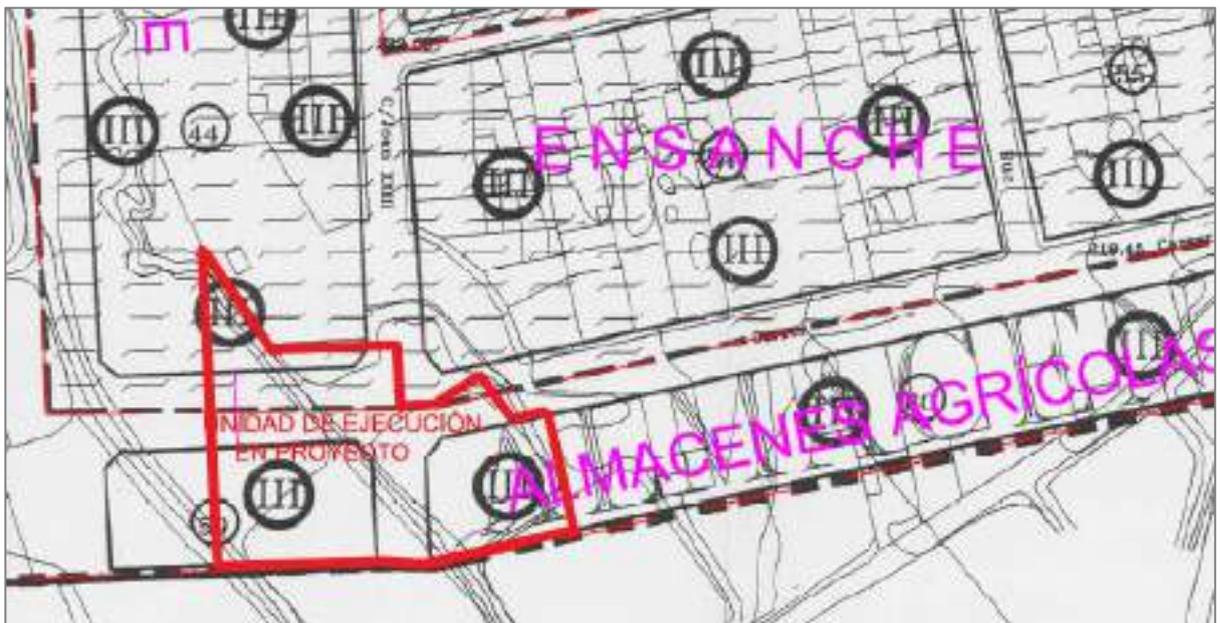


**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA, POR GESTIÓN DIRECTA MUNICIPAL, DE
LA U.E "CONEXIÓN PROLONGACIÓN C/ JUAN MAHIQUES CRUCE C/ SANCHIS
GUARNER"**



1.- INTRODUCCIÓN.

El municipio de Quatretonda dispone, como instrumento de planeamiento general, de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal –en adelante NN.SS.–, que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 22 de abril de 1997 y publicadas en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV) en fecha 7 de agosto de 1997.

Tras muchos años de vigencia de las citadas NN.SS., se está tramitando un nuevo planeamiento general mediante la redacción del Plan General Estructural (PGE), que tras diversas vicisitudes, se encuentra en estos momentos en fase de evaluación ambiental estratégica y territorial. Asimismo se ha redactado el Plan de Ordenación Pormenorizada (POP) del municipio, cuya tramitación se iniciará tras la aprobación del PGE.

Sin perjuicio de que se siga avanzando en la tramitación del planeamiento general, existen determinadas necesidades puntuales en el municipio que exigen una actuación inmediata y requieren, por tanto, de una tramitación mucho más ágil que la que presenta el planeamiento general.

Entre dichas necesidades figura la de completar la urbanización de la zona suroeste del casco urbano de Quatretonda para conectar el viario y las redes de servicio ejecutados en el ámbito de la Unidad de Ejecución "Prolongación de la Calle Juan Mahiques" con el casco urbano.

La citada Unidad se desarrolló por gestión directa través de un Programa de Actuación Integrada aprobado mediante Acuerdo Plenario de fecha 28 de julio de 2008, (DOCV número 5883, de fecha 31 de octubre de 2008 y BOP de Valencia número 261, de uno de noviembre de 2008), que definió la que es contigua al ámbito de la presente modificación puntual.

