

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
POR GESTIÓN DIRECTA
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN**

**SECTOR BELEN
GENOVÉS**

Julio 2009



LORENTE TALLADA
ABOGADOS URBANISTAS

-José Eulogio Palop Granero-
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

62-1-050
DEFINITIVOS
PAI

ÍNDICE

1. MEMORIA

2. DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE DEL PROGRAMA

2.1. ALTERNATIVA TÉCNICA

2.1.1. Documentación del artículo 126 de la LUV.

2.1.2. Proyecto de reparcelación forzosa.

2.1.3. Plan de Reforma Interior

2.2. PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA Y RELACIÓN DE COMPROMISOS QUE CONTRAE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE AL APROBAR EL PROGRAMA

2.2.1. Contenido del art. 127.1 de la LUV.

2.2.2. Contenido del art. 127.2 de la LUV Magnitudes Económicas del Programa.

2.2.3. Relación de compromisos que contrae la Administración Actuante al aprobar el Programa.

ANEXOS.

- PLAN DE REFORMA INTERIOR SECTOR BELEN

- PROYECTO DE REPARCELACIÓN

1. MEMORIA

1.1. El Ayuntamiento de Genovés cuenta con Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha de 7 de julio de 2.005 (publicado en el DOCV de fecha 26 de febrero de 2.007).

El Sector Belén se halla clasificado por el Plan General de Genovés como suelo urbano residencial AIS 3.2, si bien su ordenación no ha sido pormenorizada. Su clasificación obedece al grado de consolidación del ámbito por la edificación, que no por la urbanización.

1.2. Esta Unidad de Ejecución no ha sido urbanizada de manera integral, sino que cuenta con determinados servicios que se han implantando sucesivamente, sin una concepción global o de conjunto, y que no reúnen las condiciones mínimas exigibles para estimar la existencia de servicios e infraestructuras urbanísticas.

Esta programación permitirá dotarlos de servicios urbanísticos adecuados, a sufragar por los propietarios afectados, consiguiendo la obtención de los suelos dotacionales públicos necesarios (viales) y resolver la problemática que representa disponer de numerosas edificaciones sin una adecuada red de servicios.

En este sentido, concurren obras y servicios comunes a todas las parcelas de la UE (asfaltado, alumbrado público, red de agua potable, encintado de aceras), que deben acometerse de forma conjunta, sin que el régimen de Actuaciones Aisladas permita su idónea resolución.

En definitiva, procede el régimen de las Actuaciones Integradas, porque la urbanización pública y conjunta de dos o más parcelas debe tener lugar conforme a una única programación, ya que no puede alcanzarse, mediante el desarrollo de actuaciones aisladas, un resultado homogéneo y una óptima calidad de la urbanización, ni tampoco puede lograrse la conexión integral de la Unidad a las redes de servicios urbanísticos existentes, ni mucho menos obtener la producción de dos o más solares simultáneamente transformando un suelo que tuviera pendiente la implantación de algunos o prácticamente todos los servicios urbanísticos (artículo 267.3 del ROGTU).

1.3. Al amparo de lo establecido en el artículo 58.2 y 60 de la LUV, así como el 122.3 del ROGTU, al objeto de determinar la ordenación pormenorizada y completar la urbanización pendiente del ámbito del sector Belén se ha elaborado un documento de ordenación Plan de reforma Interior que delimita la unidad de ejecución sobre la que se plantea la presente programación y que se acompaña a la Alternativa Técnica.

Con el fin de gestionar la transformación jurídica y física de las fincas incluidas en la Unidad de Ejecución, se procede a redactar el presente documento de Programa en el que se ha optado por la gestión directa municipal, al amparo de lo establecido en el artículo 128.2 de la LUV en su nueva redacción por Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, que dispone que si la iniciativa de programa pretende la gestión directa, la Alternativa Técnica deberá contener la documentación expresada en el artículo 126 de la LUV y la Proposición Jurídico Económica deberá contener los documentos previstos en el artículo 127 de la LUV.

