**02 / 2006**

**ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL PLENO EL DÍA 31 DE ENERO DE 2006.**

En la Casa Consistorial del Ayuntamiento de Vinaròs, siendo las veintiuna horas del día treinta y uno de enero del año dos mil seis, se reúnen en el salón de sesiones de este Ayuntamiento, al objeto de celebrar sesión extrordinaria del Pleno, en primera convocatoria, bajo la presidencia del Sr. Alcalde D, Javier Balada Ortega, asistiendo el Secretario General, D. Vicente Guillamón Fajardo y de los señores concejales siguientes:

**PVI**

MARÍA DEL CARMEN OBIOL AGUIRRE
JUAN CARLOS ROGER BELDA

**PSOE**

JORDI ROMEU LLORACH
LIBRADA LÓPEZ MIRALLES
JOAQUÍN HERMINIO ARNAU VALLINA
AGUSTÍN GUIMERÁ RIBERA
FELIPE E. FONELLOSA CIURANA
MARÍA JOSÉ SIMÓ REDÓ
MARÍA ISABEL SEBASTIÁ FLORES
JUAN ANTONIO BELTRÁN PASTOR

**BLOC-ESQUERRA VERDA**

RAMON ADELL ARTOLA

**PP**

JACINTO MOLINER MESEGUER
JUAN MARIANO CASTEJÓN CHALER
JULIÁN ALCARAZ BOU
MARÍA JOSEFA PASCUAL ROCA
GREGORIO GONZÁLEZ VILLAFAÑE
JUAN BAUTISTA JUAN ROIG

**EXCUSA SU AUSENCIA:**

SALVADOR OLIVER FOIE
ISABEL CLARA GOMBAU ESPERT
ANTONIO PASCUAL MARTÍNEZ CHALER

Abierto el acto por la Presidencia, y existiendo quórum suficiente, se procede a tratar los asuntos que a continuación se relacionan.

**1.- APROBACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE SUELO URBANIZABLLE INDUSTRIAL DENOMINADO SUI06 (RÍO SERVOL-CAMINO ROSSELL).-** Visto el informe conjunto emitido al respecto por la Arquitecta municipal y la TAG de Urbanismo, que transcrito literalmente dice:

“Los Técnicos que suscriben, en relación con el asunto de referencia
INFORMAN
Antecedentes

RESULTANDO que en fecha 16.11.04, reg. de entrada nº16451, tiene entrada en el Ayuntamiento a instancias de la mercantil AUGIMAR EMPRESA URBANIZADORA SA, copia de la alternativa técnica de PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA SUI06 – por el procedimiento simplificado delimitado en el Art. 48 de la L.R.A.U, ante el Notario de esta ciudad D. Luis Fernández Santana. La documentación para la tramitación del programa de actuación integrada del sector de planeamiento SUI06 consisten en:
-Memoria de programa.
-Plan Parcial.
-Anteproyecto de urbanización.
-Solicitud de Cédula de urbanización.

RESULTANDO que en fecha 20.12.04, tiene entrada en el Ayuntamiento copia del acta de protocolización, acreditándose la exposición al público a los efectos del Art.48.2 de la Ley 6/94 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad urbanística.

RESULTANDO que durante el plazo de exposición pública no ha habido alegación ni alternativa alguna en competencia.

RESULTANDO que en tiempo y forma se presenta por la mercantil proponente la propuesta económica y de convenio urbanístico, proponiendo la adquisición del excedente de aprovechamiento a cambio de la urbanización completa, ejecución y cierre del Equipamiento propuesto en el Plan parcial destinado a aparcamiento público ZUDE1.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE APLICACIÓN

1. NORMATIVA DEL PGMOU.

- Artículo 3. 4 Actuaciones Integradas

1. Las Actuaciones Integradas se gestionarán mediante Programas. Los Programas tendrán el contendido regulado por el artículo 29 de la L.R.A.U. y se tramitarán de conformidad con lo dispuesto en la misma, especialmente en sus artículos 44 y siguientes. Para cada Actuación Integrada ha de haber un Programa. Cada Actuación Integrada ha de comprender una unidad de ejecución o varias unidades de ejecución completas.

Programa. Cada Actuación Integrada ha de comprender una unidad de ejecución o varias unidades de ejecución completas.
2. La gestión de las Actuaciones Integradas podrá organizarse de dos maneras:
a) Que el Ayuntamiento las gestiones indirectamente, limitándose a dirigir y supervisar las actuaciones y encomendándole, la ejecución de la urbanización y la iniciativa de actuación a un Urbanizador particular, que se responsabilice y comprometa a gestionarlas, prestando las oportunas garantías.
b) Que las gestione directamente el Ayuntamiento. En este caso el propio Ayuntamiento será el “Urbanizador”.
3. La decisión sobre cual de las dos fórmulas se utiliza en cada caso la adoptará el Ayuntamiento al aprobar el Programa de Actuación Integrada. El Programa también designará al Urbanizador, establecerá las garantías y compromisos a prestar y asumir por

éste, los plazos de ejecución de la urbanización y regulará las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios afectados.

4. Sólo puede actuar urbanísticamente sobre una unidad de ejecución o terreno sujeto a Actuación Integrada, la propia Administración o un Urbanizador a quien ésta le haya adjudicado la gestión de un Programa. Una vez ejecutado el Programa. Una vez ejecutado el Programa, los propietarios de los solares ya urbanizados tienen derecho a edificarlos para materializar su aprovechamiento subjetivo. (también podrá edificarse, simultáneamente a la urbanización, si se ha dispuesto las garantías y afianzamientos previstos por la LRAU y en estas normas).

5. La iniciativa de promover un Programa la pueden tomar indistintamente la Administración y los particulares. Después de la información pública, al aprobar el Programa el Ayuntamiento escogerá la fórmula de gestión más adecuada según las circunstancias y mediante acuerdo razonado.

6. Los particulares que promuevan un programa no tienen que ser necesariamente propietarios de los terrenos afectados, si bien antes de aprobar el Programa el Ayuntamiento valorará las alegaciones que presenten durante la información pública. Si son los propietarios quienes primeramente toman una iniciativa para desarrollar un Programa y convertirse en Urbanizadores (o para apoyar que un tercero, de acuerdo con ellos, se convierta en Urbanizador), podrá solicitar los beneficios del Régimen de Adjudicación Preferente previstos en el artículo 50 de la L.R.A.U.

7. El Programa tendrá los contenidos expresados en el número anterior y se compondrá de un documento técnico y un documento jurídico. El documento técnico consistirá en un anteproyecto de urbanización o en un Proyecto de Urbanización completamente terminado para la correspondiente unidad de ejecución objeto de la Actuación Integrada. El documento jurídico, cuando el Programa sea de iniciativa particular para gestión indirecta, contendrá en un convenio urbanístico en el que se detallen los compromisos que asume responsablemente el Urbanizador, se fijen garantías de cumplirlos y se regulen sus relaciones con el Ayuntamiento y con los propietarios afectados.

El Ayuntamiento, mediante ordenanza municipal, podrá regular dentro de los límites fijados por la Ley, los contenidos mínimos de los compromisos que deberá asumir el Agente Urbanizador en las Actuaciones Integradas de iniciativa particular.

8. Objetivos imprescindibles del Programa.

Todo Programa habrá de servir para cumplir los siguientes objetivos imprescindibles de las Actuaciones Integradas.

a) Lo dispuesto en el art. 30 de la LRAU.

b) Lo dispuesto en el art. 29.2 de la LRAU.

c) Compensar a cada propietario por su aprovechamiento subjetivo, preferentemente adjudicándole parcelas edificables.

d) Realizar todas las obras necesarias para la adecuada inserción de la nueva urbanización en las redes generales de servicios e infraestructuras. Es obligatoria la conexión de cada sector con la red de infraestructura viaria y de servicios existentes actuales.

9. Papel de Urbanizador.

El Urbanizador promueve, realiza y financia la obra de urbanización para convertir las parcelas en solares. También es quien elabora el proyecto de urbanización y los proyectos de reparcelación que sean necesarios, impulsa las actuaciones, eleva propuestas al Ayuntamiento y debe negociar con los propietarios afectados para alcanzar el máximo consenso posible en la ejecución de la Actuación. Si el Urbanizador no realiza la urbanización y las gestiones que le corresponden dentro de los plazos concertados en el Programa, el Ayuntamiento le podrá incautar las garantías con las que responde de sus obligaciones y anular la adjudicación.

El Ayuntamiento aprueba los Proyectos de Urbanización y reparcelación, vigila que el urbanizador cumpla sus compromisos y le exige responsabilidades en caso de incumplimiento. También dirime los conflictos que se susciten entre el Urbanizador y cualquiera de los propietarios afectados, especialmente mediante la aprobación, cuando sea necesario, de proyectos de reparcelación forzosa. En los casos de gestión directa, el mismo Ayuntamiento será Urbanizador.

El Urbanizador tiene derecho a resarcirse de su inversión en urbanización y gestión por cuenta de los propietarios. Esto podrá hacerse de dos modos:

a) Reservándole al Urbanizador algunas parcelas edificables dentro de la Actuación Integrada equivalentes en valor económico a su esfuerzo inversor. En este caso el urbanizador financia la urbanización, los propietarios reciben solares urbanizados, otra parte se los reserva el Urbanizador a cambio de realizar las obras y organizar la gestión; y el Ayuntamiento dirige y aprueba los términos en que se desarrollan las Actuaciones recibiendo las cesiones gratuitas que legalmente le correspondan.

b) Repercutiendo a los propietarios cuotas de urbanización según lo previsto en el artículo 72 de la L.R.A.U. En este caso, el Urbanizador (que puede ser el propio Ayuntamiento) gestiona la actuación y se responsabiliza de realizar las obras de urbanización. Los propietarios reciben parcelas edificables, cada cual en proporción a su derecho y pagan al Urbanizador, quedando sus parcelas registralmente afectas a la obligación de pagar. Esta formula pueden solicitarla los propietarios, como alternativa a la opción a) anterior.

La modalidad escogida en cada Actuación Integrada y la valoración exacta de los respectivos derechos serán establecidas en su correspondiente Programa. El pago en terrenos y en metálico puede coexistir en un mismo Programa para diferentes propietarios.

10.Relaciones entre Urbanizador y propietarios.

1. Las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios para cumplir los objetivos del programa se desarrollarán preferentemente mediante acuerdos voluntarios entre las partes afectadas. Estos acuerdos podrán, en su caso, formalizarse mediante expediente de reparcelación voluntaria.

2. El expediente de reparcelación voluntaria se tramitará del siguiente modo: los interesados presentarán al Ayuntamiento una escritura pública por la que se otorguen las cesiones gratuitas de terrenos al Ayuntamiento y se le compense por los excedentes de aprovechamiento que le correspondan; se adjudiquen las fincas resultantes de la reparcelación como libremente convengan las partes; se acuerden las indemnizaciones recíprocas que correspondan por defecto de adjudicación; el urbanizador, en su caso, preste garantías adicionales o satisfacción de los afectados para asegurar que los terrenos o cantidades que recibe en concepto de retribución por su labor serán efectivamente destinadas al fin para el que las recibe. A la escritura se acompañará plano protocolarizado notarialmente en el que se identifiquen gráficamente los terrenos afectados y su destino y nota simple del Registro de la Propiedad que de razón de que los terrenos cedidos al Ayuntamiento le corresponde aprobar el acuerdo alcanzado si es conforme a derecho y no perjudica los intereses públicos, ni defrauda el cumplimiento de las obligaciones de los afectados.

3. Si no fuera posible el acuerdo entre los afectados, el Urbanizador formulará un proyecto de reparcelación forzosa y el Ayuntamiento lo aprobará, en su caso, con las rectificaciones legalmente procedentes, todo ello según los artículos 68 a 70 de la L.R.A.U.

4. Los Programas sólo se gestionarán por expropiación en los casos excepcionales en que concurran razones de interés general que así lo aconsejen o cuando el urbanizador sea la propia Administración y asi lo acuerde ésta por razones justificadas de interés público.

11. Garantías del Urbanizador.

El Urbanizador, cuando sea persona particular debe prestar las siguientes garantías:

a) Aval o fianza, como mínimo del 7% del coste de las obras de urbanización previstas para el conjunto de la unidad de ejecución y las conexiones externas que sean precisas, antes de iniciar la actuación, al aprobarse el Programa.
b) Aval fianza de su obligación de responder del pago del coste de las obras de urbanización equivalentes a las retribuciones que perciba anticipadamente por cuenta de los propietarios. Esta garantía se prestará en favor del Ayuntamiento, quien, en caso de incumplimiento la ejecutará y utilizará los fondos obtenidos para concluir la urbanización pendiente. Se puede eludir la prestación de esta segunda garantía cuando el propietario que retribuye y el urbanizador retribuido lleguen a un acuerdo privado y así le conste al Ayuntamiento fehacientemente que deberá aprobarlo si cree conveniente.
c) La garantía a la que hace referencia el art. 3.2. de estas normas, cuando el Urbanizador pretenda la edificación simultánea a la urbanización de sus propias parcelas.
12.Compensación de excedentes de aprovechamiento al Ayuntamiento.

