.
- e) Obtener los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma, a favor de la administración gratuitamente.
- f) Obtener el aprovechamiento que legalmente corresponda, con destino al patrimonio público de suelo, a favor de la administración actuante de forma gratuita, sin perjuicio de la obligación legal de soportar las cargas de urbanización correspondientes a la cesión.
- g) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación entre los afectados.
- h) Establecer plazos para edificar los solares resultantes de la actuación urbanizadora.

En el presente caso, dado que se trata de Suelo Urbano no incluido en otros ámbitos de gestión y no se modifica la edificabilidad, no hay cesión de aprovechamiento a favor de la administración del indicado en el apartado f), ni suelos dotacionales públicos adscritos al ámbito de la actuación de los indicados en el apartado e).

El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos se repercutirá en la propiedad del terreno, conforme a la normativa de aplicación.

1.3. Justificación de la Actuación.

Estos documentos se redactan de acuerdo con la normativa contenida en la legislación vigente, particularmente las siguientes leyes:

LUV Ley Urbanística Valenciana (L 16/2005, de 30 de diciembre, de la G.V.).

ROGTU Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana (D 67/2006 de 12 de mayo, de la CTV) y su modificación (D 36/2007 de 13 de abril, de la CTV).

La formulación del Programa se realiza conforme a lo estipulado en los siguientes artículos de la LUV, destacando en **negrita** la opción elegida por el Ayuntamiento:

“CAPÍTULO XIV

Formulación y aprobación de programas para el desarrollo de actuaciones integradas.

Sección 1ª.- Objeto de los Programas y sujeto responsable de su desarrollo.

Artículo 117. Objeto, ámbito y oportunidad de la formulación de los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

.../...

4. La ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública, correspondiendo a la administración decidir su gestión directa o indirecta. Se considera que una actuación es de gestión directa, cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por la administración, por sí misma o a través de sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público. La

En Benlloch, a 25 de junio de 2010.
La secretaria

gestión es indirecta cuando la administración decide cometer la actuación a cargo de la financiación comprometida por un tercero y delega la condición de urbanizador adjudicándola a favor de una iniciativa seleccionada de conformidad con el procedimiento establecido en la presente ley. “

“Sección 4ª

Iniciativas para la aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Integrada

Artículo 128. Iniciativa pública en la formulación de los Programas

1. Los ayuntamientos pueden formular programas de actuación integrada, redactando de oficio la totalidad o parte de la documentación expresada en el artículo 126, sea para fomentar su desarrollo por gestión indirecta o con el fin de acometer su gestión directa. Si optara por la gestión indirecta, se adaptará el procedimiento de concurso previsto en esta ley, ajustándose la documentación requerida a los interesados a lo estrictamente necesario.

2. Si la iniciativa municipal pretende la gestión directa, la alternativa técnica se acompañará con la documentación expresada en el artículo 127, apartados 1 y 2. La elaboración de dicha documentación y la ejecución del programa podrá llevarse a cabo bien directamente por los servicios técnicos municipales, bien mediante la convocatoria de concurso para la adjudicación conjunta de la elaboración de proyecto y obra, de conformidad con lo que dispone el artículo 125 del texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por Real decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio, sin perjuicio de que el ayuntamiento opte por cualquier otra forma de adjudicación que considere más conveniente a los intereses públicos.

3. El acuerdo municipal que decida la gestión directa de la actuación deberá incluir necesariamente una descripción detallada de los compromisos de inversión y gestión que contrae la administración actuante y de la disponibilidad de recursos presupuestarios para financiar, siquiera parcialmente, la actuación sin ingresar cuotas de urbanización, en previsión de la retribución en terrenos o del impago de ellas.

4. La administración municipal puede repercutir sus gastos de gestión directa mediante cuotas de urbanización o mediante las tasas aprobadas al efecto. No percibirá el beneficio empresarial del urbanizador, pero tampoco está limitada en la liquidación definitiva del programa por el precio máximo al que se refiere el artículo 127.2.e). No fijará coeficiente de canje para la retribución en suelo sino que éste se calculará en el proyecto de reparcelación, en cuya valoración del suelo deducirá los costes de promoción de la urbanización conforme al artículo 30 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.”

Conforme al citado Art. 21.2 de la LUV, “en suelo urbano ... será aplicable el régimen previsto en el artículo 23 con las menores cargas de urbanización que permita la proximidad de la actuación a las redes de servicio”. Este artículo regula los Deberes de los propietarios de suelo urbanizable, siendo de aplicación para el presente caso las obligaciones de:

- a) Ceder gratuitamente y libres de cargas a la administración los terrenos para dotaciones públicas, de la Red Primaria y Secundaria, necesarios para el desarrollo de la actuación
- c) Costear las cargas de urbanización reguladas en el Programa para el cumplimiento de los objetivos imprescindibles que le son propios; sufragar, en su caso y justa proporción, el coste de las obras de utilidad común a diversas actuaciones que excedan a dicho Programa, con distribución de los costes, cuando proceda, mediante canon de urbanización. Las cargas y

En Benlloch, a 25 de junio de 2010.
La secretaria

- costes de urbanización se asumirán en proporción al aprovechamiento que, correlativamente, beneficie a quien las soporte y teniendo en cuenta el apartado anterior.
- d) Edificar los solares en el plazo que establezca el Programa.

Se recuerda que, conforme al Art. 125.6 de la LUV, la edificación de los solares resultantes se deberá producir en un año contado a partir de la recepción municipal de las obras de urbanización, pudiéndose ampliar de manera justificada en las condiciones de absorción por el mercado inmobiliario hasta un plazo máximo de cuatro años, determinándose la secuencia y prioridad de la ejecución, en dos bases bianuales. La mayoría de las parcelas se encuentran ya edificadas, por lo que esta condición solo afecta a los escasos solares vacantes que resulten.

Todo ello es coherente con lo establecido en el Art. 165 de las Normas Urbanísticas del Plan vigente sobre “Ejecución del Planeamiento”, que indica: “La ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que garantizarán la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y las de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la administración, al igual que el costeamiento y, en su caso, la ejecución de la urbanización”, citando el Art. 140 de la Ley del Suelo 1/92.

1.4. Ámbito de Actuación.