No obstante el propio artículo 128.2 de la LUV a continuación matiza esta remisión en bloque a los documentos integrantes de la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico Económica, de modo que en los supuestos de gestión directa no es aplicable ni la carga de urbanización entendida como máximo respecto de las cuantías establecidas en el documento del PAI (artículo 127.2.e), ni el coeficiente de canje (artículo 127.2.f), ni tampoco el beneficio del urbanizador (artículo 127.2.d, en relación con el artículo 268.5 del ROGTU), así como también se establece la posibilidad de fijar en metálico la forma de retribución y se recupera la posibilidad del cobro anticipado de cuotas (art.128.4), entre algunos otros aspectos, no siendo tampoco aplicable en los casos de gestión directa municipal lo dispuesto en los artículos 126.f, 126.i y 127.1.a de la LUV.

Se tienen en cuenta en este PAI las novedades establecidas en el Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat Valenciana, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y suelo, DOCV 5795, de 30 de junio de 2008.

De conformidad con lo establecido en el art. 124 de la Ley Urbanística Valenciana y con lo dispuesto en el punto 1.2. siguiente, constituyen objetivos del presente Programa de Actuación Integrada:

- a) Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por la actuación mediante el instrumento de equidistribución, (proyecto de reparcelación o áreas de reparto uniparcelarias y su inscripción en el Registro de la Propiedad).
- b) Urbanizar completamente la unidad de ejecución a partir del momento en que lo acuerde el Ayuntamiento.

- c) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- d) Obtener los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.
- e) Ordenar el reparto equitativo de los beneficios y cargas de la actuación entre los afectados.

1.3. El procedimiento para la aprobación de los Programas de Actuación Integrada a realizar en régimen de gestión directa municipal se iniciará mediante acuerdo plenario, en el que se acordará su sometimiento a los trámites de información pública y evacuación de los informes, preceptivos o no, que procedan, según dispone el artículo 269.2 del ROGTU, iniciación del procedimiento que es materia de atribución delegable según el art. 22.2.q) en relación con el 22.4 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local según la Ley 57/2003, de 16 de diciembre.

La información pública se realizará mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana y, simultáneamente o con posterioridad, en un periódico de amplia difusión en el municipio. Se remitirá notificación formal e individualizada a los interesados y a quienes consten en el Catastro como titulares de derechos afectados por la actuación propuesta.

Al no tratarse de un procedimiento selectivo se expondrá al público conjuntamente la alternativa técnica y la proposición jurídica económica, que se presentarán de forma abierta.

En el anuncio de la información pública se hará constar la posibilidad de formular alegaciones al contenido de la documentación anteriormente señalada en el plazo de 20 días a contar desde el día siguiente a la última publicación del anuncio o desde la recepción del aviso si es posterior. El anuncio deberá hacer referencia expresa al régimen de gestión directa adoptado para la actuación y, en consecuencia, a no haber lugar ni a la presentación de alternativas técnicas ni proposiciones jurídico-económicas.

Iniciada la tramitación por gestión directa se requerirá la conformidad del pleno del Ayuntamiento en supuestos de gestión directa municipal para que puedan aprobarse otros programas alternativos.

Concluidos los trámites de exposición pública y contestación de alegaciones procederá aprobar el Programa de Actuación Integrada por Gestión Directa, estimando o desestimando las alegaciones presentadas. La competencia para la

aprobación corresponderá al pleno del Ayuntamiento en régimen de gestión directa municipal. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación será de 30 días desde la fecha en la que fuera posible adoptar el acuerdo correspondiente.

Debe entenderse como fecha en la que fuera posible adoptar el acuerdo, aquella en la que la Administración Actuante disponga de todos los informes preceptivos, o habiendo transcurrido el plazo para su emisión esta no se hubiere producido, no interrumpiéndose por ello la tramitación del procedimiento.