La compensación de excedentes de aprovechamiento se podrá realizar de alguna de estas maneras:
a) Adjudicándole al ayuntamiento parcelas edificables dentro de la Actuación Integrada al aprobarse el proyecto de reparcelación.
b) Transfiriendo aprovechamientos subjetivos desde fuera de la unidad de ejecución.
c) Subsidiariamente, cuando razones de interés público local así lo aconsejen, los interesados podrán compensar al Ayuntamiento en metálico, habiéndose de destinar los fondos a aumentar el patrimonio municipal de suelo o a la adquisición y/o ejecución de terrenos dotacionales sujetos a expropiación. Esta posibilidad habrá de estar contemplada en el Programa y requerirá una valoración rigurosa del aprovechamiento compensado, previo informe técnico municipal y cumpliendo los demás requisitos legales.
13. Licencias de edificación en unidades de ejecución.
1. No se podrán conceder licencias de edificación o parcelación para los terrenos sujetos a Actuaciones Integradas hasta que se apruebe el correspondiente Programa, salvo en los términos dispuestos por el artículo 10 y la Disposición Adicional Séptima de la L.R.A.U.
2. Una vez aprobado el Programa y estando el mismo completamente desarrollado, en los terrenos sujetos a Actuaciones Integradas se podrán conceder licencias cuando la correspondiente parcela ya haya adquirido la condición de solar.
3. Cuando esté aprobado el Programa pero no completamente desarrollado y la parcela no tenga todavía la condición de solar, se podrán conceder licencias de edificación o simultánea a la urbanización cuando se cumplan las siguientes condiciones:
a) Que se hayan cedido al Ayuntamiento la totalidad de los terrenos dotacionales de la unidad de ejecución y si la cesión se hubiera producido por reparcelación, que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la misma.
b) Que, además de Programa aprobado y Urbanizador designado, exista proyecto de urbanización aprobado definitivamente.
c) Que se hayan ejecutado las obras exteriores de conexión a las redes generales de servicios e infraestructuras necesarias para desarrollar la Actuación Integrada o estén en la situación del punto e) siguiente.
d) Que se esté cumpliendo el plan de etapas de urbanización previsto en el Programa.
e) Que sea técnicamente posible concluir las obras de urbanización necesarias para dotar de la condición de solar la parcela que se pretenda edificar al tiempo de terminar la edificación.
f) Que el propietario de la parcela haya contribuido plenamente a las cargas de la urbanización y no queden excedentes de aprovechamiento pendientes de compensación en dicha parcela.
g) Que se le de audiencia al Urbanizador (si no fuera el Ayuntamiento, ni el propio peticionario de licencia) sobre los dos extremos señalados en las letras anteriores.

h) Si el peticionario de licencia fuera el propio Urbanizador quedará sujeto a todas las condiciones dispuestas en estas normas.
i) Si el peticionario de la licencia no fuera el urbanizador, cabrán dos posibilidades:
■ Que el Urbanizador haya prestado garantías ante el Ayuntamiento por las que asegure el pago del íntegro valor de las obras necesarias para convertir en solar la parcela para la que se solicita licencia conforme al art. 3.8. En este caso bastará con que el urbanizador en el trámite de audiencia se comprometa a tener terminada la urbanización antes de que termine el plazo fijado en la licencia para realizar la edificación.
■ En caso contrario, el Urbanizador y el peticionario de la licencia (si no fueran la misma persona) deberán llegar a un convenio y elevarlo a aprobación municipal por el que fijen, conforme al artículo 29.11 de la L.R.A.U. quién de ellos se compromete a realizar simultáneamente a la edificación cada una de las obras de urbanización necesaria para convertir la parcela en solar. Dicho acuerdo se acompañará de un aval ( o varios) para asegurar esa obligación por igual valor que el coste de las obras necesarias para convertir en solar la parcela correspondiente. Es decir aval por el 100% de las obras.
j) El peticionario de la licencia debe comprometerse, en todo caso, a no utilizar la edificación hasta que esté concluida la urbanización y a imponer esa condición en las cesiones de dominio o propiedad sobre el inmueble. Este compromiso debe formalizarse en documento público adjunto a la licencia y como condición de ella con solicitud al señor notario y al señor registrador de la propiedad para que la escrituran y acompañará junto a la declaración de obra nueva en construcción correspondiente.
Hasta que se cumplan las indicadas condiciones en el suelo sujeto a Actuaciones Integradas sólo se podrán hacer obras estrictamente provisionales o asociadas a obras públicas.
14. Obligación legal de urbanizar. Obras de urbanización a costear por los propietarios.
1. Son cargas de la urbanización que todos los propietarios incluidos en una Actuación Integrada deben retribuir en común al Urbanizador, las establecidas en el art. 67 de la LRAU..
2. En todo caso las obras a considerar se extenderán hasta su conexión con las redes de servicios y viales necesarias para una plena funcionalidad.
3. En suelo urbanizable es obligatoria la conexión de cada sector con la red de infraestructura viaria y de servicios existentes, siendo estas obras de urbanización a cargo del sector, en las condiciones establecidas en el art. 2.17. El Programa de Actuación asumirá todas las obras necesarias para la adecuada inserción de la nueva urbanización en las redes generales de servicios e infraestructuras.
4. Así como todos los gastos que legalmente le sean imponibles.

- <u>Artículo 3.5 Derecho a edificar. Derecho a Urbanizar. Derecho al aprovechamiento. Definición. Concepto y precisiones terminológicas.</u>

B) Derecho a urbanizar:
1. El derecho a urbanizar consiste en la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras precisos para que adquiera la condición de solar con arreglo a lo establecido en el presente Plan General.
2. La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación definitiva del planeamiento preciso para cada clase de suelo, que es el siguiente:
a) en Suelo urbano, el presente Plan General y en su caso el Plan de reforma interior o el Programa de Actuación en suelo urbano o el Plan Especial correspondiente.
b) En suelo urbanizable pormenorizado, el presente plan General y el Plan Parcial correspondiente, en caso de alterar o modificar la ordenación pormenorizada y el Programa de Actuación Integrada.
c) En suelo urbanizable sin pormenorizar, el presente Plan General, el correspondiente Plan Parcial y el Programa de Actuación Integrada.

3. El derecho a urbanizar se adquiere automáticamente con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación especificado en el apartado anterior para cada clase de suelo.
4. No obstante el ejercicio del derecho a urbanizar requerirá la aprobación, cuando así lo exija el Plan General o la Ley del Suelo, de Estudio de Detalle, proyecto de urbanización o cualquier otro instrumento previsto y regulado por aquellos. El ejercicio del derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución requiere la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación o la declaración de innecesaridad de la reparcelación en los casos legalmente previstos.
5. Las Entidades públicas y los particulares podrán redactar y elevar al Ayuntamiento los instrumentos de planeamiento para su tramitación, en desarrollo del Plan General.
6. Los propietarios afectados deberán presentar dichos instrumentos con sujeción a los plazos previstos en el presente Plan General.
7. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución delimitada por el presente Plan General por sistema de gestión pública delegada (privada) se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizase con los plazos establecidos en el programa de actuación al objeto de la consecución del derecho al aprovechamiento urbanístico, en cuyo caso el Ayuntamiento procederá a sustituir el sistema por otro de gestión pública, según el procedimiento establecido en las presentes Normas, debiendo dar audiencia al interesado previa a la resolución que declare dicho incumplimiento. La extinción del derecho a urbanizar faculta la Ayuntamiento a sustituir el sistema de gestión, garantizando en todo caso, a los propietarios no responsables del incumplimiento, los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística correspondiente conforme a la legislación urbanística aplicable.

C) Derecho al aprovechamiento:
1. El derecho al aprovechamiento urbanístico consiste en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos o intensidades susceptibles de adquisición privada o su equivalente económico, en los términos legalmente establecidos y de acuerdo con las determinaciones de estas normas.
2. El aprovechamiento susceptible de apropiación en suelo urbano será el permitido por el planeamiento (asignando mediante la definición de áreas de reparto uniparcelarias o cuando esta no sea posible mediante áreas de reparto en parcelas calificadas como dotacionales) o en el supuesto de terrenos incluidos en unidades de ejecución, el aprovechamiento tipo fijado para la unidad de ejecución respectiva calculado conforme a la L.R.A.U.
3. El aprovechamiento susceptible de apropiación en suelo urbanizable será el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto o el que reglamentariamente se establezca.
4. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos fijados en las presentes normas**.** Este derecho se entenderá adquirido automáticamente cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano que no estén incluidos en unidades de ejecución con la aprobación definitiva del presente Plan General, siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos siguientes y en especial en el 3.5.
Para los demás casos, los plazos máximos para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y por lo tanto del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, será en cada caso el establecido en los correspondientes programas de actuación que los regulen, el planeamiento o legislación urbanística aplicable.
Los plazos anteriores se entenderán a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General.
5. Los propietarios deberán acreditar ante el Ayuntamiento, el cumplimiento de dicho plazo, procediendo aquel a expedir la correspondiente certificación a solicitud de aquellos.

6. En caso de que el Ayuntamiento no otorgue la mencionada certificación, una vez acreditado el cumplimiento de los plazos por parte de los propietarios, en un plazo de tres meses, ésta se considerará otorgada por silencio administrativo.
En este caso si el Ayuntamiento no resolviese sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo establecido para ello, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas a efectos de contabilización del plazo mencionado en el párrafo anterior.
La resolución administrativa que declare en su caso la no solicitud de licencia de obra de nueva planta en los plazos previstos, facultará la Ayuntamiento para la expropiación de los terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad en los términos legalmente previstos.

D) Definiciones, conceptos y precisiones terminológicas:

Para mayor simplicidad y claridad de las presentes Normas, se estará a los conceptos, definiciones y términos, establecidos en el artículo 60 de la L.R.A.U., sobre Aprovechamiento objetivo, Aprovechamiento subjetivo; Aprovechamiento tipo; Excedente de aprovechamiento y Adquisición del excedente de aprovechamiento.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.
La Cuantía del derecho al aprovechamiento subjetivo que se adquiere o se presume adquirido de acuerdo con lo anterior será:
a) En suelo urbano el aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno no incluido en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar el aprovechamiento tipo del área de reparto en el que se encuentre (ya sea área de reparto uniparcelaria o área de reparto de terrenos con destino dotacional público art. 110.2.B del Reglamento) o, en su defecto, de la aplicación directa de las ordenanzas o normas urbanísticas de la parcela.
Las obras de rehabilitación y la sustitución de la edificación sin aumento del volumen construido, aún en los casos de hallarnos en el ámbito de una unidad de ejecución, no darán lugar a cesiones de aprovechamiento tipo a la corporación

- <u>Artículo 3.7 Cesiones y cargas en la Unidades de Ejecución.</u>

1. En las unidades de ejecución previstas por este plan o delimitadas de conformidad con el mismo y con sus planes de desarrollo de acuerdo con la Legislación urbanística vigente se desprende que la ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:
a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas incluidas dentro de la unidad
b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso; adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable, es decir como alternativa a lo dispuesto anteriormente, los propietarios, en vez de ceder los terrenos que en ella se mencionan, podrán abonar al Ayuntamiento el valor de la diferencia entre el aprovechamiento objetivo y subjetivo antes mencionado, quedando los ingresos por este concepto afectos a la adquisición de patrimonio municipal de suelo.
Como segunda posible alternativa a lo dispuesto en la letra b), el Ayuntamiento podrá incluir en el correspondiente proyecto de reparcelación terrenos destinados a redes primarias de servicios e infraestructuras (externos a la Unidad de Ejecución) cuyo valor urbanístico sea igual a la diferencia correspondiente entre aprovechamiento subjetivo y objetivo.

c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos**.**
d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia
2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en el presente plan.
Las cesiones se deben realizar al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas.

- Artículo 3.12 Obligación legal de urbanizar. Obligación de urbanizar a costear por los propietarios.

Los propietarios de terrenos tienen la obligación de sufragar la urbanización y en su caso la de ejecutarla materialmente por si mismos.
1) Son cargas de la urbanización que todos los propietarios deben retribuir al Urbanizador:
A) El coste de las obras, proyectos e indemnizaciones expresados en la legislación vigente, respecto a las inversiones necesarias para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa, regulados en el art. 30.1 de la LRAU, incluso el mobiliario urbano y las redes de gasificación y telefonía, si las prevé el proyecto de Urbanización.
B) En su caso, las inversiones reguladas en el artículo 30.2 cuando, por las características excepcionales de la Actuación, así se disponga en el Programa.
C) 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 aquéllos, de la parte del coste imputable al contenido del deber normal de conservación.
D) El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación y sus gastos de gestión por ella.
2) 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, será soportados por sus correspondientes propietarios.
3) Con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización o de sus reformados se podrá modificar la previsión inicial de cargas estimada anteriormente en el Programa, siempre que la variación obedezca a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el Urbanizador al comprometerse a ejecutar la Actuación. La correspondiente al beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación.
4) Cuando, antes de la aprobación del Proyecto o con motivo de incidencias sobrevenidas en su ejecución material, los afectados manifiesten discrepancias respecto a los costes presupuestados, la Administración actuante resolverá previo dictamen arbitral de peritos independientes designados al efecto.