El área objeto del presente Programa está situada en el borde Sur del casco urbano de la población de Benlloch, en una zona parcialmente consolidada por edificación. Linda con cultivos de secano, si bien en el ámbito del Plan éstos fueron ya sustituidos por construcciones. El área no está afectada por protecciones ambientales ni de ningún tipo conocidas.

Como se justifica en el Plan de Reforma Interior adjunto, el ámbito de la Actuación incluye el área dotacional a urbanizar de la Unidad y la parte de las parcelas que recaen a ella. En las parcelas que recaen a dos calles encontrándose una de ellas urbanizada, únicamente se incluye en el ámbito del PRI la mitad de la parcela recayente al vial sin urbanizar, medida uniendo el punto medio de sus lindes laterales.

Como resultado de la actuación propuesta se urbanizará la totalidad de los suelos dotacionales incluidos en la Unidad conforme al Plan vigente, salvo los mencionados espacios ocupados por edificación fuera de ordenación, quedando los solares restantes como edificables.

Las superficies incluidas en el Ámbito de Actuación vienen señaladas en el Plan de Reforma Interior y el Proyecto de Reparcelación anexos.

1.5. Relación de Propietarios y Fincas.

Las propiedades incluidas en el ámbito de la Actuación son las indicadas en el apartado anterior, identificadas en el Proyecto de Reparcelación.

Las construcciones y bienes en este ámbito incompatibles con la ordenación, y su valoración a efecto de las indemnizaciones correspondientes, vienen recogidas en el apartado 4.2 del Proyecto de Reparcelación adjunto.

1.6. Información urbanística.

El municipio cuenta en la actualidad con Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 28 de Febrero 1996. Sobre ellas se han realizado diversas modificaciones, afectando al ámbito de este Programa la nº 11. Se encuentra en la actualidad en redacción el Plan General del municipio.

El ámbito de la presente Actuación viene clasificado en dichas NNSS como Suelo Urbano. Los solares resultantes en él forman parte de la Zona calificada como de “Viviendas entre medianeras” según el Planeamiento vigente. No estaba incluido en ninguna Unidad de Ejecución ni ámbito de gestión específico alguno. Tampoco viene delimitado expresamente como Área de Reparto en el Planeamiento vigente, anterior a la LRAU, ya que no delimitaba Áreas de Reparto.

Los usos y parámetros urbanísticos de aplicación para el área vienen definidos en el Capítulo II del Título II de las NN.UU., destacando como datos de mayor interés su uso residencial, su profundidad edificable total en el ámbito de la actuación y su máximo de 3 plantas. Con ello, la edificabilidad neta de solar resulta de 3 m²t/m²s.

Junto a este documento se presenta Plan de Reforma Interior del ámbito de la Actuación, delimitándola como Unidad de Ejecución. Siendo el uso uniforme en todos los solares, no se aplican coeficientes correctores, coincidiendo Aprovechamiento y Edificabilidad.

1.7. Conexión a las principales infraestructuras.

La conexión de instalaciones se realizará por simple extensión de las redes existentes, con las condiciones de calidad establecidas por el Plan vigente y el Ayuntamiento, dada la situación de la Actuación en el borde de un área urbana consolidada.

Dado que son escasos los nuevos solares que se producen con la urbanización, no se prevé la necesidad de un nuevo Centro de Transformación. No obstante, se requerirá Informe favorable de la entidad suministradora para realizar la conexión a la red eléctrica existente, debiendo cumplir las condiciones que en él se señalen. Si se requiriera la ejecución e instalaciones no incluidas en el Proyecto de Urbanización, su realización deberá ir a cargo de las parcelas que lo requieran.

Se propone sistema de saneamiento separativo en la Unidad, recogiendo las aguas pluviales de los viales y las edificaciones en conducción independiente a la de saneamiento.

La descripción de las obras de urbanización a realizar viene recogida detalladamente en el Proyecto de Urbanización adjunto.

1.8. Documentación del Programa.

El Ayuntamiento de Benlloch formula el presente Programa de la Actuación Integrada de acuerdo con los Art. 117.4, 118.1.a y 128 de la LUV. Comprende los siguientes documentos, conforme al Art. 125 de la LUV:

1. Alternativa Técnica:

1.1. Plan de Reforma Interior.

1.2. Proyecto de Urbanización, con los contenidos del Art. 156 de la LUV y Art. 350 del ROGTU.

1.3. Proyecto de Reparcelación, con los contenidos del Art. 175 de la LUV y Art. 411 del ROGTU.

2. Alternativa Jurídico-Económica:

Incluye la Proposición económico-financiera, con los contenidos de los Art. 127 de la LUV y Art. 302 del ROGTU.

1.9. Tramitación.

El presente Programa se presenta para su tramitación por Gestión Directa con arreglo al procedimiento establecido en los Art. 128 y siguientes de la LUV y Art. 268 a 275 del ROGTU.

La tramitación puede abarcar la totalidad o parte de la documentación expresada en el Art. 126 de la LUV, cuyo contenido queda integrado en los documentos que acompañan al Programa y que configuran la Alternativa Técnica: Plan de Reforma Interior, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

Esta consideración parece excluir del régimen de publicaciones y fase concursal establecido expresamente en la Sección 5ª, Procedimiento para la Gestión Indirecta de los Programas de Actuación Integrada (Art. 130 a 140 de la LUV).

La tramitación del Proyecto de Reparcelación Forzosa viene regulada en el Art. 177 de la LUV y Art. 416 del ROGTU (si bien se aclara que la Reparcelación de este documento se limita a distribuir cargas de urbanización, sin modificar parcelas ni aprovechamientos):

“Artículo 177. Régimen de la reparcelación forzosa.