En el régimen de gestión directa el Urbanizador notificará el acuerdo de aprobación del programa a los que consten como interesados en las actuaciones y publicará el anuncio correspondiente en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en el Boletín Oficial de la Provincia si el plan contiene normativa urbanística.

En el plazo de dos meses desde la aprobación de la iniciativa de gestión directa se deberá resolver acerca del procedimiento para contratar las actuaciones subsiguientes de acuerdo con los preceptos que resulten de aplicación de la Ley de Contratos de la Administraciones Públicas.

El presente Programa se rige por lo dispuesto en la LUV acerca de los Programas de Actuación Integrada por gestión directa y por la normativa específica contenida en el Capítulo II del Título IV del ROGTU. A los aspectos relativos al Proyecto de Urbanización y a la ejecución de las obras de urbanización, resultarán de aplicación los preceptos que regulan la tramitación de los Programas de gestión indirecta y su ejecución.

2. DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE DEL PROGRAMA

2.1. ALTERNATIVA TÉCNICA

2.1.1. Documentación del artículo 126 de la LUV.

De conformidad con el artículo 126 de la LUV, se procede a su análisis respecto del contenido de la Alternativa Técnica de PAI por gestión directa:

a) Identificación del documento de planeamiento que regula la ordenación detallada a desarrollar.

Tal como se expone en el apartado I, Memoria, la ordenación pormenorizada del sector objeto del presente Programa viene establecida en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Genovés, con las modificaciones introducidas por el PRI del Sector Belen que se acompaña a esta Alternativa Técnica, referido a la definición del trazado de los viales y la delimitación de la unidad de ejecución.

Se considera tolerable un margen del 2 ó 3 por cien aproximadamente en los parámetros por ajuste en los planos y por margen de error en los cálculos.

b) Ámbito de la actuación integrada.

El ámbito de la presente actuación se corresponde con la Unidad de Ejecución del Sector Belen, según resulta de la delimitación del citado ámbito que se contiene en el PRI sector Belen, y que abarca la totalidad del sector a excepción de la única parcela que dentro del mismo ya dispone de la condición de solar.

La descripción física y jurídica de las parcelas afectadas por la actuación consta en el Proyecto de Reparcelación que se tramita junto con el Programa.

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

La actuación se centra en un enclave de suelo urbano del término municipal de Genovés que se inserta en el término municipal de Xátiva. La zona está consolidada por la edificación y se conecta con la red general de carreteras por el Camino de la

Fillola. La clasificación de Suelo Urbano que le otorga el Plan General se debe a dicho grado de consolidación si bien adolece de los servicios urbanísticos necesarios para dotar a las parcelas de la condición de solar.

A tal efecto la presente programación pretende la obtención y ejecución de los dos viales públicos, Vial 1 y Vial 2, por los que se accede al sector que actualmente carecen de las condiciones de trazado, vialidad, pavimentado, asfaltado y encintado de aceras necesarios para el adecuado servicio a la zona de actuación.

Así mismo, si bien las parcelas incluidas en el ámbito disponen de red de agua potable, lo cierto es que la misma debe ser repuesta y completada mediante una instalación mallada y que permita el adecuado suministro a todas las parcelas edificables.

Las condiciones físicas de integración de los servicios urbanísticos, se desarrollarán, por otro lado, en el correspondiente proyecto de urbanización que, por tratarse de una actuación por gestión directa, se tramitará en una fase posterior, en ejecución del Programa, tal como se expresa en el apartado f) siguiente.

d) Existencia o no de agrupación de interés urbanístico.

Se hace constar que no existe en el ámbito agrupación de interés urbanístico constituida.

e) Plazos que se proponen para el desarrollo de la actuación

Los plazos definitivos se podrán concretar en el Proyecto de Urbanización, si bien en principio se acometerá primero la reparcelación de los terrenos y su inscripción en el Registro de la Propiedad y luego, una vez aprobado el Proyecto de Urbanización y cuando lo acuerde el Ayuntamiento, se acometerá la obra de urbanización.