De conformidad con lo apuntado, se tramitó una modificación puntual del planeamiento con el único objetivo de delimitar una nueva Unidad de Ejecución de reducido tamaño que abarcara los suelos intersticiales entre la Unidad ya desarrollada y el casco urbano y que, a su vez, permitiera la obtención y urbanización del tramo viario de conexión de las infraestructuras ejecutadas en el mencionada Unidad de Ejecución "Conexión prolongación C/ Juan Mahiques cruce C/ Sanchis Guarner".

La citada modificación puntual de aprobó definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2022.

Por lo que ahora se procede a la programación de la Unidad delimitada a través del presente Programa de Actuación Integrada, por gestión directa municipal, que pretende desarrollar la indicada Unidad de Ejecución de "Conexión prolongación C/ Juan Mahiques cruce C/ Sanchis Guarner".

Al tratarse de un ámbito ya ordenado mediante la indicada modificación puntual de las

Normas Subsidiarias, la alternativa técnica incorpora tan solo el **Proyecto de Urbanización** Unidad de Ejecución de "Conexión prolongación C/ Juan Mahiques cruce C/ Sanchis Guarner".

Hay que señalar que junto con la alternativa se tramitará el **Proyecto de Reparcelación** de la citada unidad de ejecución, en el que se propone que las cargas de urbanización se paguen en metálico, sin perjuicio de efectuar las necesarias modificaciones en dicho proyecto si los propietarios afectados no solicitaran su adhesión al programa en los términos y plazos regulados en los artículos 147 y 148 TRLOTUP.

2.- MARCO NORMATIVO Y CONTENIDO DEL PROGRAMA.

El artículo 117 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consejo de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (de ahora en adelante, TRLOTUP) establece que cualquier programa de actuación integrada tiene que contener dos documentos: una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica.

2.1 ALTERNATIVA TÉCNICA:

En este caso, la ordenación que se desarrolla viene establecida en las vigentes NNSS, sin que sea objeto de alteración, por lo que la finalidad del programa es únicamente la gestión (reparcelación y urbanización), incluyendo la siguiente documentación:

Memoria del Programa
Proyecto de Urbanización
Proyecto de Reparcelación

El plano de ordenación se incorpora al Proyecto de Reparcelación. Véase **Plano 03 Planeamiento vigente. Zonas de calificación urbanística. Alturas de la edificación.**

No se incorpora el Inventario preliminar de construcciones y plantaciones porque en el ámbito no hay ningún tipo de obra, construcción, arbolado, etc. Que deba ser objeto de demolición e indemnización.

2.2 PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Según establece el apartado cuarto del mencionado artículo 117, la proposición jurídico-económica se tiene que formalizar en una memoria y unas normas de actuación en aquellos programas que se gestionan de manera directa por parte de la administración.

La proposición jurídico-económica tiene que regular las obligaciones y derechos tanto de las personas propietarias adheridas al programa como de la propia la Administración, y tendrá que contener la siguiente documentación (artículo 117.4 TRLOTUP):

- Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo

150 TRLOTUP, desglosando para cada uno de ellos los costes por fases y partidas, las cargas globales máximas y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.

- La forma de retribución al agente urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.
- Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en el mencionado programa y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas exprés, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, siempre y cuando se dé cumplimiento a las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 TRLOTUP.

3.- ESTIMACIÓN DE CADA UNO DE LOS CONCEPTOS ECONÓMICOS CONSTITUTIVOS DE LAS CARGAS DE LA ACTUACIÓN Y SU COSTE ESTIMADO.

El artículo 150 TRLOTUP establece y regula las cargas de urbanización imputables a un programa de actuación integrada, distinguiendo entre cargas fijas y cargas variables.

3.1.- CARGAS FIJAS

De acuerdo con aquello establecido en el apartado primero del artículo 150 TRLOTUP, se considera cargas fijas del programa las siguientes:

- **Las obras programadas** necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 TRLOTUP, es decir:
 - Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
 - Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 - Sistema de alcantarillado y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales mediante redes separativas.
 - Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
 - Red de alumbrado público.
 - Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.
 - Obras de conexión e integración de la urbanización con la red viaria y de movilidad, con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y servicios públicos existentes.