1. El procedimiento de aprobación de la reparcelación forzosa, habrá de ajustarse a las siguientes reglas:

En Benlloch, a 25 de junio de 2010.
La secretaria

a) *Exposición al público del Proyecto de Reparcelación Forzosa por plazo mínimo de un mes, con la salvedad del deber de comunicación a los interesados expresada en el artículo 166.1.*

b) *Acreditación previa o simultánea al inicio del período de información de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.*

c) *Audiencia por quince días, sin necesidad de nueva información pública, de los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.*

d) *Requerimientos recíprocos entre quienes hayan resultado adjudicatarios de fincas en condominio a fin de extinguir la situación de proindivisión, durante el período de información pública y audiencia posterior.*

e) *Aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa será acordada por el Ayuntamiento dentro del plazo máximo de tres meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible. El silencio se entenderá positivo, si no hay alegaciones pendientes de resolución. Si existieran alegaciones, deberían ser resueltas en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin resolución expresa se entenderá desestimada la reparcelación propuesta por el agente urbanizador, y el ayuntamiento deberá redactar el proyecto definitivo y proceder a su aprobación. Si pasado este plazo el ayuntamiento no hubiese redactado el documento definitivo, el proyecto tramitado se entenderá aprobado definitivamente.*

2. *La resolución que ponga fin al procedimiento deberá ser motivada y decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del mismo. La aprobación podrá producirse pura y simplemente; o con rectificaciones que se expresen inequívocamente y queden incorporadas definitivamente al Proyecto.*

En todo caso, la resolución debe pronunciarse sobre todos aquellos aspectos que deben ser contenidos por el título inscribible, y constituyen requisito para la inscripción del Título en el Registro de la Propiedad siquiera sea por referencia a los contenidos del proyecto.”

Con el objetivo de disponer de una tramitación que garantice todos los derechos e intereses en la programación, y conforme al desarrollo reglamentario de la LUV, para la tramitación de los Programas por Gestión Directa, se propone cumplimentar todas las publicaciones y plazos máximos exigibles en cualquiera de los supuestos previstos:

“Artículo 132.2. El anuncio de concurso se insertará en el tablón de anuncios del ayuntamiento y en los siguientes diarios oficiales, sea cual sea la cuantía estimada del Programa de actuación integrada:

*a) En el Diario Oficial de la Unión Europea, en primer lugar.**

b) En el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

3. El anuncio de concurso no podrá insertarse en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana antes de la fecha en que se envíe a la Comisión Europea para su publicación en el Diario Oficial de la Unión Europea.

4. El ayuntamiento podrá acordar una publicidad complementaria a la establecida en el apartado anterior, por medio de la inserción del anuncio de concurso en diarios no oficiales de amplia difusión en la localidad o cualquier otro medio que considere oportuno. Los anuncios publicados conforme a lo dispuesto en este apartado no afectarán, en ningún caso,

DILIGENCIA que extiendo yo, para hacer constar que el presente texto refundido fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 24 de junio de 2010.

En Benlloch, a 25 de junio de 2010.
La secretaria

al cómputo de los plazos legales para la presentación de las proposiciones por los interesados.”

* Este apartado No se requiere en este caso, puesto que no hay concurso de adjudicación de la condición de urbanizador, dado que se realiza por Gestión Directa.

El anuncio del desarrollo de la Actuación Integrada por Gestión Directa, contendrá el contenido del Acuerdo Municipal, descrito en el Art. 128 de la LUV, de iniciativa pública de la formulación del Programa.

DILIGENCIA que extiendo yo, para hacer constar que el presente texto refundido fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 24 de junio de 2010.

En Benloch, a 25 de junio de 2010.
La secretaria

2. ALTERNATIVA TECNICA.

2. ALTERNATIVA TÉCNICA

El presente Programa se remite a la descripción pormenorizada de las obras de edificación y urbanización, y al reparto de beneficios y cargas de la actuación contenidas en los siguientes documentos adjuntos, que forman parte de esta Alternativa Técnica:

- a) Plan de Reforma Interior.
- b) Proyecto de Urbanización.
- c) Proyecto de Reparcelación.

Dado que se trata de una Actuación Integrada en Suelo Urbano, conectada directamente a la zona urbana existente, se considera innecesaria Cédula de Urbanización, conforme a la legislación referida.

2.1. Documento de planeamiento.

El documento de planeamiento vigente en el ámbito de la Actuación son las Normas Subsidiarias de Benlloch, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 28 de Febrero 1996.

El Art. 151 de la LUV exige la existencia, previa o simultánea a la tramitación del Programa, del planeamiento a desarrollar:

“Artículo 151. Precedencia de la aprobación del planeamiento a ejecutar.

1. Toda actividad de ejecución del planeamiento urbanístico deberá ser precedida de la aprobación del correspondiente Plan o Programa.

2. En el caso de los Programas que incorporen instrumentos de planeamiento espacial de desarrollo o proyectos de urbanización, la tramitación de todos ellos podrá producirse simultáneamente.

3. La urbanización y la, posterior o simultánea, edificación del suelo sujeto a actuaciones integradas requiere la previa concurrencia de dos requisitos:

a) La aprobación de una ordenación pormenorizada que puede estar previamente determinada en el Plan General, o establecerse mediante Planes Parciales o Planes de Reforma Interior.

b) La programación para ejecutar dicha ordenación, mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, necesario para legitimar la urbanización.”

Junto al Programa para el Desarrollo de esta Actuación Integrada se presenta Plan de Reforma Interior para este ámbito, cuyo único cambio propuesto respecto al planeamiento vigente consiste en:

DILIGENCIA que extiendo yo, para hacer constar que el presente texto refundido fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 24 de junio de 2010.

En Benlloch, a 25 de junio de 2010.
La secretaria

- Delimitar el ámbito de la actuación como unidad de ejecución.

El presente Programa desarrolla la ordenación pormenorizada de las Normas Subsidiarias de Benlloch, con los referidos cambios del Plan de Reforma Interior para este ámbito, que legitiman la urbanización.

El ámbito del Programa de Actuación corresponde al definido por el Plan de Reforma Interior referido, y su ordenación pormenorizada a la establecida en dichas Normas Subsidiarias.

2.2. Ámbito de la actuación integrada.

La Actuación Integrada comprende una única Unidad de Ejecución, cuyos datos vienen recogidos en las siguientes tablas, conforme al Plan de Reforma Interior adjunto:

DILIGENCIA que extiendo yo, para hacer constar que el presente texto refundido fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 24 de junio de 2010.

En Benlloch, a 25 de junio de 2010.
La secretaria

Unidad de Ejecución	UE-CALLE SENIA
Clasificación del Suelo	Urbano
Zona Primaria	Residencial Alta Densidad
Zona de Ordenación	Residencial: Vivienda entre Medianeras (R-VM)
Sistema de Ordenación	Alineación de Calle
Tipología Edificatoria	Manzana Densa
Uso Global	Residencial

CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO

Ordenanzas particulares:

– Título II de las NNUU.