Sus honorarios se considerarán cargas de la urbanización, pagaderas conforme al número 1 anterior o por cuenta de quien hubiera propuesto o discutido temerariamente los presupuestos, según resuelva la Administración actuante.
Se podrá prescindir del dictamen cuando el Urbanizador justifique los costes propuestos en precios de mercado, contrastados con proposiciones suscitadas al ofertar en pública competencia la contrata de obra, lo que podrá hacer durante la información pública del Proyecto de Urbanización.
Si se trata de actuaciones aisladas en suelo urbano, en los suelos de destino público o privado precisos para convertir en solar la parcela, en todo caso las obras a considerar se extenderán hasta su conexión con las redes de servicios y viales necesarias para una plena funcionalidad.

**2.- Ficha de características urbanísticas del Plan General.**

| Nº<br>**SU.I.06** | **SECTOR DE SUELO URBANIZABLE<br>SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA<br>INDUSTRIAL Nº 06** |
|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO<br><br>Río Servol en las proxi-midades de la ctra. Ulldecona | 2. | NORTE: antiguo camino de Rossell<br><br>SUR: Rio Servol | ESTE: antiguo camino de Rossell<br><br>OESTE: Camino de San Gregorio | |
| 3. | DATOS GEOMÉTRICOS<br><br>• SUPERFICIE TOTAL **88.975 m²**<br><br>• SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR **13.360**<br>• SUPERFICIE NETA SECTOR **75.615 m²**<br>• DOTACIONAL PUBLICO AFECTADO **0 m²** | SUPERFICIE TOTAL | | **88.975** m² | **100** % |
| | | SUPERFICIE VIALES | | CESIONES SEGÚN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. | |
| | | SUPERFICIE Z. VERDE | | | |
| | | SUPERFICIE DOTACIONAL | | | |
| | | SUPERFICIE SOLARES | | | |
| 4. | CLASIFICACIÓN | **SUELO URBANIZABLE** | | | |
| 5. | CALIFICACIÓN | **INDUSTRIAL** | | | |
| 6. | USO CARACTERÍSTICO | **INDUSTRIAL** | | | |
| | USOS COMPATIBLES | **TERCIARIO Y DOTACIONAL PRIVADO** | | | |
| | USOS INCOMPATIBLES | **RESIDENCIAL** | | | |
| 7. | APROVECHAMIENTO TIPO | **0,6** m²t/ m²s | | | |
| 8. | EDIFICABILIDAD (m² techo) | TOTAL: **53.385** | | COEF. EDIF. | 100 % |
| | | EDIFICABILIDAD EN USO RESIDENCIAL: | | | % |
| | | EDIFICABILIDAD EN USO TERCIARIO: **5.338 (min)** | | | **10** % |
| | | EDIFICABILIDAD EN USO INDUSTRIAL: **48.047 (max)** | | **0,06** | **90** % |
| | | EDIFICABILIDAD EN USO DOTACIONAL PRIVADO | | **0,54** | |
| 9. | DENSIDAD RESIDENCIAL (Nº DE VIVIENDAS/POR HECTÁREA) | | | viv/ha | |
| 10. | Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| 11. | ORDENACIÓN ZONAS URBANÍSTICAS<br>(TIPOLOGÍAS Y EQUIPAMIENTOS) | **ZU8, ZU9, ZUDC1, ZUDV, ZUTER2, ZUTER3, ZUD** |
| 12. | CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS | OBJETIVOS: Completar el desarrollo urbanístico de zona industrial delimitando la expansión de la misma. Construcción del vial de la red estructural que discurre a lo largo del rio Servol por su margen izquierdo. Se deberá ejecutar la infraestructura necesaria para la evacuación de las aguas pluviales hasta su conexión directa con el río Servol.<br><br>CONDICIONES: El trazado viario deberá adaptarse al grafiado del plano que se adjunta, pudiendo no obstante incrementarse. Debe completarse los servicios urbanísticos existentes en el camino viejo de Rossell. El dotacional deberá disponerse en las parcelas que lindan con el camino viejo de San Gregorio. Su desarrollo quedará siempre condicionado a las medidas que |

| | | |
|---|---|---|
| | | daban adoptarse en evitación del riesgo potencial de inundación, establecido de acuerdo con los planos temáticos de la COPUT (Por ejemplo -canalización del Barranco) |
| 13. | URBANIZACIÓN | |
| | * TIPO DE OBRA<br><br>Vial de 13 y 20 m. | |
| 14 | SERVICIOS URBANÍSTICOS | |
| | * EXISTENTES EN EL PERÍMETRO DEL SECTOR (Fuera del ámbito de la actuación): acceso rodado por vía pavimentada, agua potable y suministro electrico<br>en el perímetro del sector<br><br>* EN PROYECTO: Todos los exigidos por la L.R.A.U<br><br>* CONDICIONES DE CONEXIÓN Todos los servicios urbanísticos deberán conectarse a los<br><br>existentes en el casco urbano en la intersección de la CN-340 y el río Servol | |

3. OTRAS NORMAS DE APLICACIÓN

-L.R.A.U 6/94
-Decreto 201/98 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Autónoma Valenciana.

CONSIDERACIONES

CONSIDERANDO el Informe emitido por la arquitecta municipal, cuyos términos son los que siguen:
Se aporta documentación para la tramitación del programa de actuación integrada del sector de suelo urbanizable industrial sin ordenación pormenorizada SUI 06 consistente en :
-Memoria de programa.
-Plan Parcial.
-Anteproyecto de urbanización.

Respecto al Plan Parcial.

<u>Premisas. Cedula de Urbanización y afección por el Plan de Plan de Acción Territorial sobre riesgos de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).</u>

-Si bien se aporta solicitud de Cédula de Urbanización, consta en el expediente informe emitido por la Consellería de Territorio y Vivienda acerca de la necesidad a fin de ser expedida la Cédula de incorporar al expediente Estudio de inundabilidad de la Zona habida cuenta de la afectación por el Plan de Acción Territorial sobre riesgos de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).

-Al respecto cabe decir que, efectivamente, de acuerdo con el PATRICOVA, parte del ámbito del sector de referencia se encuentra clasificado como zona de riesgo de inundación, a la vista de lo cual y de conformidad con el artículo 23 del citado plan la zona debe ser objeto de un estudio de inundabilidad específico con carácter previo a su programación.
Dicho estudio de inundabilidad concluirá sobre la procedencia de (art. 23 del PATRICOVA):
*"- Desclasificar todo o parte del citado suelo;*
*- Establecer condiciones a la ordenación pormenorizada para evitar la localización de los usos más vulnerables en las zonas de mayor peligrosidad del sector;*
*- Realizar obras de defensa que, en todo caso, deberán incluirse en las obras de urbanización de la actuación.*
*- Imponer condiciones a la forma y disposición de las edificaciones a materializar dentro del sector."*
El estudio de inundabilidad, además, **debe ser aprobado por la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio, previo informe del Organismo de Cuenca correspondiente.**

-Visto lo anterior y, a la vista de que la ordenación propuesta en el Plan Parcial aprobado responde al supuesto de desclasificación del suelo respecto al riesgo de inundación, **la aprobación del estudio de inundabilidad es determinante en la idoneidad de la ordenación propuesta**. (De conformidad con el art. 16 del PATRIVCOVA :
*"Los estudios de inundabilidad para la concreción del riesgo de inundación, realizados a la escala adecuada y elaborados por técnico competente, son imprescindibles para admitir decisiones de planeamiento que se aparten de las determinaciones contenidas en los documentos de carácter vinculante del PATRICOVA. Dicha competencia técnica deberá ser convenientemente avalada mediante el oportuno visado al estudio aportado* realizado por el colegio profesional correspondiente."
Por tanto **la aprobación municipal del programa debe entenderse provisional entretanto no sea aprobado el citado estudio y condicionada al cumplimiento de las determinaciones que se desprendan del mismo.**

-Cabe puntualizar que dicho estudio debe contener las medidas a adoptar con el fin de desclasificar el suelo, tanto respecto a las obras de urbanización como a la edificación. Las obras necesarias para evitar el riesgo de inundación en la zona serán a cargo del programa.
Deberá quedar suficientemente justificado, de conformidad con lo dispuesto en el art. 23 del PATRICOVA, que la programación y posterior desarrollo del sector**,** no comporta un incremento del riesgo de inundación en el término municipal habida cuenta además que los terrenos lindantes con el rio Servol aguas abajo se encuentran con programa y proyecto de urbanización aprobados. Esta justificación hará especial referencia al puente de la CN 340, es decir, la programación y desarrollo del SUI 06 no debe suponer incremento del riesgo de inundación en este punto.

*Contenido del Plan Parcial. Cumplimiento de las determinaciones de la Legislación vigente en materia de urbanismo y del Plan General de Ordenación Urbana de Vinarós. Idoneidad de la Ordenación Propuesta.*

Así, partiendo de la premisas expuestas y por tanto, sin perjuicio de las condiciones que se puedan desprender de los informes relativos al estudio de inundabilidad y a las medidas correctoras que éste contenga, se procede al análisis del resto de aspectos del plan parcial:

Se describe la ordenación pormenorizada del sector, ajustando las dimensiones del mismo a la realidad física, de acuerdo con estudio topográfico que consta en la documentación gráfica del mismo.
Dicho ajuste se refiere a la diferencia entre la superficie total del ámbito que, de acuerdo con el estudio topográfico aportado, es de 85,607,57 m2 y no de 89.975m2 como dice la ficha del PGOU.
Dicha diferencia no supone modificación del coeficiente de aprovechamiento tipo, ni del coeficiente de edificabilidad, si bien modifica la edificabilidad neta del sector que es menor a la descrita en la ficha.
Tampoco supone menor porcentaje de dotaciones públicas, quedando la ordenación propuesta de la siguiente forma:

**Superficie total del ámbito: 85.607,57m2 ( según topográfico)**
**A.Tipo:0,6m2t/m2s(De acuerdo con ficha del PGOU)**
**Edificabilidad Total: 51.364,54m2t**
**Edificabilidad mínima en terciario : 10%**
**Edificabilidad máxima industrial: 90%**
**Edificabilidad terciaria propuesta plan parcial: 5.136,45m2t**
**Edificabilidad Industrial propuesta plan parcial: 46.228m2t**

El ajuste de la superficie del sector a la realidad física cumple las condiciones establecidas por el PGOU para que ésta pueda no considerarse una modificación de planeamiento. Los coeficientes utilizados para el cálculo de la edificabilidad total del sector se ajustan a los determinados en la ficha del PGOU.
Sin embargo, se observa lo siguiente:

-De la realidad física existente así como de la documentación catastral que obra en el expediente se deduce que, en el ámbito, existe suelo afecto al dominio público que carece de aprovechamiento lucrativo y que, por tanto, debería ser descontado de la superficie total del sector a la hora de establecer la edificabilidad total permitida en el mismo.
**Esto debería ser subsanado y reflejado tanto en la documentación escrita (Fichas de planeamiento y gestión) como en la gráfica, ajustando las edificabilidades a esta condición así como la ordenación en la documentación gráfica.**

-Cabe decir en este apartado que, **en la documentación gráfica, deberá coincidir la delimitación del sector en todos los planos.** Parece haber un error en ésta, puesto que no coinciden el ámbito delimitado en la documentación catastral y el topográfico. (En cualquier caso, este coincidirá con el determinado por el Plan General , salvo la redelimitación de la Unidad que se pueda desprender de las condiciones contenidas en el presente informe.)