- Suplemento de las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales necesarias para mantener equilibradamente o mejorar el niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicios existentes y exigibles.

- **La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra** necesarios con el fin antes indicado.

- **Los gastos de gestión** del agente urbanizador, cuantificadas como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores. Estos gastos tienen que incluir los gastos generales del agente urbanizador y financieras relativas a:

- El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.
- Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que se tiene que gestionar e impulsar.
- Los controles de calidad y peritaciones presupuestadas en el programa de actuación integrada, por anticipado de empresas o profesionales independientes del agente urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

- **El beneficio empresarial** del agente urbanizador, calculado como un porcentaje, de fines el diez por ciento, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

Como se indica más adelante, tratándose de un programa de actuación integrada de gestión directa municipal, no existe beneficio empresarial.

3.1.1.- OBRAS PROGRAMADAS NECESARIAS PARA LA CONSECUCCIÓN DE LOS OBJETIVOS LEGALES DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA (artículo 150.1.a TRLOTUP).

En el siguiente cuadro se incluye un resumen de todas las obras programadas necesarias para acometer con el desarrollo de la Unidad de Ejecución de "Conexión prolongación C/ Juan Mahiques cruce C/ Sanchis Guarner".

Conforme al Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución "Conexión Prolongación C/ Juan Mahiques Cruce C/ Sanchis Guarner" integrante de la Alternativa Técnica del programa de actuación Integrada del referido ámbito, el presupuesto general de las obras de urbanización asciende a la cantidad de CIENTO TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS con OCHENTA CÉNTIMOS (131.265,80 €), IVA INCLUIDO, con el siguiente desglose:

RESUMEN DE PRESUPUESTO

Urbanización Conexión Alcalde Juan Mahiques

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
1	Acondicionamiento del terreno.....	5.625,97	6,17
2	Firmes y pavimentos urbanos.....	30.855,20	33,85
3	Instalaciones.....	51.028,28	56,06
4	Equipamiento urbano.....	228,68	0,25
5	Gestión de residuos.....	975,00	1,07
6	Seguridad y salud.....	960,00	1,04
7	Control de calidad.....	500,00	0,66
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		91.163,13	
	13,00% Gastos generales.....	11.851,21	
	6,00% Beneficio industrial.....	5.469,79	
SUMA DE G.G. y B.I.		17.321,00	
	21,00% I.V.A.....	22.781,67	
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		131.265,80	
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		131.265,80	

Ascende el presupuesto general a la expresada cantidad de CIENTO TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS con OCHENTA CÉNTIMOS.

Dichos costes son estimativos, a resultas del precio de adjudicación de las obras y de los imprevistos que puedan surgir durante su ejecución, así como de la alteración de los precios de materiales, mano de obra, impuestos... que se puedan producir en el transcurso de dichas obras, variaciones todas ellas que se reflejarán en la Cuenta de Liquidación Definitiva.

No obstante, los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes que sufragan para extensiones de las redes de suministro, a cargo de las compañías suministradoras que prestan el servicio, excepto la parte correspondiente a las conexiones propias de la actuación, de conformidad con el art. 18, 1, c) TRLURU 7/2015.

3.1.2.- REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS Y LA DIRECCIÓN DE OBRA NECESARIAS (artículo 150.1.b TRLOTUP).

En este apartado se tiene que incluir el coste derivado de la redacción del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución de "Conexión prolongación C/ Juan Mahiques cruce C/ Sanchis Guarner"; la redacción de la Proposición Jurídico-económica; el Proyecto de Reparcelación, así como la redacción de los Pliegos de Cláusulas Administrativas y de Prescripciones Técnicas que tendrán que regir la licitación de las obras de urbanización.

- Modificación Puntual - Documento Inicial Estratégico:	7.500 € (más IVA).
- Proyecto de Urbanización:	7.000 € (más IVA)
- Separata de Instalación Eléctrica:	3.000 € (más IVA)
- Proyecto de Reparcelación:	4.500 € (más IVA)
- Programa de Actuación Integrada:	3.000 € (más IVA)
- Dirección de Obra (3% PEM):	2.735 € (más IVA)
Total	27.735 € (más IVA)

3.1.3.- GASTOS DE GESTIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR (artículo 150.1.c TRLOTUP).