Condiciones de urbanización, integración y conexión:

– Título V de las NNUU, sobre NORMAS DE URBANIZACIÓN.

ÁMBITO



DILIGENCIA que extiendo yo, para hacer constar que el presente texto refundido fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 24 de junio de 2010.

En Benlloch, a 25 de junio de 2010.
La secretaria

Unidad de Ejecución	UE-CALLE SENIA			
DATOS DEL ÁREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona Verde	ZV		261,19	m ² s
Equipamiento Público	EQ		0,00	m ² s
Red Viaria	RV		913,33	m ² s
Suelo Dotacional	SD	ZV + EQ + RV	1.174,52	m ² s
Suelo Residencial	SR		1.643,13	m ² s
Suelo Terciario	ST		0,00	m ² s
Suelo Industrial	SI		0,00	m ² s
Suelo Otros usos	SO		0,00	m ² s
Suelo Privado	SP	SR + ST + SI + SO	1.643,13	m ² s
Suelo Bruto	SB	SD + SP	2.817,65	m ² s
Edificabilidad Residencial	ER		4.929,39	m ² t
Edificabilidad Terciaria	ET		0,00	m ² t
Edificabilidad Industrial	EI		0,00	m ² t
Edificabilidad Bruta	EB		4.929,39	m ² t
Índice Edif. Residencial	IER	ER / SB	1,75	m ² t/m ² s
Índice Edif. Terciaria	IET	ET / SB	0,00	m ² t/m ² s
Índice Edif. Industrial	IEI	EI / SB	0,00	m ² t/m ² s
Índice Edif. Global	IEG	EB / SB	1,75	m ² t/m ² s

2.3. Justificación de las condiciones de integración.

El ámbito del Programa de Actuación corresponde al definido por el Plan de Reforma Interior adjunto y la ordenación pormenorizada recogida en las Normas Subsidiarias de Benlloch.

La programación de esta Unidad de Ejecución no precisa la previa programación o ejecución de otras Unidades de Ejecución o Sectores, ni de la ejecución previa de obras públicas de la red primaria o estructural, por lo que su programación puede iniciarse de inmediato, si bien deberá incluir para ello las obras de conexión a las infraestructuras básicas que requieran las compañías suministradoras.

El Proyecto de Urbanización anexo desarrolla las condiciones de urbanización establecidas en las Normas Subsidiarias y de integración con las redes existentes, tanto en el entorno o límite de la Unidad de Ejecución como en las obras existentes o anticipadas que discurren por el interior de ella. Para su descripción y justificación se remite al referido Proyecto de Urbanización.

2.4. Existencia o no de agrupación de interés urbanístico.

No se ha presentado propuesta alguna de Programación de la Actuación en este ámbito por Agrupación de Interés Urbanístico de los propietarios.

El Ayuntamiento de Benlloch, ante el interés de desarrollar este ámbito y con objeto de facilitarlo con los mínimos costes para los propietarios, propone el presente Programa de Actuación por Gestión Directa.

2.5. Plazos de desarrollo de la actuación integrada.

El presente Programa establece los siguientes plazos para el desarrollo de la Actuación Integrada, conforme al Art. 332 del ROGTU, suponiendo la previa aprobación del Plan de Reforma Interior adjunto:

- Tramitación del presente Programa de Actuación Integrada, con la Información Pública del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación Forzosa. Se estima en un plazo máximo de 6 meses desde la iniciación de la Información Pública, comprendiendo la solución a las posibles alegaciones y las rectificaciones si proceden.
- Tramitación del expediente de contratación de las Obras de Urbanización. Se estima en un plazo máximo de 6 meses desde la disponibilidad de los terrenos por la adquisición de firmeza administrativa del Proyecto de Reparcelación.
- Ejecución de las Obras de Urbanización, de conformidad con el plazo previsto en el Proyecto de Urbanización, se estima en un plazo de 4 meses desde el inicio de obras.

Sobre los plazos previstos, el Ayuntamiento podrá aprobar prórrogas justificadas, o anticipar los plazos anteriores si las necesidades de urbanización lo requirieren, conforme a lo establecido en la legislación aplicable.

En el caso de que las obras tengan una duración superior a la prevista por circunstancias sobrevenidas, no imputables al Urbanizador, se realizará la correspondiente revisión de precios.

Conforme al Art. 125.6 de la LUV, se prevé la edificación de los solares resultantes en un año contado a partir de la recepción municipal de las obras de urbanización, pudiéndose ampliar de manera justificada en las condiciones de absorción por el mercado inmobiliario hasta un plazo máximo de cuatro años, determinándose la secuencia y prioridad de la ejecución, en dos bases bianuales.

2.6. Proyecto de urbanización.

El Proyecto de Urbanización conforma un documento independiente, que forma parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada.

El mismo dispone de toda la documentación necesaria, conforme al Art. 156 de la LUV y Art. 350 del ROGTU, para su tramitación:

“Artículo 350. Documentación de los Proyectos de Urbanización (en referencia al artículo 156 de la Ley Urbanística Valenciana).

Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos (en soporte papel y digital):

- 1. Memoria descriptiva de las características de las obras.*
- 2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano. Incluirán la planta viaria del planeamiento que se ejecuta y del entorno inmediato.*
- 3. Planos de proyecto y de detalle, con el siguiente contenido mínimo:*
 - a) Planta viaria general a escala mínima 1:1000.*
 - b) Plantas de pavimentación a escala mínima 1:1000.*
 - c) Perfiles longitudinales de todo el viario público y planta de cotas, rasantes y perfiles de jardines y parques.*
 - d) Perfiles transversales de todo el viario público, cada 20 m. como mínimo.*
 - e) Plantas de la red de saneamiento, depuración y pluviales y perfiles longitudinales de las mismas a escala mínima 1:1000.*
 - f) Plantas de todas las redes de servicios previstas a escala mínima 1:2000.*
 - g) Detalles constructivos de las diferentes redes y secciones tipo de aceras y calzadas con ubicación de los diferentes servicios.*
 - h) Plantas de jardinería, a escala mínima 1:500, con identificación de especies, localización de mobiliario urbano, elementos de juegos infantiles, alumbrado, estanques y demás elementos compositivos.*
 - i) Red de riego, tanto de jardines como, en su caso, de las restantes parcelas privadas cuando se prevea una reutilización de aguas depuradas.*
 - j) Red de alumbrado público, con detalles de luminarias.*
 - k) Otros planos y detalles necesarios para una completa definición de las obras.*

En Benlloch, a 25 de junio de 2010.
La secretaria

4. *Pliego de condiciones técnicas, generales y particulares.*
5. *Mediciones.*
6. *Cuadros de precios unitarios y descompuestos.*
7. *Presupuesto general y resumen de presupuesto.*
8. *Estudio de Seguridad y Salud.*
9. *Estudios específicos (tráfico, inundabilidad, contaminación, reutilización de aguas, y otros que puedan ser necesarios o exigidos por la legislación sectorial aplicable).*
10. *Cuando el Proyecto de Urbanización esté integrado en una Alternativa Técnica de Programa, el cuadro de precios descompuesto y el presupuesto de ejecución material deben formar parte de la Proposición Jurídico-Económica que debe presentarse en plica sellada. No obstante, sí podrán presentarse a la vista las mediciones y el detalle de las unidades de obra.”*

Para la descripción, justificación y valoración de las obras de Urbanización se remite al referido Proyecto. Los costes de urbanización, honorarios de técnicos y gastos de gestión se distribuirán proporcionalmente entre los aprovechamientos asignados con arreglo a lo dispuesto en el Proyecto de Reparcelación, a expensas de lo que resulte de la adjudicación de las obras de urbanización que sea aprobada por el Ayuntamiento de Benlloch.

2.7. Objetivos complementarios.

De conformidad con el Art. 124.2 de la LUV, no se establecen objetivos complementarios al Programa de Actuación Integrada, ciñéndose exclusivamente a completar la urbanización para dotarla de la condición de solar a todas las parcelas, y la redistribución de cargas entre los propietarios afectados a través de la tramitación del correspondiente Proyecto de Reparcelación Forzosa.

2.8. Medidas de control de calidad.

Las medidas de control de calidad de las obras de Urbanización vienen establecidas en el Capítulo correspondiente del Proyecto de Urbanización.

2.9. Inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones que precise demoler, destruir o erradicar.

En el ámbito de la Actuación no se encuentran bienes de este tipo, conforme se señala en el Proyecto de Reparcelación anexo, por lo que no resulta necesario realizar valoraciones de este tipo en el presente documento. No obstante, el Proyecto de Reparcelación establece los criterios básicos para su realización conforme a la legislación, por si surgieran durante su desarrollo.

2.10. Estimación de los costes de urbanización.

En Benlloch, a 25 de junio de 2010.
La secretaria

Se remite a la descripción y valoración de las obras de urbanización del Proyecto de Urbanización adjunto, en el que se expresan los contenidos expuestos en el Art. 157 de la LUV:

“Artículo 157. Obras de Urbanización cuyo desarrollo técnico ha de contemplar el Proyecto de Urbanización

1. Los Planes y Programas establecerán las obras y servicios urbanísticos que constituyen la urbanización, su alcance y niveles de calidad.

2. En cumplimiento de los Planes y Programas, las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización serán las siguientes:

a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y tratamiento de espacios libres, y mobiliario urbano y señalización.

b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

c) Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales

d) Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.

e) Red de alumbrado público.

f) Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los de la Red primaria y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. En los servicios de titularidad privada se acreditará la disponibilidad real de suministros por parte de las empresas titulares del servicio.

4. Los Proyectos de Urbanización para Actuaciones Integradas resolverán todas las necesidades de conexión e integración de la actuación en su entorno territorial o urbano y las demás exigencias establecidas en el correspondiente Programa.”

Las cargas de urbanización a sufragar por los propietarios afectados, de acuerdo con el Art. 168 y 181 de la LUV, comprenden los conceptos siguientes:

Artículo 168. Cargas de urbanización.

1. Son cargas de la urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al Urbanizador:

a) El coste de las obras enunciadas en el artículo 157, así como las obras de conexión e integración territorial, externas o internas, precisas para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa y el de conservación de las obras públicas de urbanización desde la finalización de las mismas hasta su recepción por la administración Municipal.

No obstante, el urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes que sufraguen para extensiones de las redes de suministros, a cargo de las compañías que prestan el servicio, excepto la parte correspondiente a las conexiones propias de la actuación. Todo esto se entiende sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio. En todo caso, la puesta a disposición de instalaciones o canalizaciones de extensión de la red a favor de compañías suministradoras privadas como consecuencia de una actuación urbanística se sujetará al convenio que celebren con el urbanizador o con la administración actuante, donde se reflejen las condiciones de garantía de calidad, competitividad y libre concurrencia en la designación del cesionario de la red de distribución y fije la contraprestación que corresponda percibir de dichas compañías por los beneficios que así obtengan.

En Benlloch, a 25 de junio de 2010.
La secretaria

b) Las obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestas por el Programa, sin perjuicio del derecho al reintegro, con cargo a los propietarios de aquellos, de la parte del coste imputable al contenido del deber normal de conservación.

c) El coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos. Se consideran incluidos asimismo los gastos derivados de la tramitación o inscripción de los proyectos en los registros correspondientes.

d) El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación, que en ningún caso podrá superar el 10%, y sus gastos de gestión por ella.

e) Los honorarios profesionales que se generen en el ayuntamiento en el procedimiento de programación por los informes técnicos y jurídicos necesarios para adoptar los acuerdos administrativos de programación, planeamiento y gestión.

2. Son gastos que afectan de forma individualizada a cada uno de los propietarios, sin que constituya remuneración al urbanizador:

a) La parte proporcional que le corresponda de las indemnizaciones que procedan por las obras de urbanización preexistentes y que sean útiles a la actuación, así como para la extinción de derechos y destrucción de bienes a consecuencia de la ejecución del planeamiento y, entre ellas las derivadas de la destrucción de construcciones, instalaciones, plantaciones, edificaciones y cese y traslado de las actividades.

b) Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por sus correspondientes propietarios. La anterior regla se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto por el derecho estatal en materia de arrendamientos no históricos y servidumbres prediales.

c) Los gastos financieros soportados por el urbanizador como consecuencia del aplazamiento del pago de las cuotas de urbanización previsto en el artículo 181.4.

3. El importe máximo de las cargas de urbanización a que se refiere el punto 1 será el ofertado en la proposición jurídico económica sin que pueda ser modificado al alza, salvo retasación de cargas. A tal efecto, la retasación de cargas exigirá la tramitación de un procedimiento administrativo específico con notificación y audiencia de todos los propietarios afectados. La retasación de cargas no podrá suponer modificación o incremento en la parte de ellas correspondiente al beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la actuación.

4. Sólo será motivo de retasación el transcurso de dos años desde la presentación de la proposición jurídico económica por motivos no imputables al Urbanizador, y la aparición de circunstancias sobrevenidas que no hubieran podido preverse en el momento de la redacción de la misma.

Si el resultado de la retasación superara el 20% del importe de las cargas previsto en la Proposición jurídico-económica, la cantidad que exceda de dicho porcentaje no podrá en ningún caso repercutirse a los propietarios

“Sección 5ª. Cuotas de urbanización.

Artículo 181. Cuotas de urbanización.

Cuando los propietarios retribuyan en metálico la labor urbanizadora se ha de observar las siguientes reglas:

1. Las cuotas de urbanización y su imposición tendrán que ser aprobadas por la administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada

En Benlloch, a 25 de junio de 2010.
La secretaria

que se someterá a una audiencia previa de los afectados o se tramitarán junto con el proyecto de reparcelación. El trámite de audiencia puede sustituirse por las actuaciones previstas en el artículo 177.1.c).

2. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, las fincas resultantes sujetas al pago de cuotas de urbanización se afectaran a éste, como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique una nueva afección, en la cuantía que apruebe la administración actuante, hasta cubrir el importe total debido por cuenta de cada finca resultante. Se exceptúa la aplicación de la regla anterior respecto a los débitos que el adjudicatario de la finca de resultado tenga garantizados.

3. El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución forzosa de su liquidación, a través de la administración actuante y en beneficio del urbanizador, por medio de apremio sobre la finca afectada. La demora en el pago meritara, a favor del urbanizador, el interés legal del dinero y los gastos acreditados que genere la cobranza de impago. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice el cobro inmediato. La administración, recibida la notificación del urbanizador del impago de la cuota, tendrá que iniciar el procedimiento de apremio en un plazo no superior a un mes, y tramitarlo en los plazos legales. El incumplimiento del plazo anterior dará lugar a responsabilidad patrimonial de la administración por los perjuicios causados al urbanizador.

4. El urbanizador podrá convenir con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, excepto garantía, real o personal, de tal pago. Este aplazamiento potestativo del pago de las cuotas de urbanización será obligatorio cuando el propietario acredite fehacientemente insuficiencia financiera y patrimonial para afrontar el pago de las cuotas, y concurren una de estas circunstancias:

a) Cuando el programa proponga como única modalidad de retribución al urbanizador el pago en metálico.

b) Cuando, estando prevista la posibilidad de pago en terrenos, éstos estén ocupados por una edificación consolidada compatible con la nueva ordenación prevista y su propietario opte por la retribución en metálico.

Reglamentariamente se establecerán las condiciones que tendrán que respetarse al acordar tal aplazamiento y los gastos acreditados que genere el cobro del impago.

5. El importe final de las cuotas meritadas por cuenta de cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento objetivo, las cargas totales del programa o unidad de ejecución. Este criterio de reparto podrá corregirse según reglas objetivas y generales, estipuladas en el programa o al aprobarse el proyecto de reparcelación, para compensar diferencias sensibles de valor derivadas de la presencia de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de usos de menor valor objetivo. Esta corrección también podrá usarse excepcionalmente para compensar ventajas diferenciales o inconvenientes que reporte para parcelas determinadas la proximidad en la implantación de servicios concretos. El proyecto de reparcelación contendrá una justificación de los coeficientes de ponderación utilizados con estos fines.

6. Las cuotas de urbanización reguladas en el presente artículo podrá también imponerlas la administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de la condición de solar a parcelas determinadas conforme a lo dispuesto en el capítulo III del

DILIGENCIA que extendiendo yo, para hacer constar que el presente texto refundido fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 24 de junio de 2010.

En Benlloch, a 25 de junio de 2010.
La secretaria

título I de esta ley. Si las obras así financiadas dieran provecho para una posterior actuación integrada, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho, en el seno de ésta a que se les compense por el valor actual de las mismas.

El mismo derecho tendrán los propietarios afectados por programaciones sucesivas de sus terrenos.”

Se hace constar expresamente que todas las obras contempladas en el Proyecto de Urbanización se entienden como necesarias para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa enumerados en el Art. 157 de la LUV. En consecuencia, todas las obras presupuestadas y contempladas en el Proyecto de Urbanización serán repercutibles en su totalidad a los propietarios de suelo.

2.10.1. COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Corresponden a las obras pendientes de ejecutar, conforme al Proyecto de Urbanización anexo.

El coste de urbanización y cargas anexas se distribuirán entre las parcelas resultantes de la Actuación Integrada, a expensas de lo que resulte de la adjudicación de las obras de urbanización que sea aprobada por el Ayuntamiento de Benlloch, cuyo importe se distribuirá proporcionalmente entre los aprovechamientos en su ámbito.

2.10.2. COSTE DE LOS PROYECTOS.

Se remite al apartado VI del Proyecto de Reparcelación anexo, sobre JUSTIFICACIÓN HONORARIOS TÉCNICOS Y GASTOS INDIRECTOS, de conformidad con los Baremos de referencia de los Colegios Profesionales de los técnicos intervinientes, y las valoraciones presentadas por éstos.

2.10.3. COSTE DE LA GESTIÓN.

Al corresponder a un Programa por Gestión Directa, cabe considerar que los únicos Gastos de Gestión corresponden a las Publicaciones Oficiales, y los gastos de Registro de la Propiedad y/o Notaría, en su caso. Conforme el Art. 127.2.c de la LUV, se calculan en un porcentaje de la suma de las partidas correspondientes a conceptos anteriores, incluyéndolos en los gastos totales de la Actuación recogidos en el Proyecto de Reparcelación.

Los costes financieros que se puedan producir en la recaudación, se consideran repercutibles sobre el causante de dichos gastos (recaudables por vía ejecutiva), y no generalizables entre todos los propietarios afectados.

2.10.4. BENEFICIO DEL URBANIZADOR.

DILIGENCIA que extiendo yo, para hacer constar que el presente texto refundido fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 24 de junio de 2010.

En Benlloch, a 25 de junio de 2010.
La secretaria

Al corresponder a un Programa por Gestión Directa, no cabe considerar Beneficio de Urbanizador, puesto que éste es el Ayuntamiento de Benlloch.

2.10.5. GASTOS DE URBANIZACIÓN VARIABLES.

No se prevén gastos de urbanización variables. De producirse, de conformidad con el Art. 126.j de la LUV, se deberá establecer una estimación preliminar y general ya que su importe, aun siendo repercutible a los propietarios, no se puede determinar por la concurrencia de ofertas.

DILIGENCIA que extiendo yo, para hacer constar que el presente texto refundido fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 24 de junio de 2010.

En Benloch, a 25 de junio de 2010.
La secretaria

3. ALTERNATIVA JURIDICO-ECONOMICA.

3. ALTERNATIVA JURIDICO - ECONOMICA

3.1. RELACIONES ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y LOS PROPIETARIOS.

El desarrollo del Programa de Actuación Integrada se plantea por Gestión Directa, en base a la capacidad de la Administración local expuesta en el Art. 117.4 de la LUV:

Artículo 117. Objeto, ámbito y oportunidad de la formulación de los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas

.../...

4. La ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública, correspondiendo a la administración decidir su gestión directa o indirecta. Se considera que una actuación es de gestión directa, cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por la administración, por sí misma o a través de sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público. La gestión es indirecta cuando la administración decide cometer la actuación a cargo de la financiación comprometida por un tercero y delega la condición de urbanizador adjudicándola a favor de una iniciativa seleccionada de conformidad con el procedimiento establecido en la presente ley.

En este caso, la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por la administración.

Los derechos y garantías de los propietarios vienen regulados en el Art. 165 de la LUV:

“Artículo 165. Derechos y garantías de los propietarios.

1. Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada respecto a los costes de urbanización que hayan de asumir. Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de tal programa, someter a consideración de la administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos expresados en el apartado 1.a) del artículo 163, siempre que las pongan también en conocimiento del urbanizador.

2. El propietario que contribuya a las cargas de la urbanización podrá exigir que el urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que la administración actuante tutele la actuación en los términos previstos por la ley.

3. El derecho de los propietarios afectados por la actuación se determinará en función de su aprovechamiento subjetivo.

4. Cuando el programa se desarrolle por gestión directa de la administración, ésta puede optar por la expropiación forzosa, pudiendo aplicar cualquier forma de pago del precio justo de las previstas en la Ley de expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954 y en la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones.

5. Cuando se den las circunstancias previstas en el capítulo III del título I, los propietarios tendrán los derechos que en el mismo se regulen.

6. Cuando el precio con el que se adjudique el contrato al empresario constructor sea inferior al presupuesto en el programa y la baja supere un margen del 10 por ciento, se

En Benlloch, a 25 de junio de 2010.
La secretaria

suspenderá el cobro a los propietarios de cuotas de urbanización en cuanto al exceso presupuestado, a reserva de liquidación definitiva. Si esta confirmara un coste real inferior al presupuestado en el programa, los propietarios que retribuyeron en terreno tendrán derecho a la devolución del exceso, en forma de compensación dineraria.”

La participación de los propietarios en el Programa y las formas de cooperación vienen determinadas en Art. 162 de la LUV:

Artículo 162. Participación del propietario en la urbanización y formas de cooperación.

La participación del propietario en la urbanización se regirá, salvo que otra cosa acuerden los interesados, por las siguientes bases:

1. El Urbanizador debe soportar las cargas de la urbanización en la medida en que le sean compensadas por los propietarios.

2. Los propietarios afectados pueden cooperar con el Urbanizador mediante la compensación de las cargas de la urbanización en alguna de las siguientes modalidades:

a) Mediante cesión de terrenos. Se compensará al Urbanizador las cargas de urbanización con la proporción de terrenos que se establezca en el Programa, según el coeficiente de canje establecido en la proposición seleccionada en pública competencia.

b) Mediante pago en metálico que sólo puede ser impuesto por el Programa con carácter obligatorio cuando por consolidación de la edificación o tratarse de ámbitos previamente reparcelados sea imposible la retribución en suelo o cuando haya acuerdo unánime de los afectados. Procederá también la retribución en metálico a solicitud del propietario interesado en ella.

c) El abono mixto se producirá mediante el pago de una parte en metálico y el resto mediante cesión de terrenos. El Programa podrá imponer esta modalidad cuando concurren parcialmente las circunstancias previstas en el apartado anterior. También procede esta modalidad de retribución por libre acuerdo entre los interesados y el Urbanizador.

3. Los propietarios pueden renunciar a la adjudicación de finca resultante solicitando una justa compensación por la pérdida de su finca. La compensación será fijada por la administración, previo informe técnico y según criterios objetivos, en el mismo Acuerdo aprobatorio de la Reparcelación atendiendo al valor real de la finca de origen. Esta renuncia deberá formalizarse mediante escritura pública o comparecencia administrativa, durante la información pública del expediente de reparcelación, pudiendo acompañarse o condicionarse a una propuesta de tasación, formulada por el propietario.

En el caso actual de Gestión Directa, se establece la forma de retribución en metálico, pudiendo optar el propietario que así lo desee a la retribución en terrenos, presentando la solicitud al Ayuntamiento de Benlloch. Éste procederá a la adjudicación de las obras al empresario Constructor, por concurso, en el que condicionará su adjudicación a las mejores condiciones de canje al pago en terrenos. Inicialmente se procederá a finalizar la reparcelación de conformidad con el coeficiente de canje resultante del presente Programa de Actuación Integrada, y las diferencias se compensarán en metálico conforme al Art. 165.6 de la LUV.

3.2. DISPONIBILIDAD DE TERRENOS DEL URBANIZADOR.

DILIGENCIA que extendiendo yo, para hacer constar que el presente texto refundido fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 24 de junio de 2010.

En Benlloch, a 25 de junio de 2010.
La secretaria

El suelo dotacional necesario para ejecutar la urbanización está compuesto por los viales y zona verde del ámbito de la actuación, de titularidad municipal pero adquirido por cesiones, en su mayoría de notable antigüedad, sobre los que no se aplican aprovechamientos urbanísticos, conforme a lo establecido en el Art. 394.2 del ROGTU.

3.3. HOJA RESUMEN DE DATOS ECONÓMICOS.

El presente Programa define como cargas de urbanización, el coste de las obras y proyectos necesarios para cubrir los objetivos señalados del Programa, y las indemnizaciones correspondientes por los bienes que deben extinguirse, conforme al Proyecto de Reparcelación adjunto.

Los costes de las obras de urbanización se contemplan de forma pormenorizada en el Proyecto de Urbanización presentado en el Ayuntamiento, que forma parte de este documento.

A falta de disponer del modelo de hoja resumen que reglamentariamente se apruebe, se relacionan los Datos Económicos del Programa:

3.3.1. OBRAS ANTICIPADAS.

En el presente caso, las escasas obras de urbanización realizadas en el ámbito para hacer accesibles los viales existentes, se considera que no deben alterar el reparto de cargas entre los adjudicatarios, distribuyendo entre ellos el coste restante de la urbanización por realizar.

3.3.2. OBRAS DE URBANIZACIÓN PENDIENTES.

Corresponden a las obras incluidas en el Proyecto de Urbanización anexo, al que se remite para evitar errores.

3.3.3. GASTOS DE PROYECTOS Y GESTIÓN.

Se remite al apartado VI del Proyecto de Reparcelación anexo, sobre JUSTIFICACIÓN DE HONORARIOS TÉCNICOS Y GASTOS INDIRECTOS, de conformidad con los Baremos de referencia de los Colegios Profesionales de los técnicos intervinientes, y las valoraciones presentadas por éstos.

Los Gastos de Gestión se justifican en el apartado 2.10.3 de la Alternativa Técnica.

3.3.4. INDEMNIZACIONES.

Se remite al apartado IV del Proyecto de Reparcelación anexo, sobre TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN

EXTINGUIRSE O DESTRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN. En el presente caso no hay bienes a indemnizar, por lo que no se requiere su valoración.

3.4. MAGNITUDES ECONÓMICAS DEL PROGRAMA.

3.4.1. MAGNITUDES.

En el apartado anterior “3.3 Hoja Resumen de Datos Económicos”, se han referido las obras anticipadas, las obras de urbanización pendientes de ejecución, los gastos por redacción y dirección facultativa de los proyectos técnicos y de gestión, así como el importe de las indemnizaciones.

Además de los datos económicos antes indicados, y de conformidad con el apartado 2 del Art. 127 de la LUV, se describe la documentación necesaria para determinar con claridad las magnitudes económicas del programa, diferenciado con arreglo a los siguientes aspectos:

- Los apartados a) presupuesto de licitación y b) coste de proyectos y dirección facultativa, del Art. 127.2 de la LUV, se corresponden con los descritos anteriormente.
- Los apartados c) Gastos de Gestión, d) Beneficio del Urbanizador, e) Cargas de Urbanización, f) Coeficiente de canje, g) Precio del suelo a efecto de canje, y h) Financiación, se describen a continuación.

3.4.2. COSTE DE GESTIÓN.

Se remite al apartado 2.10.3 anterior.

3.4.3. BENEFICIO DEL URBANIZADOR.

Al corresponder a un Programa por Gestión Directa, no cabe considerar Beneficio de Urbanizador, puesto que éste es el Ayuntamiento de Benlloch.

3.4.4. GASTOS DE URBANIZACIÓN VARIABLES.

No se prevén gastos de urbanización variables. De producirse, de conformidad con el Art. 126.j de la LUV, se deberá establecer una estimación preliminar y general ya que su importe, aun siendo repercutible a los propietarios, no se puede determinar por la concurrencia de ofertas.

3.4.5. CARGAS DE URBANIZACIÓN.

DILIGENCIA que extiendo yo, para hacer constar que el presente texto refundido fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 24 de junio de 2010.

En Benlloch, a 25 de junio de 2010.
La secretaria

Las cargas de Urbanización y su distribución entre los propietarios se desglosan en el apartado V del Proyecto de Reparcelación adjunto, al que se remite, conforme a los criterios allí expresados.

3.4.6. COEFICIENTE DE CANJE.

De conformidad con el Art. 128.4 de la LUV, dado que se trata de una actuación integrada por gestión directa, el coeficiente de canje para la retribución en suelo se calcula en el Proyecto de Reparcelación (apartado I.6), al que se remite.

Los propietarios afectados, de acuerdo con el Art. 167.4 de la LUV, podrán solicitar efectuar la retribución al urbanizador en parcela, en cuyo caso se establecerá el convenio correspondiente sobre la base de valoración de las aportaciones correspondientes al suelo y a la urbanización.

3.4.7. PRECIO DEL SUELO A EFECTOS DE CANJE.

Los valores de suelo y coeficientes de canje a aplicar en el caso de que los propietarios opten por el pago en terreno vienen especificados en el apartado I.6 del Proyecto de Reparcelación.

No procede establecer coeficientes por distintas condiciones puesto que el suelo dispone de la misma calificación y su ubicación es de parcelas colindantes en un mismo ámbito, con el mismo aprovechamiento y mismo polígono de valoración catastral, además de por los criterios expresados en el Proyecto de Reparcelación.

3.4.8. FINANCIACIÓN.

El Ayuntamiento de Benlloch distribuirá las cuotas de urbanización entre los propietarios de las parcelas adjudicadas, conforme se vayan aprobando las distintas fases o certificaciones de obras.

Los propietarios que requieran una financiación específica, pueden solicitarlo al Ayuntamiento de Benlloch, quien puede gestionar con entidades bancarias, la obtención de créditos sobre la garantía de los terrenos aportados – fincas adjudicadas.

3.5. PROPIETARIOS AFECTADOS.

La relación de propietarios viene detallada en el apartado II del Proyecto de Reparcelación adjunto, al que se remite. En él se recogen las indicaciones planteadas por los propietarios en las reuniones celebradas al respecto en fecha 2 de octubre de 2008 y 4 de septiembre de 2009. Deberá ser contrastada con el Padrón del Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza Rústica y Urbana.

En Benlloch, a 12 de junio de 2010.
Fdo.: JOSÉ LUIS CALABUIG ORTUÑO
a r q u i t e c t o