-También cabe puntualizar en este apartado que **las Fichas de Planeamiento y de Gestión del Plan Parcial deberán estar incluidas en la Documentación con eficacia Normativa.**

Por otra parte, respecto al **cumplimiento de los estándares** mínimos exigibles en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV) cabe señalar lo siguiente:

El plan Parcial en cumplimiento de los dispuesto en el Reglamento de Planeamiento , propone las siguientes superficies de suelo con destino público:

**Viales: 21931,21m2**

**Zona Verde:8582,27m2**
**Equipamiento: 3729,55m2**

Dichas cifras cumplen los mínimos determinados en el art.14 del Anexo del Reglamento de Planeamiento. Sin embargo, cabe tener en cuenta las siguientes consideraciones:

-Respecto al cumplimiento de la dotación mínima de aparcamientos en el ámbito del sector:
Se justifica en el documento , que 71 de las plazas mínimas requeridas, se encuentran en el equipamiento destinado a aparcamiento previsto en el ámbito del sector. Al respecto, cabe decir que el art. 10 del Anexo del RPCV determina que *"Las necesidades de aparcamiento público podrán quedar atendidas de cualquiera de las formas previstas en el articulo 31 de este Reglamento."*
El art. 31 del Reglamento determina que: *"- Aparcamientos (AV): áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación solo admitan el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar."*
Esto supone que la dotación mínima de aparcamientos no puede justificarse en la superficie destinada a equipamiento, aún cuando su uso sea éste, puesto que, este destino del suelo no supone su urbanización y por tanto no justifica la obtención de dichas plazas de aparcamiento con el desarrollo de la actuación.
A juicio de la que informa, el destino de dicho equipamiento es apropiado a la zona a desarrollar, habida cuenta de su uso industrial. Precisamente, este uso del sector, puede requerir una dotación complementaria de aparcamiento destinado a vehículos pesados, que puede materializarse en forma de recintos abiertos, cerrados o incluso cubiertos con posibilidades de gestión privada mediante concesión etc...Esto evidencia **la necesidad de que la ordenación del sector prevea la disposición de las plazas mínimas de aparcamiento fuera del suelo con destino equipamiento.**

-Por otra parte, cabe tener en cuenta que, si bien en el plan parcial se justifica el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles de acuerdo con el Anexo al Reglamento de Planeamiento, en el caso de sectores industriales, éstos se determinan en función de la superficie del ámbito y es el mismo porcentaje para todos, independientemente de la edificabilidad de la Unidad. Esto hace necesaria una justificación pormenorizada de que, de conformidad con el art. 63 del RPCV, *la reserva de suelo dotacional es suficiente para atender las necesidades de la población.* En el caso que nos ocupa, tratándose de un sector industrial, el acceso a la zona de vehículos pesados, las operaciones de carga y descarga de los mismos etc... hace necesario un tratamiento específico de la anchura de viales, espacios frente a las edificaciones previstas, incluso la ordenación de la edificación, que de cobertura a las necesidades propias de una zona con este uso.
Concretamente es necesario completar la documentación aportada con una **justificación gráfica de que las anchuras de las calles previstas, los radios de giro, los espacios de aparcamiento etc... cubren las necesidades de una zona industrial a la que, sin duda, van a acceder vehículos pesados.**

-La posible parcelación de las manzanas netas, de acuerdo con las ordenanzas particulares de la zona de ordenación prevista en el Plan parcial, puede dar lugar a que el acceso a las mismas no sea posible en cumplimiento de la dotación de aparcamientos prevista en el plan parcial. (Demasiado ajustada a la mínima establecida por el Reglamento de Planeamiento). Esto daría lugar a una imposibilidad de cumplir dos reglas a la vez como son la dotación mínima de aparcamiento en suelo público y la dotación mínima en parcela privada. **Debería así justificarse que la dotación mínima de aparcamientos en vial público, no va a verse mermada por la continuidad de vados de acceso a las parcelas privadas, regulando, si**

**es necesario, la parcela mínima edificable o imponiendo condiciones en este sentido en la normativa urbanística.**

Respecto a las **condiciones de conexión de la Unidad de Ejecución** única:

-Por una parte la documentación gráfica aportada, no refleja la realidad existente en el entorno de la unidad habida cuenta de la importancia en éste de la obra ejecutada en la carretera de Ulldecona CN 238.
Se detecta además, la falta de justificación de conexión de la Unidad de ejecución a su entorno respecto a los **accesos rodados** a la zona. Si bien se han reflejado en el Plan Parcial las infraestructuras existentes en el ámbito de la unidad y su entorno, no se hace referencia a este aspecto que, además atendiendo al uso del sector es de suma importancia a la hora de determinar la conexión de la Unidad de ejecución.
**Así, se considera de necesario reflejar en la documentación gráfica la realidad existente en el entorno en la actualidad con especial referencia a las obras de urbanización de la carretera de Ulldecona así como a las que se están ejecutando en la Unidad de Ejecución A de la UE1.I.03 al oeste dela actuación.**
**Se deberá justificar además las condiciones de accesos a la Unidad, reflejando radios de giro y anchuras necesarias para el acceso de vehículos pesados dado el uso industrial de la misma.**

-**Respecto a las afecciones**, es necesario **reflejar en la documentación gráfica , las afecciones impuestas por la legislación de Carreteras dada la cercanía a la Carretera de Ulldecona CN 238 y a la CN 340.** (En su caso, deberá aportarse informe favorable de la Unidad de Carreteras.)
También se considera necesario la **justificación de la normativa vigente en materia de protección de vías pecuarias**, dado que la Unidad linda con dos vías pecuarias distintas. ( Camino San Gregorio y Camino de Rosell). En su caso, será necesario informe de la Consellería de Territorio y Vivienda.

**-Cabe decir que si la correcta conexión de la Unidad de Ejecución al entorno , supone la extensión de la misma esta deberá redelimitarse en cumplimiento de lo supuesto en el Art119 del RPCV.**

Respecto a la **Normativa urbanística** contenida en el PGOU se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

-Se deberán reflejar en ella, las **condiciones de urbanización y edificación que se desprendan del Estudio de Inundabilidad.**
-Deberá además **recoger la normativa específica a fin de atender a lo determinado en apartados anteriores** respecto a las necesidades de una zona industrial: Radios de Giro, vados etc...
-Debe hacer referencia a la **situación en la que quedan las edificaciones y usos existentes en el ámbito de la Unidad.**

**Respecto al Anteproyecto de Urbanización aportado :**

Con carácter general **el proyecto de urbanización que desarrolle el programa deberá adaptarse a las determinaciones que se desprendan del estudio de inundabilidad y a las condiciones para la aprobación del plan parcial expuestas en el presente informe.**

**Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a la vista de la documentación aportada, cabe hacer las siguientes consideraciones que, en su caso, deberían tenerse en cuenta en el proyecto de urbanización que desarrolle la Unidad:**

-Respecto a las conexiones con el entorno existente, se deberán reflejar las previsiones de proyectos aprobados en el entorno, y en concreto del proyecto de urbanización de la UE I03 (A) y del ejecutado de la Carretera de Ulldecona CN 238.
Se deberá reflejar las infraestructuras existentes en el entorno incluyendo las condiciones de pavimentación.

-En cualquier caso, el proyecto adaptado a los criterios expuestos, deberá contar con el Informe Favorable del Organismo de Cuenca respecto a los aspectos que son de su competencia, debiendo aportar los cálculos hidrológicos necesarios que justifiquen las soluciones adoptadas , autorización de vertidos al rio Servol etc...

-Si como consecuencia de dar solución a los accesos al sector el ámbito se extendiera hasta las zonas de afección de las Carreteras, CN 340 y/o la Carretera de Ulldecona se deberá aportar el informe favorable de la Unidad de Carreteras.

-Se deberá garantizar en proyecto la protección de las vías pecuarias del entorno. La modificación de las condiciones en las que se encuentran estas supondrá la necesidad de autorización por parte de la Consellería de Territorio y Viviendas.

-Deberá aportarse los informes favorables de las empresas suministradoras como de los órganos de gestión de residuos y UTE Aigües de Vinaros respecto al suministro de Agua Potable.

-Deberá preverse la coordinación con previsiones y las obras en ejecución de la Unidad de Ejecución de la UE I 03 (A)

-El proyecto contendrá los cálculos justificativos de las redes previstas y en especial respecto a la canalización del barranco existente en la unidad y la red de protección contra-incendios que deberá justificar el cumplimiento de las condiciones determinadas en la legislación aplicable, etc...

-De acuerdo con los planos aportados se prevé una parcelación de las manzanas edificables, que no garantiza el cumplimiento de la dotación mínima de aparcamientos en espacios públicos. Esto es, el acceso de vehículos a las parcelas privadas que, de acuerdo con el anteproyecto de urbanización se prevé en la unidad, generará vados de accesos continuos, (necesarios además para justificar la dotación mínima de aparcamientos en parcela privada) , que no permitirán dar cumplimiento a las determinaciones del plan parcial respecto a la dotación mínima de aparcamientos en espacios públicos.

-Por otra parte, de acuerdo con los planos de urbanización y la parcelación contemplada en ellos, se prevé que algunas parcelas tengan fachada únicamente al equipamiento público previsto, habiendo proyectado incluso las acometidas a estas parcelas a través de dicho suelo. Cabe decir que el suelo destinado a equipamiento no es un vial que justifique el acceso a las parcelas, ni las acometidas a estas deberían discurrir por esta parcela. En su caso, este suelo debería tener como destino el de vial público y su urbanización ser a cargo del programa.

**Respecto a las alineaciones y rasantes:**

-Se adaptarán a las condiciones que se desprendan del estudio de inundabilidad y de las condiciones establecidas para la aprobación del plan parcial.

-Respecto a las alineaciones cabe tener en cuenta la siguiente consideración:
La justificación de que los viales establecidos en el planeamiento dan un servicio de calidad a la zona atendiendo a su uso industrial, la necesidad de que la ordenación prevista tenga en cuenta el entorno existente así como la protección de la vía pecuaria lindante con la unidad, hacen conveniente, un ajuste de la alineación coincidente con el Camino de Rosell a la de la unidad de ejecución colindante UE A I03 , hecho que redundaría en la protección de la vía pecuaria ya que a la hora de completar los servicios en ese linde, no sería necesario entrar en la zona de protección.

**Respecto a las demoliciones:**

-El proyecto contemplará las demoliciones a ejecutar en desarrollo de la unidad.

**Respecto a la Pavimentación:**

-Deberá reflejar en los planos la pavimentación en el entorno existente así como las previsiones del proyecto de urbanización aprobado de la UE A I03 debiendo quedar justificada la conexión de este servicio.

-Deberá justificar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad. Los vados en los pasos de peatones morirán en cota 0.

-Se deberá justificar la suficiencia de la sección del firme para las cargas a las que estará sometido atendiendo al tipo de tráfico (pesado) que se prevé acceda al sector.

-La forma de ejecutar los vados de acceso a las parcelas responderá al uso a que se destina el sector , pero se deberá tener en cuenta las condiciones determinadas para la aprobación del plan parcial respecto a su disposición y la garantía de cumplimiento de la dotación mínima de aparcamientos en espacios públicos.

-El tratamiento del borde del río Servol responderá a la calidad que requiere este tipo de espacios dimensionando de forma generosa las aceras, utilizando vegetación que haga más amable el posible transito peatonal a lo largo del borde del río e incluso reduciendo el impacto visual de las edificaciones de tipo industrial que se prevén en esta zona respecto al rio.

**Respecto a las redes de instalaciones:**

-Deberá aportar informes favorables de las compañías suministradoras, órganos de gestión de residuos y UTE Aigües de Vinaròs.

-Deberá justificar en el proyecto la suficiencia de las redes previstas en el proyecto de urbanización del UE A I03 a las que se prevea conectar.

-Respecto a la red de Saneamiento y Pluviales deberá tener en cuenta, por una parte lo expuesto en el apartado anterior respecto a la autorización de vertido de pluviales y certificado de los órganos gestores de las infraestructuras de tratamiento de aguas residuales .

Respecto a los detalles de la red de Saneamiento y Pluviales, deberá prever que, el codo para la formación del sifón en los imbornales deberá disponerse sin encolar, facilitando su extracción para la limpieza de los mismos.

-Respecto a la red de abastecimiento de agua potable deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones:
El proyecto de urbanización se adecuará a las determinaciones del informe sobre la red de aguas potables emitido por la *UTE Aigües de Vinaròs*.
En cualquier caso, deberá garantizarse la previsión de caudal y presión suficiente para el ámbito que se desarrolla, mediante informe de la compañía.
Los hidrantes de la instalación contra incendios deberán ser enterrados. (modelo Tarragona o similar). S justificará el cumplimiento de la legislación aplicable en materia de condiciones de protección contra incendios.

-Respecto a la red de riego deberá tener en cuenta las recomendaciones de la Concejalía de Medio Ambiente de que se deberá aportar informe favorable. En cualquier caso el tipo de riego atenderá al tipo de elemento al que de servicio debiendo prever goteo en alcorques, aspersión en zonas de césped y prever bocas de riego en el caso en que este sea el sistema adecuado.

-Respecto a la red eléctrica deberá aportar informe favorable de la compañía suministradora. Se deberá prever el soterramiento de las redes en el ámbito de la unidad . Así también se deberá prever la eliminación del poste existente en el cruce del camino de Rosell con el vial paralelo al Rio Servol previsto en la unidad con el fin de adecuar los accesos a la misma.
En desarrollo del proyecto de urbanización, deberá aportar proyecto eléctrico y legalización de industrial.

-Respecto a la red de alumbrado público deberá aportar solución constructiva que minimice el impacto visual de los armarios de Alumbrado público.
Deberá aportar documentación descriptiva de los modelos de luminaria a instalar para su conformidad por parte de los Servicios Técnicos.

-Respecto a la red de Telecomunicaciones, deberá aportar informe de la compañía suministradora.
No habiendo previsto instalación de la red de telecomunicaciones prevista por la compañía suministradora ONO deberá aportar informe de la misma al respecto.