Los gastos de gestión, relativos a los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a Notaría, Registro Propiedad, publicación y demás gastos imprescindibles de la tramitación: se calcula, de forma estimado, un porcentaje del 20 % del presupuesto de ejecución material de la obra de urbanización (91.163,13 €), lo que supone un importe de **18.232,62 € (más IVA)**.

3.1.4.- BENEFICIO EMPRESARIAL.

En este caso, al tratarse de un programa de actuación integrada por gestión directa, no se incluye ningún importe en concepto de beneficio del urbanizador al ser el Ayuntamiento el que asume la condición de agente urbanizador.

3.1.5.- RESUMEN DE CARGAS FIJAS.

De acuerdo con lo expuesto en los apartados anteriores, se establece un importe de cargas fijas del programa de **CIENTO SESENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON DIECISIETE CÉNTIMOS (160.353,17 €)**, IVA no incluido:

CONCEPTO	B.I.	IVA 21 %	TOTAL
Obras urbanización	108.484,13	22.781,67	131.265,80
Obras conexión (CT)	5.901,42	1.239,30	7.140,72
Honorarios redacción + Dirección Obra	27.735,00	5.824,35	33.559,35
Gastos de gestión	18.232,62	3.828,85	22.061,47
TOTALES	160.353,17	33.674,17	194.027,34

3.2.- CARGAS VARIABLES

El artículo 150.2 TRLOTUP incluye en la categoría de cargas variables, las siguientes:

- a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.
- b) Las indemnizaciones a las personas propietarias por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.

c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.

d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 152 de este texto refundido.

El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todas las personas propietarias en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada persona propietaria o titular de derecho resarcible el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.

Las cargas variables se considerarán gastos ajenos al precio cierto del programa de actuación integrada. Podrán arbitrarse medidas para que sean directamente pagadas y cobradas entre interesados sin anticipo y mediación del agente urbanizador. El agente urbanizador es responsable que las indemnizaciones se hagan efectivas antes de la ocupación de los bienes afectados y que sean tasadas al valor que objetivamente corresponda según las normas que resultan de aplicación, excepto en el supuesto previsto en el artículo 99.3 del TRLOTUP.

3.2.1.- INDEMNIZACIÓN A CUENTA DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES, PLANTACIONES Y SEMBRADOS.

Dentro de la delimitación de la Unidad de Ejecución no existen elementos que resultan incompatibles con los usos establecidos por el planeamiento y/o con las obras de urbanización previstas.

3.2.2.- INDEMNIZACIONES POR OBRAS DE URBANIZACIÓN ÚTILES YA SUFRAGADAS.

El programa de actuación integrada no afecta a obras de urbanización previamente ejecutadas que resultan compatibles con las determinaciones del mencionado programa. Por lo tanto, no hay que prever ninguna indemnización en este sentido.

3.2.3.- GASTOS POR REALOJAMIENTO Y RETORNO DE OCUPANTES.

Las actuaciones previstas en el presente programa no supondrán el realojamiento temporal de ningún residente ni de ninguna actividad. Por lo tanto, no hay que prever ninguna indemnización económica en este sentido.

3.2.4.- CÁNONES DE URBANIZACIÓN.

No existe la necesidad de aprobar un canon de urbanización por cuanto que no se da ningún presupuesto de hecho para su imposición conforme a lo previsto en el artículo 152 TRLOTUP.

3.3.- REPERCUSIONES DE LAS CARGAS DEL PROGRAMA

La letra a) del apartado cuarto del artículo 117 TRLOTUP, establece que la proposición jurídico-económica tiene que incluir, además de los conceptos y cantidades antes detallados, una estimación de las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de suelo originario y por unidad de aprovechamiento. Teniendo en cuenta que, de acuerdo con la modificación de las NN.SS. para la delimitación de la Unidad de Ejecución "Conexión prolongación C/ Juan Mahiques cruce C/ Sanchis Guarner", aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de fecha 30 de septiembre de 2022, las magnitudes urbanísticas de la Unidad de Ejecución son las siguientes:

SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE	Manzana 60	561,37 m ²
	Manzana 99	610,80 m ²
	Manzana 44	286,54 m ²
	Total	1.458,71 m ²
SUPERFICIE VIARIO	871,49 m ²	
TOTAL AMBITO	2.330,20 m ²	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	4.376,13 m ² t	
APROVECHAMIENTO TIPO	1,865131 m ² t/ m ²	

Con dichas magnitudes, los **valores de repercusión de costes** resultantes (IVA excluido), son los siguientes:

Repercusión costes por cada metro cuadrado de techo (4.376,13 m ² t)	36,64 €/m ² t
Repercusión costes por cada metro cuadrado neto edificable (1.458,71 m ²)	109,92 €/m ² neto
Repercusión costes por cada metro cuadrado bruto (2.330,20 m ²)	68,82 €/m ² bruto

4.- MODALIDAD DE RETRIBUCIÓN.

El artículo 149 TRLOTUP establece y regula las diferentes modalidades de retribución del agente urbanizador en los programas de actuación integrada. En este caso, el agente urbanizador es el Ayuntamiento de Quatretonda quien asume la gestión directa del PAI de la Unidad de Ejecución "Conexión prolongación C/ Juan Mahiques cruce C/ Sanchis Guarner".

El apartado cuarto del mencionado texto legal prevé que, en caso de que el programa de desarrollo de manera directa por parte de la administración, esta determinará en la aprobación del programa si las personas propietarias y titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora abonan los gastos de urbanización en metálico o en terrenos.

"Artículo 149. Modalidades de retribución al agente urbanizador.

4. En la gestión directa, la administración actuante determinará en la aprobación del programa de actuación si las personas propietarias y titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora abonan los gastos de urbanización en metálico o en terrenos."

En aplicación de este precepto legal, el Ayuntamiento de Quatretonda ha determinado que la modalidad retributiva de las cargas de urbanización por parte de los propietarios será en **METÁLICO**.

En este sentido, hay que mencionar que el apartado tercero del artículo 156 TRLOTUP prevé que las cuotas de urbanización se reportarán a medida que el agente urbanizador presente ante la administración las correlativas certificaciones de obra o facturas justificativas.

El cobro anticipado de inversiones futuras es posible en caso de la gestión directa, pero solo tratándose de gastos previamente comprometidos y a ejecutar antes de seis meses y siempre que se haya inscrito la reparcelación en el registro de la propiedad. En todo caso, antes del inicio de las obras y después de la aprobación de la reparcelación, podrán girarse cuotas por anticipado del coste de los proyectos y de las indemnizaciones, según los documentos de programación aprobados.

5.- PROPUESTA DE PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

El procedimiento de programación mediante gestión directa está establecido y regulado en el apartado segundo del artículo 123 TRLOTUP.

De acuerdo con el mencionado artículo, esta clase de programas se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I del mencionado texto legal.

Cuando no incorporan ningún instrumento de planeamiento, y este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y al TRLOTUP, como es el caso que nos ocupa, se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el artículo 61, sin que tengan que efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 52 y 53 del mencionado texto legal.

De acuerdo con lo expuesto en los párrafos anteriores, la ejecución del presente programa se desarrollará en las siguientes fases y plazos.

5.1.- FASES DE TRAMITACIÓN DEL PROGRAMA.

Teniendo en cuenta que el presente programa desarrolla una Unidad de Ejecución contenida en un instrumento de planificación aprobado y que cuenta con vigencia administrativa, que este instrumento de planificación (modificación puntual de la NN.SS.) estuvo sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica y que, en consecuencia, no hay que someter al procedimiento ambiental el presente programa, su procedimiento de aprobación se ajustará aquello establecido en el artículo 61 TRLOTUP.

- Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, al menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 TRLOTUP.
- Consulta a los organismos afectados durante el mismo plazo de información pública, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4 del TRLOTUP. Cuando los informes mencionados tengan que ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo que se disponga en la legislación estatal que sea aplicable.
- Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustentan la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 TRLOTUP. Durante este periodo se

admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteran argumentos y redundan en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

- Aprobación por el Pleno del Ayuntamiento o órgano que corresponda una vez hayan concluido las anteriores actuaciones.

En consecuencia, en esta fase se llevarán a cabo las siguientes actuaciones:

- Sometimiento a información pública mediante publicación de anuncio en el DOGV de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica por un periodo de 45 días hábiles.