El plazo para la edificación de los solares resultantes será de un año desde la recepción definitiva de las obras de urbanización objeto del presente Programa. Transcurrido este plazo, se podrá ampliar conforme a lo dispuesto en el artículo 495 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística –en adelante, ROGTU-, hasta un máximo de cuatro años.

f) Proyecto de urbanización, determinándose el correspondiente a las obras de urbanización como a las conexiones a los servicios existentes.

De conformidad con lo establecido en los artículos 125.4 y 128.2 de la LUV, en los Programas de gestión directa municipal no es necesario integrar en la Alternativa Técnica entre otros documentos el Proyecto de Urbanización.

Dado que el proyecto de urbanización no se tramita como documento anexo al presente documento de Programa, el Proyecto de Reparcelación cuenta con una estimación valorada de los costes de urbanización, que consiste en un documento de cálculo estimativo de esos costes, a efectos de su distribución entre los propietarios, para el cálculo de la Cuenta de Liquidación Provisional de la Reparcelación.

g) Objetivos complementarios.

Se pretende realizar los objetivos del artículo 124 de la LUV enumerados en la introducción de este documento, con la mayor agilidad y calidad posible y al menor coste para los propietarios, dando solución a una zona de suelo urbano ya consolidado por la edificación dotándolo de los servicios imprescindibles para que satisfagan la condición de solar y permitan la implantación del uso residencial en condiciones idóneas de urbanización. Así, la propia asunción de la gestión directa por el Ayuntamiento implica un ejercicio de responsabilidad municipal.

h) Medidas de control de calidad y normas de calidad ambiental.

Las medidas de calidad y normas de calidad ambiental vendrán establecidas en el Proyecto de urbanización.

i) Inventario de bienes cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización.

Se hace constar que, de acuerdo con los artículos 125.4 y 128.2 de la LUV, el contenido de este apartado no es preceptivo en los PAI de gestión directa, como el presente. No obstante se determina que los elementos que deben ser demolidos con ocasión de la obra de urbanización son básicamente vallas de cerramiento y plantas

ornamentales utilizadas con el mismo fin. El Proyecto de Urbanización contemplará la reposición de dichos elementos, incluso la traslocación de las plantas ornamentales, si ello fuera posible, por lo que no se prevé ninguna indemnización por este concepto.

j) Estimación de los gastos variables.

Nos remitimos al Proyecto de Reparcelación que se adjunta, si bien se hace constar que en los PAI de gestión directa municipal no rige la limitación del importe máximo de repercusión de cargas de urbanización establecido en el artículo 127.2 de la LUV, si bien los propietarios tienen garantizada la ejecución al coste neto o al coste más bajo de los posibles, ya que es preceptiva la licitación de las obras de urbanización con arreglo a la legislación de contratos del sector público.

k) Documentación de los artículos 72 a 74 de la LUV sobre ordenación estructural.

Este programa no modifica ordenación estructural de modo que no se incorpora documentación de los artículos 72 a 74 de la LUV porque no procede.

2.1.2. Proyecto de Reparcelación Forzosa.

Se acompaña como documento anexo a este documento de Programa el Proyecto de Reparcelación Forzosa de iniciativa municipal, por tratarse de un PAI de gestión directa de acuerdo con lo permitido en el artículo 128.6 de la LUV.

2.1.3. Plan de Reforma Interior

Se acompaña como documento anexo integrante de esta Alternativa Técnica el Plan de Reforma Interior del Sector Belen, que establece la ordenación pormenorizada del ámbito sin alterar la ordenación estructural. El documento pretende delimitar las alineaciones de los viales existentes para adecuarlos a la correcta urbanización y viabilidad del ámbito, así como la delimitación de la unidad de ejecución que ampara el presente Programa de Actuación Integrada.