-En cualquier caso se deberá dar cumplimiento al art. 10.7.9 de SITUACIÓN PROFUNDIDADES Y DISTANCIAS MINIMAS ENTRE INSTALACIONES.

-Todas las redes se dispondrán enterradas debiendo soterrar todas las existentes en el ámbito de la unidad.

**En cuanto a equipamientos y zonas verdes:**

-Deberá aportar diseño de la zona verde previsto en el que conste además propuesta de especies a plantar en las zonas verdes y viario, respecto a que deberá constar en el expediente informe favorable emitido por la Concejalía de Medio Ambiente.

-No consta en proyecto propuesta de instalación de contenedores de residuos sólidos, debiendo aportar informe favorable de la Concejalía de Servicios al respecto.

-En la ejecución dela obra deberá aportar planos de detalle de pavimentación , zonas verdes, mobiliario y redes de instalaciones a escala 1/100 para su conformidad por parte de los Servicios Técnicos.

-Deberá aportar documentación descriptiva de los elementos de pavimentación, mobiliario,etc...para su conformidad por parte de los Servicios Técnicos.

-Deberá completar la urbanización con mobiliario urbano en la zona verde en cantidad adecuada a su superficie. Así mismo deberá dar cumplimiento al art. 10.12 del PGOU según el cual deberá dotar de papeleras el ámbito de tal forma que haya una papelera por cada frente de fachada y a distancias máximas de 50m entre ellas.

-Deberá completar la urbanización con arbolado en las calles que por su dimensión lo admitan, y como mínimo en la calle paralera al cauce del Rio Servol donde deberá aportar un propuesta de arbolado y mobiliario urbano que dote de calidad ambiental a esta zona por lo expuesto en párrafos anteriores.

En cuanto a la señalización:

-Deberá aportar informe favorable de la Policía Local al respecto.

-En cualquier caso y como se ha expuesto en párrafos anteriores deberá justificar que el dimensionamiento de las calles, radios de giro etc... es suficiente habida cuenta de tipo de tráfico previsto en una zona industrial.

Deberá atenderse a las consideraciones contenidas en el informe del arquitecto técnico al servicio del ayuntamiento que se adjunta al presente.

**Respecto a la Memoria del Programa y proposición jurídico económica:**

-Habiéndose justificado como carga de conexión el Canon que en su caso impone la Entitat de Sanejament, la repercusión de dicha carga quedará condicionada a la aportación de informe por parte de la misma que certifique la imposición de dicho canon.

CONSIDERANDO lo dispuesto en el art. 47.7 de la LRAU, el cual dispone que si los Planes carecen de Cédula de Urbanización y ésta fuese necesaria, su aprobación municipal se entenderá provisional y no legitimará la ejecución de la Actuación hasta la expedición de la Cédula o, en su caso, hasta la aprobación definitiva del Plan correspondiente por dicha Consellería.
El art. 52.2 en relación con el art. 54 ambos de la LRAU establece la competencia en el Ayuntamiento-Pleno para la aprobación definitiva de los Planes Parciales, no obstante, éstos no entrará en vigor, ni procederá publicar su aprobación, ni legitimarán la ejecución de obras, en tanto no se expida la correspondiente Cédula de Urbanización, cuando ésta sea legalmente exigible, exceptuándose los supuestos en que ésta sea innecesaria de conformidad con lo dispuesto en los arts. 31 y 33.8 de la LRAU.

Visto lo expuesto y
CONSIDERANDO que en la alternativa, concurren los criterios en que se ha de justificar toda decisión pública sobre la programación, tanto la relativa a la modalidad de gestión, como a la elección del urbanizador y, a la oportunidad de la misma programación, deben versar:, esto es:

- La idoneidad de las obras de urbanización.

- Las garantías y términos de ejecución.
- La proporcionalidad de la retribución del urbanizador.
- Y complementariamente la facilidad o celeridad con que se pueda disponer de los terrenos necesarios para urbanizar."

Visto el dictamen favorable emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 24 de enero de 2006 en relación al asunto arriba referenciado.

Visto lo anterior, el Pleno de la corporación por unanimidad

**ACUERDA**

**Primero**.- La aprobación provisional del Programa SUI06 promovido por al mercantil AUGIMAR EMPRESA URBANIZADORA, S.A.

**Segundo**.- Decidir como modalidad de gestión, la gestión indirecta. Adjudicar, provisionalmente, a la mercantil AUGIMAR EMPRESA URBANIZADORA, S.A., la ejecución del Programa. El urbanizador deberá dar cumplimiento a lo informado por la arquitecta municipal respecto del Plan parcial y anteproyecto de urbanización.

**Tercero**.- Requerir a la adjudicataria que, tras la aprobación definitiva, deposite la fianza o garantía de urbanización, equivalente al 7% de las cargas de urbanización. Dicha fianza deberá presentarse en el plazo de 15 días a contar desde la notificación del acuerdo de adjudicación definitiva. Asimismo en el plazo de 30 días deberá suscribir el Convenio urbanístico propuesto.

**Cuarto**.- En el desarrollo del proyecto de Urbanización se deberán tener en cuenta las consideraciones reflejadas en el presente informe para el anteproyecto.

**Quinto**.- No aceptar la propuesta de adquisición del excedente de aprovechamiento municipal.

**Sexto**.- Notificar el presente acuerdo a los interesados.

**2.- APROBACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA EN SUELO URBANO CALLE YECLA.-** Visto el informe conjunto emitido al respecto por la Arquitecta municipal y la TAG de Urbanismo, que transcrito literalmente dice:

"Los Técnicos que suscriben, en relación al expediente para la tramitación, aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Integrada- Plan de Reforma Interior, correspondiente a l os terrenos de suelo urbano ubicados en la calle Yecla.

INFORMAN:

1. En fecha 14.11.05, reg. de entrada 2.823, la mercantil DESARROLLOS INMOBILIARIOS LEVANTE 2.003 SA, presenta Programa de Actuación Integrada- Plan de Reforma Interior, correspondiente a los terrenos de suelo urbano ubicados en la calle Yecla, por el procedimiento simplificado previsto en el art. 48 de la LRAU 6/94, ante el notario D. Manuel Manzanares Echeguren.

2. La documentación presentada por la mercantil , consiste en:

- Plan de reforma interior de mejora
- Proyecto de urbanización
- Escritura de constitución de la Agrupación de Interés Urbanístico “calle Yecla”. A los efectos previstos en el art. 50.2B de la LRAU6/94 en aras a solicitar la aplicación del régimen de adjudicación preferente.
- Cédula de Urbanización.

3.- Seguidos los Trámites oportunos de conformidad con lo dispuesto en los arts. 45 y 46 de la LRAU 6/94, se presenta alegación a instancias de Antonio Collado Salom, no obstante mediante escrito de fecha 23.01.06, presta su apoyo y adhesión a la alternativa técnica y propuesta económica .Por lo que se debe entender que renuncia a la alegación presentada.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE APLICACIÓN

1. NORMATIVA DEL PGMOU .

- Artículo 2.29. Programa de actuación en Suelo Urbano.

Se estará a lo dispuesto en los art. 74 y 75 de la LRAU.
Los particulares podrán promover iniciativas de Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, en Suelo Urbano, cuando éstas requieran la ejecución de obras públicas de urbanización

En Suelo urbano, en tanto no se desarrollen Programas, los propietarios podrán transferir su aprovechamiento subjetivo, para su materialización en suelo apto para ello, cuando la ordenación urbanística afectara el terreno a destino dotacional público o la porción de parcela que queda tras la cesión de los dotacionales no sea capaz de asumir el aprovechamiento. En este caso la porción de parcela calificada como dotacional constituye parte de una área de reparto junto otras dotaciones tal y como define el reglamento de planeamiento con un aprovechamiento tipo análogo al de la zona (máximo 1 m2t/m2s) art. 110.2B. Deberá solicitar previamente autorización municipal que podrá denegarla cuando la porción afectada sea insignificante frente al resto de parcela. (Como criterio general se considera el hecho de que el aprovechamiento de toda la parcela, incluida el terreno con destino dotacional público y el terreno con aprovechamiento subjetivo, no podrá ser menor que el aprovechamiento tipo de la zona, pero tampoco superior a 1 $m^2t/m^2s$). En caso de que sea aplicado el criterio anteriormente descrito, el propietario podrá realizar una transferencia o una reserva de aprovechamiento (según lo descrito en estas normas) de la porción de terreno afectada a uso dotacional público.

- Artículo 3.1 Conceptos Básicos de la gestión Urbanística.

1. La ejecución del Plan General se realizará mediante Actuaciones Aisladas o Actuaciones Integradas.
2. Están sujetos a Actuación Integrada:
a) Los terrenos incluidos en un Plan Parcial.
b) Los terrenos incluidos en las unidades de ejecución que delimita este Plan.
c) Los terrenos incluidos en las unidades de ejecución que delimiten los planes parciales o los planes de reforma interior (estén o no delimitadas por el Plan General).
d) Los terrenos de suelo urbano para los que se aprueba en su caso, un Programa a fin de agilizar su urbanización.

3. Los terrenos urbanos se podrán desarrollar mediante Actuaciones Aisladas, mientras que el Ayuntamiento no decida aprobar un Programa para ellos con el fin de agilizar la urbanización de los mismos.
4. Conforme al artículo 60 de la L.R.A.U. se denominará:
a) Aprovechamiento objetivo: Al volumen o cantidad de edificación de destino privado que, según el plan, cabe materializar o construir físicamente sobre un terreno.
b) Aprovechamiento subjetivo: Al volumen o cantidad de edificación que tiene derecho a materializar el propietario de un terreno determinado. Este derecho al propietario sólo lo puede materializar sobre su propio terreno cuando en éste tenga cabida un aprovechamiento objetivo igual a su aprovechamiento subjetivo.

El aprovechamiento subjetivo de los propietarios sujetos a Actuaciones Aisladas será el 100% del aprovechamiento objetivo, bien entendido que ese aprovechamiento le corresponde por igual a los propietarios del terreno edificable y del terreno dotacional adyacente necesario para convertir en solar la parcela. Este derecho es directamente otorgado por el Plan.
El aprovechamiento subjetivo de los terrenos dotacionales definidos por el plan que no puedan materializar este por tener un aprovechamiento objetivo nulo, será el definido de acuerdo con lo dispuesto en el art. 110.2 B del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terreno en suelo urbanizable será del 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que esté incluido el terreno o aquel que legalmente se establezca en cada caso.

En suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada cada sector, con sus sistemas estructurales internos, constituye un área de reparto. En suelo urbanizable con ordenación pormenorizada cada Unidad de Ejecución constituye un área de reparto.

Los propietarios de terreno dotacional urbanizable de la Red Primaria tendrán un aprovechamiento subjetivo equivalente al 90% del aprovechamiento tipo del sector al que estén adscritos esos elementos de la Red primaria.

Los propietarios de suelos urbanizables tendrán derecho al aprovechamiento subjetivo cuando cumplan las obligaciones de cesión, urbanización y equidistribución. Hasta que se programe la unidad de ejecución los propietarios incluidos en ella no tienen derecho a aprovechamiento urbanístico.
5. Todos los propietarios de terrenos dotacionales incluidos en una Actuación Integrada (unidad de ejecución) tendrán derecho al mismo aprovechamiento subjetivo que los demás propietarios incluidos en ella.

Como excepción a la regla anterior, los propietarios de terreno dotacional urbano que, en su caso, sean incluidos en una Actuación Integrada que en su momento acuerde programar el Ayuntamiento para agilizar el proceso de urbanización, mantendrán el mismo aprovechamiento subjetivo que tenían originariamente.
6. Excedente de aprovechamiento. Cuando el aprovechamiento objetivo que tiene cabida en un terreno o conjunto de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, sea mayor que el aprovechamiento subjetivo que corresponda a sus propietarios, la diferencia se considera “excedente de aprovechamiento”. El excedente de aprovechamiento pertenece al Ayuntamiento y debe ser justamente compensado por cuenta de los propietarios para que los terrenos puedan ser edificados.
7. Transferencia de aprovechamiento: los propietarios de terrenos urbanos o urbanizables, especialmente los de suelos dotacionales, pueden transferir su aprovechamiento subjetivo cediendo su terreno, en pleno dominio y libre de cargas a la Administración. De este modo el aprovechamiento subjetivo se puede transferir a otros terrenos en los que haya un excedente de aprovechamiento con cabida suficiente para compensarles por la cesión. Por su parte el Ayuntamiento recibe esta en justa compensación por el excedente de aprovechamiento.

No se delimitarán Unidades de Ejecución cuyo aprovechamiento subjetivo sea superior al aprovechamiento objetivo.

- Artículo 3.4 Actuaciones Integradas

1. Las Actuaciones Integradas se gestionarán mediante Programas. Los Programas tendrán el contenido regulado por el artículo 29 de la L.R.A.U. y se tramitarán de conformidad con lo dispuesto en la misma, especialmente en sus artículos 44 y siguientes. Para cada Actuación Integrada ha de haber un Programa. Cada Actuación Integrada ha de comprender una unidad de ejecución o varias unidades de ejecución completas.
2. La Gestión de las Actuaciones Integradas podrá organizarse de dos maneras:
a) Que el Ayuntamiento las gestiones indirectamente, limitándose a dirigir y supervisar las actuaciones y encomendándole la ejecución de la urbanización y la iniciativa de actuación a un Urbanizador particular, que se responsabilice y comprometa a gestionarlas, prestando las oportunas garantías.
b) Que las gestione directamente el Ayuntamiento. En este caso el propio Ayuntamiento será el "Urbanizador".
3. La decisión sobre cual de las dos fórmulas se utiliza en cada caso la adoptará el Ayuntamiento al aprobar el Programa de la Actuación Integrada. El Programa también designará al Urbanizador, establecerá las garantías y compromisos a prestar y asumir por éste, los plazos de ejecución de la urbanización y regulará las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios afectados.
4. Sólo puede actuar urbanísticamente sobre una unidad de ejecución o terreno sujeto a Actuación Integrada, la propia Administración o un Urbanizador a quien ésta le haya adjudicado la gestión de un Programa**.** Una vez ejecutado el Programa, los propietarios de los solares ya urbanizados tienen derecho a edificarlos para materializar su aprovechamiento subjetivo. (también podrá edificarse, simultáneamente a la urbanización, si se ha dispuesto las garantías y afianzamientos previstos por la LRAU y en estas normas).
5. La iniciativa de promover un Programa la pueden tomar indistintamente la Administración y los particulares. Después de la información pública, al aprobar el Programa el Ayuntamiento escogerá la fórmula de gestión más adecuada según las circunstancias y mediante acuerdo razonado.
6. Los particulares que promuevan un programa no tienen que ser necesariamente propietarios de los terrenos afectados, si bien antes de aprobar el Programa el Ayuntamiento valorará las alegaciones que presenten durante la información pública. Si son los propietarios quienes primeramente toman una iniciativa para desarrollar un Programa y convertirse en Urbanizadores (o para apoyar que un tercero, de acuerdo con ellos, se convierta en Urbanizador), podrán solicitar los beneficios del Régimen de Adjudicación Preferente previstos en el artículo 50 de la L.R.A.U.
7. El Programa tendrá los contenidos expresados en el número anterior y se compondrá de un documento técnico y un documento jurídico**.** El documento técnico consistirá en un anteproyecto de urbanización o en un Proyecto de Urbanización completamente terminado para la correspondiente unidad de ejecución objeto de la Actuación Integrada. El documento jurídico, cuando el Programa sea de iniciativa particular para gestión indirecta, contendrá en un convenio urbanístico en el que se detallen los compromisos que asume responsablemente el Urbanizador, se fijen garantías de cumplirlos y se regulen sus relaciones con el Ayuntamiento y con los propietarios afectados.

El Ayuntamiento, mediante ordenanza municipal, podrá regular dentro de los límites fijados por la Ley, los contenidos mínimos de los compromisos que deberá asumir el Agente Urbanizador en las Actuaciones Integradas de iniciativa particular.

**8.** Objetivos imprescindibles del Programa.

Todo Programa habrá de servir para cumplir los siguientes objetivos imprescindibles de las Actuaciones Integradas:
a) Lo dispuesto en el art. 30 de la LRAU.
b) Lo dispuesto en el art. 29.2 de la LRAU.
c) Compensar a cada propietario por su aprovechamiento subjetivo, preferentemente adjudicándole parcelas edificables.
d) Realizar todas las obras necesarias para la adecuada inserción de la nueva urbanización en las redes generales de servicios e infraestructuras. Es obligatoria la conexión de cada sector con la red de infraestructura viaria y de servicios existentes actuales.
9. Papel de Urbanizador.

El Urbanizador promueve, realiza y financia la obra de urbanización para convertir las parcelas en solares. También es quien elabora el proyecto de urbanización y los proyectos de reparcelación que sean necesarios, impulsa las actuaciones, eleva propuestas al Ayuntamiento y debe negociar con los propietarios afectados para alcanzar el máximo consenso posible en la ejecución de la Actuación. Si el Urbanizador no realiza la urbanización y las gestiones que le corresponden dentro de los plazos concertados en el Programa, el Ayuntamiento le podrá incautar las garantías con las que responde de sus obligaciones y anular la adjudicación.

El Ayuntamiento aprueba los Proyectos de Urbanización y reparcelación, vigila que el urbanizador cumpla sus compromisos y le exige responsabilidades en caso de incumplimiento. También dirime los conflictos que se susciten entre el Urbanizador y cualquiera de los propietarios afectados, especialmente mediante la aprobación, cuando sea necesario, de proyectos de reparcelación forzosa. En los casos de gestión directa, el mismo Ayuntamiento será Urbanizador.

El Urbanizador tiene derecho a resarcirse de su inversión en urbanización y gestión por cuenta de los propietarios. Esto podrá hacerse de dos modos:
a) Reservándole al Urbanizador algunas parcelas edificables dentro de la Actuación Integrada equivalentes en valor económico a su esfuerzo inversor. En este caso el urbanizador financia la urbanización, los propietarios reciben solares urbanizados, otra parte de los solares se los reserva el Urbanizador a cambio de realizar las obras y organizar la gestión; y el Ayuntamiento dirige y aprueba los términos en que se desarrollan las Actuaciones recibiendo las cesiones gratuitas que legalmente le correspondan.
b) Repercutiendo a los propietarios cuotas de urbanización según lo previsto en el artículo 72 de la L.R.A.U. En este caso, el Urbanizador (que puede ser el propio Ayuntamiento) gestiona la actuación y se responsabiliza de realizar las obras de urbanización. Los propietarios reciben parcelas edificables, cada cual en proporción a su derecho y pagan al Urbanizador, quedando sus parcelas registralmente afectas a la obligación de pagar. Esta formula pueden solicitarla los propietarios, como alternativa a la opción a) anterior.

La modalidad escogida en cada Actuación Integrada y la valoración exacta de los respectivos derechos serán establecidas en su correspondiente Programa. El pago en terrenos y en metálico puede coexistir en un mismo Programa para diferentes propietarios.
11.Relaciones entre Urbanizador y propietarios.
5. Las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios para cumplir los objetivos del programa se desarrollarán preferentemente mediante acuerdos voluntarios entre las partes afectadas. Estos acuerdos podrán, en su caso, formalizarse mediante expediente de reparcelación voluntaria.
6. El expediente de reparcelación voluntaria se tramitará del siguiente modo: los interesados presentarán al Ayuntamiento una escritura pública por la que se otorguen las cesiones gratuitas de terrenos al Ayuntamiento y se le compense por los excedentes de aprovechamiento que le correspondan; se adjudiquen las fincas resultantes de la reparcelación como libremente convengan las partes; se acuerden las indemnizaciones recíprocas que correspondan por defecto de adjudicación; el urbanizador, en su caso, preste

garantías adicionales o satisfacción de los afectados para asegurar que los terrenos o cantidades que recibe en concepto de retribución por su labor serán efectivamente destinadas al fin para el que las recibe. A la escritura se acompañará plano protocolarizado notarialmente en el que se identifiquen gráficamente los terrenos afectados y su destino y nota simple del Registro de la Propiedad que de razón de que los terrenos cedidos al Ayuntamiento le corresponde aprobar el acuerdo alcanzado si es conforme a derecho y no perjudica los intereses públicos, ni defrauda el cumplimiento de las obligaciones de los afectados.

7. Si no fuera posible el acuerdo entre los afectados, el Urbanizador formulará un proyecto de reparcelación forzosa y el Ayuntamiento lo aprobará, en su caso, con las rectificaciones legalmente procedentes, todo ello según los artículos 68 a 70 de la L.R.A.U.

8. Los Programas sólo se gestionarán por expropiación en los casos excepcionales en que concurran razones de interés general que así lo aconsejen o cuando el urbanizador sea la propia Administración y asi lo acuerde ésta por razones justificadas de interés público.

12. Garantías del Urbanizador.

El Urbanizador, cuando sea persona particular debe prestar las siguientes garantías:

d) Aval o fianza, como mínimo del 7% del coste de las obras de urbanización previstas para el conjunto de la unidad de ejecución y las conexiones externas que sean precisas, antes de iniciar la actuación, al aprobarse el Programa.

e) Aval fianza de su obligación de responder del pago del coste de las obras de urbanización equivalentes a las retribuciones que perciba anticipadamente por cuenta de los propietarios. Esta garantía se prestará en favor del Ayuntamiento, quien, en caso de incumplimiento la ejecutará y utilizará los fondos obtenidos para concluir la urbanización pendiente. Se puede eludir la prestación de esta segunda garantía cuando el propietario que retribuye y el urbanizador retribuido lleguen a un acuerdo privado y así le conste al Ayuntamiento fehacientemente que deberá aprobarlo si cree conveniente.

f) La garantía a la que hace referencia el art. 3.2. de estas normas, cuando el Urbanizador pretenda la edificación simultánea a la urbanización de sus propias parcelas.

13.Compensación de excedentes de aprovechamiento al Ayuntamiento.

La compensación de excedentes de aprovechamiento se podrá realizar de alguna de estas maneras:

d) Adjudicándole al ayuntamiento parcelas edificables dentro de la Actuación Integrada al aprobarse el proyecto de reparcelación.

e) Transfiriendo aprovechamientos subjetivos desde fuera de la unidad de ejecución.

f) Subsidiariamente, cuando razones de interés público local así lo aconsejen, los interesados podrán compensar al Ayuntamiento en metálico, habiéndose de destinar los fondos a aumentar el patrimonio municipal de suelo o a la adquisición y/o ejecución de terrenos dotacionales sujetos a expropiación. Esta posibilidad habrá de estar contemplada en el Programa y requerirá una valoración rigurosa del aprovechamiento compensado, previo informe técnico municipal y cumpliendo los demás requisitos legales.

14. Licencias de edificación en unidades de ejecución.

4. No se podrán conceder licencias de edificación o parcelación para los terrenos sujetos a Actuaciones Integradas hasta que se apruebe el correspondiente Programa, salvo en los términos dispuestos por el artículo 10 y la Disposición Adicional Séptima de la L.R.A.U.

5. Una vez aprobado el Programa y estando el mismo completamente desarrollado, en los terrenos sujetos a Actuaciones Integradas se podrán conceder licencias cuando la correspondiente parcela ya haya adquirido la condición de solar.

6. Cuando esté aprobado el Programa pero no completamente desarrollado y la parcela no tenga todavía la condición de solar, se podrán conceder licencias de edificación o simultánea a la urbanización cuando se cumplan las siguientes condiciones:

j) Que se hayan cedido al Ayuntamiento la totalidad de los terrenos dotacionales de la unidad de ejecución y si la cesión se hubiera producido por reparcelación, que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la misma.
k) Que, además de Programa aprobado y Urbanizador designado, exista proyecto de urbanización aprobado definitivamente.
l) Que se hayan ejecutado las obras exteriores de conexión a las redes generales de servicios e infraestructuras necesarias para desarrollar la Actuación Integrada o estén en la situación del punto e) siguiente.
m)Que se esté cumpliendo el plan de etapas de urbanización previsto en el Programa.
n) Que sea técnicamente posible concluir las obras de urbanización necesarias para dotar de la condición de solar la parcela que se pretenda edificar al tiempo de terminar la edificación.
o) Que el propietario de la parcela haya contribuido plenamente a las cargas de la urbanización y no queden excedentes de aprovechamiento pendientes de compensación en dicha parcela.
p) Que se le de audiencia al Urbanizador (si no fuera el Ayuntamiento, ni el propio peticionario de licencia) sobre los dos extremos señalados en las letras anteriores.
q) Si el peticionario de licencia fuera el propio Urbanizador quedará sujeto a todas las condiciones dispuestas en estas normas.
r) Si el peticionario de la licencia no fuera el urbanizador, cabrán dos posibilidades:
■ Que el Urbanizador haya prestado garantías ante el Ayuntamiento por las que asegure el pago del íntegro valor de las obras necesarias para convertir en solar la parcela para la que se solicita licencia conforme al art. 3.8. En este caso bastará con que el urbanizador en el trámite de audiencia se comprometa a tener terminada la urbanización antes de que termine el plazo fijado en la licencia para realizar la edificación.
■ En caso contrario, el Urbanizador y el peticionario de la licencia (si no fueran la misma persona) deberán llegar a un convenio y elevarlo a aprobación municipal por el que fijen, conforme al artículo 29.11 de la L.R.A.U. quién de ellos se compromete a realizar simultáneamente a la edificación cada una de las obras de urbanización necesaria para convertir la parcela en solar. Dicho acuerdo se acompañará de un aval ( o varios) para asegurar esa obligación por igual valor que el coste de las obras necesarias para convertir en solar la parcela correspondiente. Es decir aval por el 100% de las obras.
k) El peticionario de la licencia debe comprometerse, en todo caso, a no utilizar la edificación hasta que esté concluida la urbanización y a imponer esa condición en las cesiones de dominio o propiedad sobre el inmueble. Este compromiso debe formalizarse en documento público adjunto a la licencia y como condición de ella con solicitud al señor notario y al señor registrador de la propiedad para que la escrituran y acompañará junto a la declaración de obra nueva en construcción correspondiente.

Hasta que se cumplan las indicadas condiciones en el suelo sujeto a Actuaciones Integradas sólo se podrán hacer obras estrictamente provisionales o asociadas a obras públicas.

15. Obligación legal de urbanizar. Obras de urbanización a costear por los propietarios.
5. Son cargas de la urbanización que todos los propietarios incluidos en una Actuación Integrada deben retribuir en común al Urbanizador, las establecidas en el art. 67 de la LRAU..
6. En todo caso las obras a considerar se extenderán hasta su conexión con las redes de servicios y viales necesarias para una plena funcionalidad.
7. En suelo urbanizable es obligatoria la conexión de cada sector con la red de infraestructura viaria y de servicios existentes, siendo estas obras de urbanización a cargo del sector, en las condiciones establecidas en el art. 2.17. El Programa de Actuación asumirá todas las obras necesarias para la adecuada inserción de la nueva urbanización en las redes generales de servicios e infraestructuras.

8. Así como todos los gastos que legalmente le sean imponibles.

- Artículo 3.5 Derecho a edificar. Derecho a Urbanizar. Derecho al aprovechamiento. Definición. Concepto y precisiones terminológicas.

B) Derecho a urbanizar:
3. El derecho a urbanizar consiste en la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras precisos para que adquiera la condición de solar con arreglo a lo establecido en el presente Plan General.
4. La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación definitiva del planeamiento preciso para cada clase de suelo, que es el siguiente:
d) en Suelo urbano, el presente Plan General y en su caso el Plan de reforma interior o el Programa de Actuación en suelo urbano o el Plan Especial correspondiente.
e) En suelo urbanizable pormenorizado, el presente plan General y el Plan Parcial correspondiente, en caso de alterar o modificar la ordenación pormenorizada y el Programa de Actuación Integrada.
f) En suelo urbanizable sin pormenorizar, el presente Plan General, el correspondiente Plan Parcial y el Programa de Actuación Integrada.
8. El derecho a urbanizar se adquiere automáticamente con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación especificado en el apartado anterior para cada clase de suelo.
9. No obstante el ejercicio del derecho a urbanizar requerirá la aprobación, cuando así lo exija el Plan General o la Ley del Suelo, de Estudio de Detalle, proyecto de urbanización o cualquier otro instrumento previsto y regulado por aquellos. El ejercicio del derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución requiere la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación o la declaración de innecesaridad de la reparcelación en los casos legalmente previstos.
10. Las Entidades públicas y los particulares podrán redactar y elevar al Ayuntamiento los instrumentos de planeamiento para su tramitación, en desarrollo del Plan General.
11. Los propietarios afectados deberán presentar dichos instrumentos con sujeción a los plazos previstos en el presente Plan General.
12. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución delimitada por el presente Plan General por sistema de gestión pública delegada (privada) se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizase con los plazos establecidos en el programa de actuación al objeto de la consecución del derecho al aprovechamiento urbanístico, en cuyo caso el Ayuntamiento procederá a sustituir el sistema por otro de gestión pública, según el procedimiento establecido en las presentes Normas, debiendo dar audiencia al interesado previa a la resolución que declare dicho incumplimiento. La extinción del derecho a urbanizar faculta la Ayuntamiento a sustituir el sistema de gestión, garantizando en todo caso, a los propietarios no responsables del incumplimiento, los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística correspondiente conforme a la legislación urbanística aplicable.

C) Derecho al aprovechamiento:
7. El derecho al aprovechamiento urbanístico consiste en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos o intensidades susceptibles de adquisición privada o su equivalente económico, en los términos legalmente establecidos y de acuerdo con las determinaciones de estas normas.
8. El aprovechamiento susceptible de apropiación en suelo urbano será el permitido por el planeamiento (asignando mediante la definición de áreas de reparto uniparcelarias o cuando esta no sea posible mediante áreas de reparto en parcelas calificadas como dotacionales) o

en el supuesto de terrenos incluidos en unidades de ejecución, el aprovechamiento tipo fijado para la unidad de ejecución respectiva calculado conforme a la L.R.A.U.
9. El aprovechamiento susceptible de apropiación en suelo urbanizable será el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto o el que reglamentariamente se establezca.
10. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos fijados en las presentes normas**.** Este derecho se entenderá adquirido automáticamente cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano que no estén incluidos en unidades de ejecución con la aprobación definitiva del presente Plan General, siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos siguientes y en especial en el 3.5.
Para los demás casos, los plazos máximos para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y por lo tanto del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, será en cada caso el establecido en los correspondientes programas de actuación que los regulen, el planeamiento o legislación urbanística aplicable.
Los plazos anteriores se entenderán a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General.
11. Los propietarios deberán acreditar ante el Ayuntamiento, el cumplimiento de dicho plazo, procediendo aquel a expedir la correspondiente certificación a solicitud de aquellos.
12. En caso de que el Ayuntamiento no otorgue la mencionada certificación, una vez acreditado el cumplimiento de los plazos por parte de los propietarios, en un plazo de tres meses, ésta se considerará otorgada por silencio administrativo.
En este caso si el Ayuntamiento no resolviese sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo establecido para ello, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas a efectos de contabilización del plazo mencionado en el párrafo anterior.
La resolución administrativa que declare en su caso la no solicitud de licencia de obra de nueva planta en los plazos previstos, facultará la Ayuntamiento para la expropiación de los terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad en los términos legalmente previstos.

D) Definiciones, conceptos y precisiones terminológicas:

Para mayor simplicidad y claridad de las presentes Normas, se estará a los conceptos, definiciones y términos, establecidos en el artículo 60 de la L.R.A.U., sobre Aprovechamiento objetivo, Aprovechamiento subjetivo; Aprovechamiento tipo; Excedente de aprovechamiento y Adquisición del excedente de aprovechamiento.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.
La Cuantía del derecho al aprovechamiento subjetivo que se adquiere o se presume adquirido de acuerdo con lo anterior será:
b) En suelo urbano el aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno no incluido en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar el aprovechamiento tipo del área de reparto en el que se encuentre (ya sea área de reparto uniparcelaria o área de reparto de terrenos con destino dotacional público art. 110.2.B del Reglamento) o, en su defecto, de la aplicación directa de las ordenanzas o normas urbanísticas de la parcela.
Las obras de rehabilitación y la sustitución de la edificación sin aumento del volumen construido, aún en los casos de hallarnos en el ámbito de una unidad de ejecución, no darán lugar a cesiones de aprovechamiento tipo a la corporación

- <u>Artículo 3.6 Unidades de ejecución, delimitaciones y finalidad.</u>

Se estará a lo dispuesto en el art. 33 de la LRAU.
La delimitación de Unidades de Ejecución las realiza el Plan General y los programas que la desarrolla. Se podrá delimitar unidades de ejecución en suelo urbano para facilitar obras de urbanización que doten a las parcelas de la condición de solar, mediante el procedimiento que legalmente se establezca.

- Artículo 3.7 Cesiones y cargas en la Unidades de Ejecución.

2. En las unidades de ejecución previstas por este plan o delimitadas de conformidad con el mismo y con sus planes de desarrollo de acuerdo con la Legislación urbanística vigente se desprende que la ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:
c) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas incluidas dentro de la unidad
d) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso; adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable, es decir como alternativa a lo dispuesto anteriormente, los propietarios, en vez de ceder los terrenos que en ella se mencionan, podrán abonar al Ayuntamiento el valor de la diferencia entre el aprovechamiento objetivo y subjetivo antes mencionado, quedando los ingresos por este concepto afectos a la adquisición de patrimonio municipal de suelo.
Como segunda posible alternativa a lo dispuesto en la letra b), el Ayuntamiento podrá incluir en el correspondiente proyecto de reparcelación terrenos destinados a redes primarias de servicios e infraestructuras (externos a la Unidad de Ejecución) cuyo valor urbanístico sea igual a la diferencia correspondiente entre aprovechamiento subjetivo y objetivo.
f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos**.**
g) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
h) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia
4. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en el presente plan.
Las cesiones se deben realizar al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas.

- Artículo 3.12 Obligación legal de urbanizar. Obligación de urbanizar a costear por los propietarios.

Los propietarios de terrenos tienen la obligación de sufragar la urbanización y en su caso la de ejecutarla materialmente por si mismos.
2) Son cargas de la urbanización que todos los propietarios deben retribuir al Urbanizador:
E) El coste de las obras, proyectos e indemnizaciones expresados en la legislación vigente, respecto a las inversiones necesarias para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa, regulados en el art. 30.1 de la LRAU, incluso el mobiliario urbano y las redes de gasificación y telefonía, si las prevé el proyecto de Urbanización.
F) En su caso, las inversiones reguladas en el artículo 30.2 cuando, por las características excepcionales de la Actuación, así se disponga en el Programa.
G) 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 aquéllos, de la parte del coste imputable al contenido del deber normal de conservación.
H) El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación y sus gastos de gestión por ella.
5) 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, será soportados por sus correspondientes propietarios.
6) Con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización o de sus reformados se podrá modificar la previsión inicial de cargas estimada anteriormente en el Programa, siempre que la variación obedezca a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el Urbanizador al comprometerse a ejecutar la Actuación. La correspondiente al beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación.
7) Cuando, antes de la aprobación del Proyecto o con motivo de incidencias sobrevenidas en su ejecución material, los afectados manifiesten discrepancias respecto a los costes presupuestados, la Administración actuante resolverá previo dictamen arbitral de peritos independientes designados al efecto.

Sus honorarios se considerarán cargas de la urbanización, pagaderas conforme al número 1 anterior o por cuenta de quien hubiera propuesto o discutido temerariamente los presupuestos, según resuelva la Administración actuante.
Se podrá prescindir del dictamen cuando el Urbanizador justifique los costes propuestos en precios de mercado, contrastados con proposiciones suscitadas al ofertar en pública competencia la contrata de obra, lo que podrá hacer durante la información pública del Proyecto de Urbanización.
Si se trata de actuaciones aisladas en suelo urbano, en los suelos de destino público o privado precisos para convertir en solar la parcela, en todo caso las obras a considerar se extenderán hasta su conexión con las redes de servicios y viales necesarias para una plena funcionalidad.

5. OTRAS NORMAS DE APLICACIÓN

-L.R.A.U 6/94
Art. 26. Planes de Reforma Interior.

1. Los Planes de Reforma Interior tienen por objeto operaciones encaminadas a los fines enunciados en el artículo 12.D), debiendo desarrollar, para ello, la ordenación de los Planes Generales en las áreas que éstos específicamente determinen. También se puede acometer operaciones de reforma interior con los fines mencionados, formulando Planes de este tipo que aporten mejoras a la ordenación pormenorizada por el Plan General para el suelo urbano.

Las determinaciones de los Planes de Reforma Interior se adecuarán a los estándares establecidos por el artículo anterior, aunque con el margen de tolerancia expresado en el párrafo segundo de su número 2.

2. El Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de Actuaciones Aisladas de los que someta al régimen de Actuaciones Integradas. Sin perjuicio de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 9.2, los inmuebles que el Plan General incluya en sectores a desarrollar mediante Plan de Reforma Interior, mientras éste o aquél no dispongan otra cosa, estarán sujetos al régimen urbanístico regulado en el artículo 10.

-Decreto 201/98 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Autónoma Valenciana. Art. 80 y ss y Art. 173 del mismo.

CONSIDERACIONES

CONSIDERANDO el Informe emitido por la arquitecta municipal

Se aporta documentación para la tramitación del programa de actuación integrada en el ámbito de la unidad de ejecución delimitada por el PRI aportado a tal fin. Así la documentación objeto de este informe es:

-Memoria del Programa
-Plan de reforma interior de mejora.
-Proyecto de urbanización.
-Cedula de Urbanización expedida por el Director General de Planificación y Ordenación Territorial en fecha 01/12/05

Respecto al Plan de Reforma Interior:

Se delimita un ámbito de reforma interior con el objeto de definir una Unidad de Ejecución en el mismo así como reordenar los volúmenes resultantes de la aplicación del PGOU con el "*fin de obtener una distribución del aprovechamiento mas atractiva.*"

Es decir, el objeto concreto del Plan de Reforma Interior (en adelante PRI) aportado es la delimitación de una Unidad de Ejecución no prevista en el Planeamiento así como la modificación de la ordenación pormenorizada del ámbito con el fin de "mejorar" las previsiones del PGOU.

Así, el PRI no propone modificaciones de la ordenación estructural del PGOU.

Los datos que constan en el Plan de Reforma Interior de mejora aportado son:

-Superficie del ámbito: 4.151,00m2
-Superficie de Zona Verde:560m2
-Superficie de solares: 3591m2
-Aprovechamiento Tipo : 2,058m2
-nº máximo de Viviendas: 74

Vista la documentación aportada para la tramitación del programa cuyos datos se indican arriba, **es necesaria la aportación de la siguiente documentación** en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV):

**En relación al Plan de Reforma Interior**, deberá aportar la documentación descrita en el art. 85 del RPCV y aquellos a los que este artículo se refiere.

Cabe decir al respecto que, en la documentación contenida en el Plan de Reforma Interior, se observa la falta de referencia a lo determinado en el artículo 67 del Reglamento de Planeamiento respecto a la justificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución. Debería justificarse que se cumplen las condiciones legales y reglamentarias propias de dicha condición. Así también, se debería justificar, en relación a las propiedades iniciales, que su inclusión en la Unidad de Ejecución es necesaria para dar cumplimiento al art. 118 del Reglamento de Planeamiento según el cual:

***"Mediante Plan de Reforma Interior pueden subsanarse las insuficiencias de un Plan General que no haya delimitado Unidad de Ejecución para terrenos cuya adecuada urbanización convenga realizar mediante Actuaciones Integradas*** *por ser técnicamente imposible o inadecuado efectuarla mediante Actuación Aislada."*

Al respecto, cabe reseñar que la parcela propiedad del Ayuntamiento de Vinaros situada en el número 20 de la calle Yecla, hoy por hoy, es edificable mediante una Actuación Aislada, hecho que contrasta con la propuesta de incluirla en la Unidad de Ejecución.
Su inclusión en la Unidad de Ejecución supone su participación en las cargas a las que se someta la misma cuando la cesión y urbanización de la zona verde prevista en el ámbito no da la condición de solar a esta parcela.

A la vista de lo anterior parece necesaria su exclusión de la Unidad de Ejecución , salvo justificación de que la reforma pretendida mejora las condiciones de la parcela en cuyo caso, y de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento, el propio Plan de Reforma Interior podría prever para la misma la ejecución mediante Actuación Aislada limitando el ámbito de la Unidad de Ejecución al resto del ámbito.
En cualquier caso, esta última opción , a juicio de la que suscribe, solo procedería en el caso de que la reforma pretendida supusiera una mejora tal en la ordenación y el entorno, que la inclusión en el sector de la parcela de referencia estuviera justificada. Este no es el caso de la que nos ocupa puesto que la reordenación planteada es posible desarrollarla a través de la aprobación de un Estudio de Detalle independiente de la programación objeto de este informe que podría instrumentalizarse en el momento en el que el Ayuntamiento quisiera disponer de esta parcela.

Es necesaria también la justificación de que como resultado del desarrollo de la Unidad de Ejecución se obtendrán solares que cumplirán las condiciones determinadas en el Art. 6 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), así como las determinadas en los art. 3.15, 3.16 y 3.17 del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) de Vinaròs. En este punto se deberá hacer especial referencia a las parcelas resultantes al Sur del ámbito, en las que se deberá justificar la forma en que queda garantizado el acceso rodado a las mismas así como la posibilidad de materializar el aprovechamiento asignado , estableciendo en caso necesario normativa específica que garantice la consecución de dichos fines.

Por otra parte y al margen otros documentos más concretos señalados en el propio Reglamento se detecta:
La falta de referencia al régimen aplicable a las edificaciones existentes de acuerdo con la propuesta aportada. Es necesario que el PRI establezca este régimen.

En la normativa urbanística no se hace referencia a la posibilidad de redactar Estudios de Detalle en el ámbito de la Unidad siendo de acuerdo con el RPCV necesario establecer las condiciones para su redacción.

Se debería hacer referencia a las normas de urbanización que han de regir el desarrollo de la Unidad además de las normas de edificación, en su caso por remisión al PGOU de Vinarós.

Si bien se aporta ficha de planeamiento , cabe decir que no se hace referencia a la gestión de la unidad, debiendo justificar que el área de reparto delimitada cumple las condiciones determinadas en los artículos 107 a 113 del Reglamento de Planeamiento. Se deberán establecer las condiciones que regirán la reparcelación (coeficientes correctores, etc...)

Por otra parte, si bien en la ficha de planeamiento se establece un número máximo de viviendas, no se justifica que este número no supone un aumento respecto a lo previsto por el PGOU.

Respecto a la documentación gráfica del PRI de mejora:

Se observa la falta de justificación de la integración de la propuesta en el entorno, habiendo representado de forma aislada la ordenación en el ámbito de actuación. Debería justificarse la mejora pretendida respecto a la ordenación prevista en el entorno por el PGOU incluida la de la Unidad de Ejecución UE1 R03 aprobada.

No se reflejan las infraestructuras existentes en el ámbito y en el entorno , debiendo en este caso tener en cuenta las previstas en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE1 R03 aprobada.

**Respecto al proyecto de urbanización aportado:**

Deberá adaptar el proyecto a las condiciones determinadas para el Plan de Reforma Interior.

El proyecto de urbanización debe ser completo, con cálculos justificativos de las redes, control de calidad así como el resto de documentación precisa para ser considerado como tal y no como un anteproyecto. Deberá además aportarse anexo de normativa aplicada al proyecto en general y en particular anexo justificativo de cumplimiento del a normativa vigente en materia de accesibilidad.

El proyecto deberá contener la descripción de todas las redes necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 3.15, 3.16 y 3.17 del PGOU así como las normas de urbanización del mismo o, en su caso, las que establezca el PRI de Mejora.

Cabe decir, que en el proyecto no se ha previsto la red de telefonía ni saneamiento debiendo justificar, en su caso, la falta de previsión. No obstante cabe señalar en este punto que todas las redes de instalaciones deberán preverse enterradas, debiendo prever en proyecto el soterramientos de las existentes en el ámbito.
Respecto a las infraestructuras existentes en el entorno y la justificación de conexión con éstas, debe tener en cuenta las previstas en la Unidad de Ejecución UE1 R03 aprobada, debiendo reflejarlas en proyecto.

Con esto deberá quedar justificado que las obras de urbanización previstas dotar de la condiciona de solar a todas las parcelas resultantes de la actuación (con especial referencia al acceso rodado de las parcelas al sur de la actuación ) .

Deberá justificarse el cumplimiento del PGOU respecto a las condiciones que deben cumplir las Zonas Verdes. De acuerdo con el art. 6.108 del PGOU "...*En las porciones de contacto entre los jardines y la edificación se preverá una franja mínima de 3,5 metros de ancho cuyo tratamiento permita el acceso ocasional de vehículos de urgencia a las edificaciones, con las condiciones de entorno mínimas que se establecen en la Normativa vigente de protección de incendios.*
*El 50% de la superficie total de la zona verde deberá tener un tratamiento vegetal (hierba, arbolado, matorrales, etc.)"* Debe adaptarse el proyecto a estas condiciones.

Deberá aportarse informes de las compañías suministradoras de las redes de instalaciones, tanto de las de nueva implantación como las que deban modificarse (cambio de trazado, soterramientos, etc..) Entre estos deberá constar el informe de la compañía de telecomunicaciones ONO, que está llevando a cabo la distribución en el casco urbano debiendo, en su caso, adaptarse a sus previsiones.

Respecto a la situación del Centro de Transformación previsto en la Unidad, deberá tener en cuenta que, el espacio en el que se ha situado, de acuerdo con el PGOU y sin haber otra previsión en el PRI de mejora, se trata de un espacio de uso público , impidiendo la situación del transformador la consecución de este fin. A falta de una determinación justificada diferente en el PRI , el centro de transformación deberá reubicarse para el cumplimiento del PGOU.

En cualquier caso, tanto para el Centro de Transformación como para los armarios de instalaciones que deban situarse en espacios públicos deberá tener en cuenta que su ubicación deberá tener conformidad por parte de los Servicios Técnicos y que deberá aportarse soluciones estéticas que minimicen el impacto visual producido por estos.

En el tratamiento de las zonas verdes y del paso peatonal deberá tener en cuenta las previsiones del proyecto de urbanización de la UE1R03 aprobada debiendo darse un tratamiento continuo respecto a esta en la actuación.

En cualquier caso se deberá aportar propuesta de especies arbóreas y vegetales así como modelos de luminarias, juegos infantiles, pavimentos iguales o similares a los previstos por los servicios técnicos. Estas propuestas deberán obtener conformidad por parte de las Concejalías de Medio Ambiente, y Servicios.

En la ejecución de la obra deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones:
Deberá aportar proyectó eléctrico y legalización de industria.
Deberá notificar a los servicios técnicos el replanteo de redes de instalaciones para su conformidad.
Deberá aportar resultados de los controles de calidad.

En cualquier caso, toda la documentación deberá aportarse firmada por técnico competente y visada por el Colegio Correspondiente."

**Respecto a la propuesta económica**. Revisado el presupuesto de ejecución material, aportado por la mercantil junto con la propuesta, resultan los precios por metro cuadrado de urbanizar muy elevados en relación a las propuesta económicas presentadas en este Ayuntamiento por otras promotoras en diferentes ámbitos. En consecuencia la mercantil proponente, deberá justificar los precios fijados en el Proyecto de urbanización.

Visto lo expuesto y

CONSIDERANDO que en la alternativa, concurren los criterios en que se ha de justificar toda decisión pública sobre la programación, tanto la relativa a la modalidad de gestión, como a la elección del urbanizador y, a la oportunidad de la misma programación, deben versar:, esto es:

- La idoneidad de las obras de urbanización.
- Las garantías y términos de ejecución.
- La proporcionalidad de la retribución del urbanizador.

• Y complementariamente la facilidad o celeridad con que se pueda disponer de los terrenos necesarios para urbanizar."

A continuación interviene el Primer Teniente de Alcalde, Jordi Romeu Llorach, indicando lo siguiente: "*Bien, yo sólo quería hacer una precisión que la comentamos en la Comisión de urbanismo a propuesta de los técnicos y que la recoge el informe como bien ha reseñado el Señor Secretario en las consideraciones referidas a la arquitecta municipal y es en particular que el Ayuntamiento tiene una parcela de su propiedad situada en el número veinte de la Calle Yecla y que en estos momentos es edificable en una actuación aislada sin ningún problema. Inicialmente se incluía dentro de esta unidad por una mejor reordenación en particular de la zona verde, pero en el momento de la presentación del proyecto que aquí ahora vamos a aprobar, pues, tanto por parte de los técnicos no hay esta mejora y por tanto parece necesaria su exclusión de la unidad de ejecución. Por tanto, en el acuerdo pediríamos -lo hemos comentado con el portavoz del partido popular-, que se hiciera referencia estricta a la exclusión tal como el informe técnico de la arquitecta dice de la propiedad del Ayuntamiento situada en el número 20 y que inicialmente estaba aquí. Eso comporta que claro todo lo que y lo comentamos en la Comisión de urbanismo que toda la cuestión numérica de metros como lo tienen calculado en la inclusión de la propiedad ya se sabe que se tiene que modificar todo en su momento en base a la exclusión de la propiedad municipal. Sólo era para que se clarificase, que constase en acta la exclusión de la parcela de propiedad del Ayuntamiento de Vinaròs situada en el número 20. Por tanto no en el acuerdo si no que constase la intervención con la clarificación que habíamos comentado antes."*

Visto el dictamen favorable emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 24 de enero de 2006 en relación al asunto arriba referenciado.

Sometido el asunto a votación el cual arroja el resultado de 12 votos a favor (3 del PVI, 8 del PSOE-PV y 1 del BLOC-EV) y 6 abstenciones (PP).

Visto lo anterior, el Pleno de la corporación por mayoría

**ACUERDA**

**Primero**.- La aprobación del Programa de Actuación Integrada en suelo urbano correspondiente a la calle Yecla, condicionada al cumplimiento de lo informado por la arquitecta municipal.

**Segundo**.- Decidir como modalidad de gestión, la gestión indirecta. Adjudicar a la mercantil DESARROLLOS INMOBILIARIOS LEVANTE 2.003 SA, la ejecución del Programa.

**Tercero**.- Requerir a la adjudicataria para que deposite la fianza o garantía de urbanización, equivalente al 7% de las cargas de urbanización. Dicha fianza deberá presentarse en el plazo de 15 días a contar desde la notificación del acuerdo de adjudicación definitiva. Asimismo en el plazo de 30 días deberá suscribir el Convenio urbanístico propuesto.

**Cuarto**.- En el desarrollo del proyecto de Urbanización se deberán tener en cuenta las consideraciones reflejadas en el presente informe para el anteproyecto.

**Quinto**.- Facultar al Alcalde para la aprobación y suscripción de los documentos necesarios para la ejecución del presente acuerdo.

Y siendo las trece horas y treinta y cinco minutos de la fecha indicada en el encabezamiento del acta, por no haber más asuntos que tratar, el Sr. Alcalde ordena levantar la sesión, de todo lo cual, como Secretario doy fe.

EL SECRETARIO EL ALCALDE

Vicent Guillamón Fajardo Javier Balada Ortega