Con carácter simultáneo se someterá a información pública el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución "Conexión prolongación C/ Juan Mahiques cruce C/ Sanchis Guarner", sin perjuicio de efectuar las necesarias modificaciones en dicho proyecto si los propietarios afectados no solicitaran su adhesión al programa en los términos y plazos regulados en los artículos 147 y 148 TRLOTUP.

- Consulta a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas, dentro del mismo plazo que el sometimiento a información pública.
- En caso de cambios sustanciales, nuevo sometimiento a información pública por 20 días y publicación en el DOGV.
- Aprobación definitiva del Programa de Actuación Integrada y del Proyecto de Reparcelación.

5.2. REGLAS ESPECIALES EN LA TRAMITACIÓN DE LOS PROYECTOS DE REPARCELACIÓN EN LA GESTIÓN DIRECTA.

En la gestión directa, el proyecto de reparcelación identificará las parcelas resultantes pertenecientes inicialmente a los propietarios y propietarias que se hayan abstenido de participar. Estas parcelas se adjudicarán provisionalmente a la administración, fijándose la indemnización que corresponda percibir a las y los propietarios por el valor del suelo según la situación básica del suelo de acuerdo con la legislación de suelo del Estado.

En el trámite de información al público de la reparcelación estas parcelas se podrán adjudicar a terceras personas mediante subasta. El precio de partida será el importe de la indemnización, y la adjudicación se efectuará a quien en ese trámite ofrezca el mayor precio.

Quien resulte seleccionado, efectuado el pago, figurará en la reparcelación como persona adjudicataria de las parcelas, y serán a su cargo los costes de urbanización que correspondan.

Antes de aprobar la reparcelación, la administración abonará al propietario o propietaria a que se refiere el apartado 1 de este artículo el importe de la indemnización, según el precio resultante de la subasta.

En caso de quedar desierta la subasta, el ayuntamiento, como persona propietaria de los terrenos, asumirá las obligaciones, cargas y derechos que correspondan por dicha titularidad.

5.3.- FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Una vez finalizadas las actuaciones detalladas en los anteriores apartados, tendrán que ejecutarse las obras de urbanización con estricta sujeción a las condiciones establecidas en el programa aprobado.

El plazo máximo para la ejecución de las obras de urbanización es de DOCE (12) meses.

Las actuaciones de gestión directa finalizarán con la recepción formal de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de QUATRETONDA.

6. INNECESARIEDAD DE MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Como se indica en la memoria justificativa de la modificación puntual de las NN.SS. por la que se delimita la Unidad de Ejecución "Conexión prolongación C/ Juan Mahiques cruce C/ Sanchis Guarner", el art. 22,4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana dispone:

La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En desarrollo de la anterior previsión legal, el art. 3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, indica que, para

el examen del impacto en las haciendas locales de las actuaciones de transformación urbanística ordenadas en los planes, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

Por su parte, el art. 30. 2 del TRLOTUP dispone que el plan general estructural debe incluir una memoria de sostenibilidad económica en la que se ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En desarrollo de la mencionada previsión, en el Anexo XIII "Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario" del TRLOTUP se indica el contenido de los informes económicos exigidos para la ordenación de las nuevas actuaciones de urbanización:

- El informe de sostenibilidad económica cumple dos funciones: analizar el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas – normalmente la municipal– por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, y analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en los planes.
- La Memoria de Viabilidad Económica debe efectuar una comparación entre los valores de repercusión del suelo afectado en la situación de origen y en la situación final propuesta por la modificación.

Es decir, tanto la legislación autonómica como la estatal exigen los informes económicos a propósito de la ordenación de nuevas actuaciones urbanizadoras en los instrumentos de ordenación urbanística.

Lo que determina la innecesariedad de los referidos informes en el supuesto actual pues la presente Modificación Puntual, que se desarrolla mediante el programa de actuación integrada objeto de esta memoria, no altera la ordenación de las vigentes NN.SS ni comporta un nuevo crecimiento poblacional al limitarse a delimitar un ámbito de gestión para la ejecución de las previsiones de las referidas NN.SS. sin generar nuevos suelos edificables ni prever nuevos suelos dotacionales.

En consecuencia, la modificación propuesta no genera nuevos beneficios económicos, ni incrementos de aprovechamiento que exijan una comparación entre la situación de partida y la contemplada en la presente modificación al no existe variación entre ambas.

Por otra parte, y en cuanto a la sostenibilidad o repercusión de la ejecución de la nueva

Unidad de Ejecución en la hacienda local, su incidencia es mínima dada la reducida superficie viaria que va a ser objeto de urbanización (871,49 m²), además de que la apertura y urbanización de dicho tramo viario es imprescindible para conectar la nueva urbanización ejecutada en la prolongación de la C/ Alcalde Juan Mahiques con el casco urbano y para la ordenación del tráfico en el mismo.

Y a su vez la repercusión de las cargas de urbanización por metro cuadrado de techo edificable es de tan solo 36,64€/m² (IVA excluido), valor éste realmente reducido.

Por tanto, queda justificada la no necesidad de elaboración de la memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica en la presente Modificación Puntual.

Quatretonda, abril de 2023.

09719816Q
EDUARDO
ROBLES (R:
B97724264)

Firmado digitalmente por 09719816Q
EDUARDO ROBLES (R: B97724264)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Reg:46030/Hoja:V-112884 /
Tomo:8423 /Folio:21 /
Fecha:26/09/2008 /Inscripción:2,
serialNumber=IDCES-09719816Q,
givenName=EDUARDO, sn=ROBLES
SANCHEZ, cn=09719816Q EDUARDO
ROBLES (R: B97724264),
2.5.4.97=VATES-B97724264,
o=ROBLES ARQUITECTURA SLP, c=ES
Fecha: 2023.05.09 12:35:23 +02'00'

Eduardo Robles Sánchez.
Arquitecto.

41443385F
MARIA
CARMEN DE
JUAN (R:
B97511307)

Firmado
digitalmente por
41443385F MARIA
CARMEN DE JUAN (R:
B97511307)
Fecha: 2023.05.09
13:41:18 +02'00'

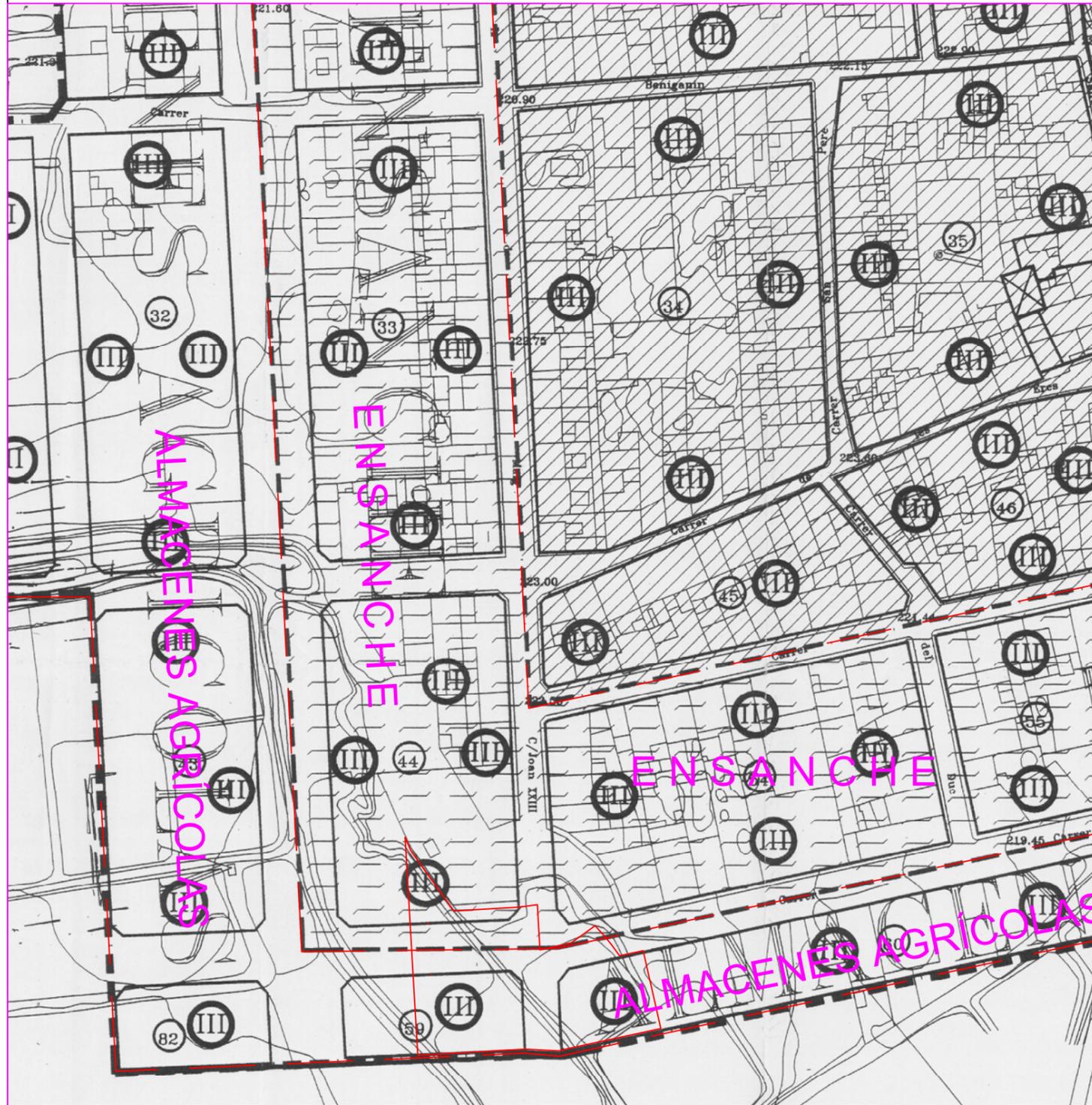
DE JUAN & OLAVARRIETA SL
Carmen de Juan Puig
Carmen Olavarrieta Jurado. Abogadas



C/ Ausiàs March, 5 46837 (València)
Tel. 96 226 45 71
Fax. 96 226 58 03
CIF: P4610600A
registre@quatretonda.org
www.quatretonda.es

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA, POR GESTIÓN DIRECTA MUNICIPAL, DE LA U.E “CONEXIÓN PROLONGACIÓN C/ JUAN MAHIQUES CRUCE C/ SANCHIS GUARNER”

PLANO DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno del Ayuntamiento de Quatretonda, según Acuerdo de su sesión de fecha 16 de Octubre de 1995, con las especificaciones - aprobadas en sesiones de 21 de febrero y - 28 de junio, ambas de 1996.

Quatretonda, 20 de Enero de 1.997.

SECRETARIO,

CASCO ANTIGUO Edif. Residencial entre medianeras con cambrá

ZONA DE ENSANCHE Edif. Residencial colectiva por plantas y patio de manzana

ZONA DE ALMACENES AGRICOLAS Edif. Residencial entre medianeras con almacén agrícola y cambrá

----- LIMITE DE ZONA DE ORDENANZAS

APROBACION DEFINITIVA EN SESION
22 ABR. 1997
DE LA COMISION TERRITORIAL
DE URBANISMO

PROMOTOR	EXMO. AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA
REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL	
PLANO No. III.3.B	PLANO DE : NUCLEO PRINCIPAL. DELIMITACION DE ZONAS PARA APLICACION DE LAS ORDENANZAS
PLANO DE INFORMACION URBANISTICA PLANO DE AVANCE DE PLANEAMIENTO PLANO DE ORDENACION	ESCALA GRAFICA : 1000 FECHA : MARZO DE 1.995
APROBACION DEL AVANCE APROBACION ORICIAL APROBACION PROFESIONAL APROBACION DEFINITIVA	EDUARDO ROBLES SANCHEZ EDUARDO ROBLES SANCHEZ

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE CONEXIÓN DE LA PROLONGACIÓN C/ALCALDE JUAN MAHIQUES CON C/ SANCHIS GUARNER

SITUACION PROLONGACIÓN C/ALCALDE JUAN MAHIQUES CON C/ SANCHIS GUARNER (QUATRETONDA)

HOJA
1
ESCALA
1/2.000

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA
PLANO
PLANEAMIENTO VIGENTE NNS
ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

ARQUITECTO
09719816Q
EDUARDO ROBLES (R: B97724264)
EDUARDO ROBLES SANCHEZ
FECHA
ABRIL 2023