2.2. PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA Y RELACIÓN DE COMPROMISOS QUE CONTRAE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE AL APROBAR EL PROGRAMA

Dispone el artículo 125.3 de la LUV que la Proposición Jurídico Económica es el documento del Programa que determina las condiciones jurídicas, económicas y financieras de su ejecución. En desarrollo del mismo el artículo 127 establece el contenido de dicho documento, si bien conviene tener en presente que conforme el artículo 125.4 de la LUV no será de aplicación en la Proposición Jurídico Económica la regulación de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios, pues se encuentran definidas legal y reglamentariamente.

En cumplimiento de dicho precepto se procede a analizar el contenido del mismo:

2.2.1. Contenido del artículo 127.1 de la LUV.

a. Modalidad de retribución

Según el art. 125.4 de la LUV no es de aplicación a la gestión directa el contenido del art. 127.1 de la LUV.

Dispone el artículo 128.4 de la LUV en su redacción por Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, que la Administración que gestione directamente el Programa puede repercutir la totalidad de las cargas de urbanización previstas en esta ley para los casos de gestión indirecta, pudiendo retribuirse por cualquiera de los modos en ella previstos. Por su parte el apartado sexto del mismo precepto, habilita en los supuestos de gestión directa municipal a establecer una modalidad de retribución.

De conformidad con los preceptos antes señalados, se establece en este Programa **el abono en metálico** de la obra urbanizadora y restantes cargas y gastos de la actuación.

b. Acreditación de la titularidad de terrenos que hayan de quedar afectos al cumplimiento del Programa.

Al tratarse de gestión directa, no existen titularidades que hayan de quedar afectas al cumplimiento de las obligaciones propias del urbanizador.

c. Hoja resumen de los datos económicos relevantes según el modelo que se apruebe reglamentariamente.

La Proposición debe contener una hoja resumen de los datos económicos relevantes de la actuación. Como en este caso el Proyecto de Reparcelación Forzosa forma parte del Programa como documento anejo, a los solos efectos de una mejor comprensión del documento y para no duplicar cifras y datos, el cuadro se aporta en el Proyecto de Reparcelación Forzosa, que forma parte de este mismo PAI y al que nos remitimos.

2.2.2. Contenido del artículo 127.2 de la LUV. Magnitudes económicas del Programa.

De conformidad con lo establecido en el artículo 128.4 no rige en los supuestos de gestión directa municipal la limitación en la liquidación definitiva por el precio máximo a que se refiere el artículo 127.2. e) de la LUV, que es una magnitud para la concurrencia entre urbanizadores como aspirantes en competencia, no aplicable a la gestión directa, que se rige por el coste neto, sin beneficio empresarial y licitando las obras de urbanización a la baja en beneficio de los propietarios. Además resultan de aplicación en este caso el resto de especialidades establecidas en la LUV para la gestión directa.

Respecto de las magnitudes económicas del Programa, al venir unificado en un solo documento del PAI tanto la Alternativa Técnica como la Proposición Jurídico-Económica (o relación de compromisos que adquiere el Ayuntamiento) y además al formar parte de esta misma documentación del PAI el Proyecto de Reparcelación Forzosa, nos remitimos a este último respecto de las magnitudes económicas del Programa, diferenciándose allí los siguientes aspectos:

a. Presupuesto de la obra de urbanización (con distinción entre PEM y PEC), teniendo en cuenta, no obstante, que en este caso no rigen las limitaciones que establece la LUV para la gestión indirecta y que se remite el cálculo definitivo al Proyecto de Urbanización.

b. Coste de Proyectos.

c. Gastos de gestión. Se incluyen los gastos de gestión, los derivados de la emisión de informes jurídicos y técnicos para la aprobación y desarrollo de la actuación.

d. No se aplica “beneficio del urbanizador”.

e. Cargas de urbanización, mediante licitación a la baja de la ejecución del Proyecto de Urbanización (cuando se apruebe), que estará en función de las cargas reales.

f. No se establece coeficiente de canje ya que se fija en este PAI la retribución en metálico.

g. De acuerdo con la letra f) anterior, no se establece precio de suelo a efectos de canje.

h. La financiación de las cuotas corresponde a los propietarios, ya que desde el PAI no se establece ninguna condición especial.

2.2.3. Relación de compromisos que contrae la Administración Actuante al aprobar el Programa.

De conformidad con el art. 128.3 de la LUV, conviene precisar que se prevé la retribución en metálico, por lo que se distingue:

- Compromisos de inversión y gestión.

Primero. Una vez aprobado el Programa, que incluye el correspondiente proyecto de equidistribución, de conformidad con el artículo 128.6 de la LUV y una vez se apruebe el correspondiente Proyecto de Urbanización, se procederá por parte de la Administración, a licitar la correspondiente obra urbanizadora, conforme a lo establecido en el libro III de la nueva ley 30/2007, de 30 de octubre, de contratos del sector Público.

En el supuesto de que se produzca una alteración (alza o baja) en el precio de licitación de la obra urbanizadora establecido en el presente Programa, esta circunstancia tendrá su correspondiente reflejo en la cuenta de liquidación de la

Reparcelación, en relación con el coste final que resulte realmente de la obra que se ejecute.

Segundo. Al tramitarse conjuntamente con el Programa el correspondiente Proyecto de equidistribución, el deber de información a que se refiere el artículo 166 de la LUV se sustituirá por el aviso – notificación – del inicio del procedimiento, conteniendo la información establecida en dicho precepto, en lo que resulte de aplicación al presente expediente y la gestión directa.

Tercero. Giro de las cuotas de urbanización.

En el Proyecto de Reparcelación que se adjunta a este Programa se incluye la correspondiente cuenta de liquidación provisional y contenido del expediente de cuotas de urbanización, con indicación de las cuotas de urbanización que corresponde abonar a cada propietario que tiene carácter estimativo, al resultados de la redacción del Proyecto de Urbanización y a resultados de la baja que se produzca en la licitación de las obras.

De conformidad con el artículo 128.4 de la LUV, al tratarse de un Programa por gestión directa municipal, podrá girarse anticipadamente el importe de las cuotas de urbanización correspondientes al coste de las obras cuya ejecución se encuentre prevista en los meses siguientes a su emisión que establece la LUV.

- Compromisos Presupuestarios

De conformidad con lo establecido en el artículo 128.3 de la LUV, como consecuencia de la aprobación del Programa, el Ayuntamiento de Genovés se compromete a consignar en el Presupuesto General de la Corporación las cantidades precisas para la ejecución de las obras de urbanización y restantes costes y gastos, como consecuencia de la aprobación del programa.

A tales efectos se consignarán en los créditos de gastos, en la partida correspondiente, los relativos a los costes de urbanización y cargas previstos en el programa, y en ingresos también el concepto correspondiente sobre las cuotas de urbanización a liquidar entre los propietarios.

En orden a la consignación presupuestaria de los costes de urbanización, de conformidad con el artículo 43 del Real Decreto 500/90, se procederá a generar

crédito en los estados de gastos del presupuesto en el momento de la aprobación administrativa del proyecto de reparcelación que se acompaña a este documento de programa y que conforme al artículo 175.1.f) de la LUV contenga la cuenta de liquidación provisional.

Por tanto, de conformidad con lo establecido en el artículo 43 del Real Decreto 500/90, en el momento de aprobación, firme en vía administrativa del proyecto de reparcelación se procederá a generar crédito en el Presupuesto ordinario municipal por el importe íntegro de las cuotas, pudiendo establecerse la consignación presupuestaria con carácter plurianual según la previsión del coste de inversión anual.

EQUIPO REDACTOR

En la elaboración de este documento han intervenido los siguientes profesionales

LORENTE TALLADA
ABOGADOS URBANISTAS



José Luis Lorente Tallada
Amparo Baixauli González
Concha Requeni Rodrigo
Miguel Nieto Gallego
José Eulogio Palop Granero

Abogado
Abogada
Abogado
Abogado
Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos

POR EL EQUIPO REDACTOR

Fdo. José Luis Lorente Tallada
Abogado Urbanista

Fdo. José Eulogio Palop Granero
Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos