



Ajuntament de Benicarló

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA SUELO URBANO
UNIDAD DE EJECUCIÓN PRI 2
SUSPENSIÓN TEMPORAL PARCIAL**



Ajuntament de Benicarló

1. INTRODUCCIÓN.
2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE SUSPENSIÓN. NATURALEZA DE LA SUSPENSIÓN.
3. PLAZO PREVISTO PARA LA SUSPENSIÓN Y PRÓRROGAS.
4. MEDIDAS A ADOPTAR EN RELACIÓN CON LAS OBRAS EJECUTADAS.
5. ESTUDIO ECONÓMICO. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y TERCEROS AFECTADOS.
6. EFECTOS SOBRE LAS CARGAS Y COSTES DE URBANIZACIÓN.
7. EFECTOS SOBRE LAS GARANTÍAS PRESTADAS POR EL URBANIZADOR Y PROPIETARIOS. REPARCELACIÓN.
8. EFECTOS SOBRE EL EMPRESARIO CONSTRUCTOR.
9. PLANO DE FASES.



Ajuntament de Benicarló

1.- INTRODUCCIÓN.-

En fecha 28 de mayo de 2009, el pleno del ayuntamiento de Benicarló acuerda la aprobación del PAI y adjudicación de su ejecución a UMA GESTIÓN INTEGRAL DE CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN CV, S.L., para su gestión indirecta.

En fecha 3 de agosto de 2012, se lleva a cabo la formalización del contrato de adjudicación. Y en fecha 8 de agosto de 2012, UMA presenta la solicitud de paralización y suspensión parcial de la ejecución en base a la situación económica por la que, actualmente, está pasando el país, y la paralización de las fuentes de financiación y del mercado inmobiliario.

La Disposición Transitoria Primera del Decreto Ley 1/2012, de 10 de mayo de la Generalitat Valenciana, establece en relación con los programas de actuación integrada y su ejecución, en relación con la situación económica actual, la siguiente posibilidad de suspensión:

Suspensión temporal de la ejecución de los programas .

En los programas que se encuentren en ejecución a la entrada en vigor del presente decreto ley, cuando causas justificadas de interés público o la viabilidad económica de la actuación así lo aconsejen, la administración actuante, de oficio o a instancia de los propietarios o del urbanizador, podrá acordar la suspensión temporal, total o parcial, de la ejecución del programa por un plazo de dos años, prorrogables por otros dos años más como máximo.



2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE SUSPENSIÓN. NATURALEZA DE LA SUSPENSIÓN.

Ante la grave situación económica por la que está atravesando Europa y, concretamente, el sector de la construcción y la obra pública en España, objeto de restricciones que permitan la reducción de la deuda de las administraciones públicas, el ayuntamiento de Benicarló tiene intención de renegociar los programas de actuación integrada que han sido puestos en marcha en estos últimos años y que, por las circunstancias ya comentadas, no se han podido finalizar o desarrollar adecuadamente.

Concretamente el desarrollo del programa de actuación integrada sobre el suelo urbano delimitado como PRI2 tiene como objeto la gestión y la ejecución de la urbanización de un ámbito de suelo con destino residencial que ordena y desarrolla el antiguo espacio ocupado por la "pista jardín" propiedad de la Fundación Compte Fibla. El desarrollo de este ámbito tiene como objeto habilitar suelo adecuado para la implantación de un edificio residencial, así como habilitar espacios de uso socio-cultural y un espacio libre destinado a la relación social en un entorno vinculado a la propia fundación que lo posee.

El mencionado programa tiene como condición de integración en el entorno urbano sobre el que se ubica, la obligación de reurbanización de la calle Moreras.

Sin embargo, al hilo de la solicitud presentada por el urbanizador del presente programa, la situación económica aconseja, en opinión de la corporación municipal, la reducción del gasto en infraestructuras para ceñirse exclusivamente sobre las estrictamente necesarias, evitando con ello el gravamen excesivo y no necesario sobre los ciudadanos afectados por el desarrollo de una actuación y, consecuentemente, los efectos negativos sobre las cuentas municipales, por un lado, y sobre el patrimonio y economía de los particulares afectados, que deberían hacer frente a las cargas urbanísticas, con perspectivas mínimas de beneficios.

Por otra parte, la economía del municipio, en opinión de la corporación, requiere de inversiones que fomenten el empleo en la población. A su vez, la ejecución de obras de urbanización necesarias debe producir un efecto positivo sobre la economía general al reactivarla y evitar una paralización total de la actividad en este campo.

Consecuentemente con ello, y teniendo en cuenta que en el ámbito de la actuación podemos encontrar dos fases perfectamente autónomas: la ejecución de los espacios con destino a plaza y espacios libres, con mayor vinculación a la edificación prevista, por un lado; y la ejecución o reurbanización de la vía de conexión del ámbito estricto del PRI2 con el resto de la población, la calle Moreras, por otro; el ayuntamiento, a instancias del urbanizador, puede considerar la separación del programa en dos fases.

Por lo tanto, se trataría de llevar a cabo una actuación parcial, procediéndose a la ejecución del ámbito que afecta a la vialidad urbana que completa la trama urbana en una primera fase, relegando o difiriendo a una segunda fase la ejecución e los espacios públicos vinculados a la edificación, así como la ejecución de esta misma.



Ajuntament de Benicarló

3.- PLAZO PREVISTO PARA LA SUSPENSIÓN Y PRÓRROGAS.

De acuerdo con el texto mencionado en el primer punto de este documento, la Disposición Transitoria Primera del Decreto Ley 2/2011, de 4 de noviembre del Consell de la Generalitat Valenciana permite la suspensión de la ejecución de los programas por un plazo de dos años, prorrogables por dos años más como máximo.

El ayuntamiento de Benicarló ha decidido dividir la programación en dos fases:

Fase 1ª.- Suelo viario destinado a calle Moreras. Reurbanización.

En esta fase las obras a ejecutar serán las correspondientes a la reurbanización del vial ya existente y que une la plaza Madre Molas, con la del Mercat Vell.

En relación con la financiación de esta obra, el ayuntamiento pleno acordó en fecha 28 de mayo de 2009 que dichas obras serían costeadas, en la parte correspondiente a los propietarios externos al PECAD 2, con cargo a los presupuestos municipales, por tratarse de una obra de reurbanización de una calle existente.

Fase 2ª.- Resto del ámbito. Esta segunda fase es la que afectaría a la edificación y a los espacios libres públicos, así como a los dotacionales públicos y privados incluidos en el PRI2.

Calendario de actuaciones.-

La primera fase se ejecutará a lo largo del ejercicio 2013.

El resto del programa, de acuerdo con las instrucciones emanadas de la corporación, se ejecutará una vez finalizada la suspensión, si la situación económica lo permite, salvo las legales prórrogas que le sean de aplicación.

No podrá llevarse a cabo ninguna obra de edificación en el ámbito de esta segunda fase, sin que se haya procedido al inicio del desarrollo de la misma y se garantice la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

Sólo será posible llevar cabo, en este ámbito, actividades de carácter provisional que pueda autorizar o promover la administración pública.



Ajuntament de Benicarló

4.- MEDIDAS A ADOPTAR EN RELACIÓN CON LAS OBRAS EJECUTADAS.

No existen obras de urbanización ejecutadas en el ámbito en desarrollo del programa..

En relación con las obras a ejecutar en cada fase, éstas serán recibidas a su finalización y puestas en servicio en cada una de las fases de ejecución correspondientes, siendo mantenidas por el ayuntamiento en relación con las que sean de su competencia.



Ajuntament de Benicarló

5.- ESTUDIO ECONÓMICO. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y TERCEROS AFECTADOS.

Los costes de urbanización y gestión previstos, de acuerdo con los proyectos aprobados, las actualizaciones de los mismos y los informes de organismos oficiales, son los siguientes, excluido IVA:

OBRAS DE URBANIZACIÓN ÁMBITO	417.599,98 €
Obras Fase 1ª	194.768,63€
Obras Fase 2ª	222.831,35€
Honorarios en fase 1 (según Proposición Jurídico-Económica)	7.700,63€
Honorarios en fase 2 (según Proposición Jurídico-Económica)	26.156,39€
SUPLEMENTO EPSAR	Por determinar

Las obras a ejecutar en cada fase serán actualizadas, según las siguientes fórmulas de actualización, tomando como fecha de inicio la fecha de licitación (adjudicación) de las obras de urbanización en cada fase, y como fecha de actualización la fecha de licitación (adjudicación) de la urbanización de la última fase de ejecución, cuando se produzca la cuenta de liquidación definitiva, y se computarán a favor del que las haya ejecutado y justifique fehacientemente su abono:

$Kt = 0,31 Ht/Ho + 0,25Et/Eo + 0,13St/So + 0,16Lt/Lo + 0,15$ para las obras de urbanización en general.

$Kt = 0,29Ht/Ho + 0,09Ct/Co + 0,25St/So + 0,22Cut/Cuo + 0,15$ para obras incluidas en el convenio con la compañía suministradora de electricidad,

siendo:

Ho.- Índice del coste de mano de obra inicial.

Ht.- Ídem en la fecha de actualización.

Eo.- Índice del coste de la energía en el fecha inicial.

Et.- Ídem en la fecha de actualización.

So.- Índice del coste de los materiales siderúrgicos en la fecha inicial.

St.- Ídem en la fecha de actualización.

Lo.- Índice del coste de ligantes en la fecha inicial.

Lt.- Ídem en la fecha de actualización.

Co.- Índice del coste del cemento en la fecha inicial.

Ct.- Ídem en la fecha de actualización.

Cuo.- Índice del coste del cobre en la fecha inicial.

Cut.- Ídem en la fecha de actualización.



Ajuntament de Benicarló

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Suplemento epsar	0,00
------------------	------

Costes urbanización fase 1	194.768,63
Costes urbanización fase 2	222.831,35
Honorarios fase 1	7.700,63
Honorarios fase 2	26.156,39
TOTAL COSTES URBANIZACIÓN	451.457,00 + iva

FASE 1			A	B	C	D	A+B	C+D
nº p.	Propietario	%	comp	suplemento EPSAR	urbanización	Honorarios	TOTAL NO SUJ. A IVA	TOTAL SUJ. A IVA
1	Ayuntamiento Benicarló	51,49	0,00	0,00	100.286,37	3.965,05	0,00	104.251,42
2	FUNDACIÓN COMPTE FIBLA	48,51	0,00	0,00	94.482,26	3.735,58	0,00	98.217,84
		100,00	0,00	0,00	194.768,63	7.700,63	0,00	202.469,26

FASE 2			A	B	C	D	A+B	C+D
nº p.	Propietario	%	comp	suplemento EPSAR	urbanización	Honorarios	TOTAL NO SUJ. A IVA	TOTAL SUJ. A IVA
2	FUNDACIÓN COMPTE FIBLA	100,00	0,00	0,00	222.831,35	26.156,39	0,00	248.987,74
		100,00	0,00	0,00	222.831,35	26.156,39	0,00	248.987,74

De acuerdo con estas previsiones, la cuenta de liquidación provisional queda de la siguiente manera:

Con objeto de finalizar el proceso de gestión, previamente a la ejecución de las obras de urbanización de la segunda fase, se procederá a la liquidación de una primera cuota o cuota nºo, en la que se incluirán todos los gastos y derechos derivados de las indemnizaciones y compensaciones, liquidando las mismas para poder inscribir en el registro de la propiedad las correspondientes parcelas resultantes.



6.- EFECTOS SOBRE LAS CARGAS Y COSTES DE URBANIZACIÓN.

No se considera que exista una afección especial, salvo la necesidad de actualizar los costes de urbanización, como consecuencia de la suspensión temporal del programa.

Las obras de urbanización a llevar a cabo en cada fase serán actualizadas para la liquidación definitiva, una vez finalizadas las obras completas del programa, de acuerdo con las fórmulas de revisión establecidas en el punto anterior.

Ello sólo será posible cuando entre la fecha de licitación (adjudicación) de las obras y la actualización requerida haya transcurrido un plazo no inferior a **dos años**.

7.- EFECTOS SOBRE LAS GARANTÍAS PRESTADAS POR EL URBANIZADOR Y PROPIETARIOS. REPARCELACIÓN.

Las garantías prestadas por el urbanizador serán sustituidas a la finalización de cada fase, y tras el período que se establezca en el pleno o el legal correspondiente, por nueva garantía equivalente al porcentaje legal aplicado sobre la cantidad restante de la siguiente fase, según importe de proyecto actualizado en base a la fórmula de revisión anteriormente fijada.

La suspensión del programa no afectará al Proyecto de Reparcelación que permitirá la cesión a la administración de los espacios públicos previstos en el Plan de Reforma Interior aprobado. Tal Proyecto se llevará a cabo en los seis primeros meses de vigencia de la modificación del programa, salvo acuerdo expreso entre el urbanizador y la administración actuante.

8.- EFECTOS SOBRE EL EMPRESARIO CONSTRUCTOR.

No ha sido contratada la ejecución de la obra de urbanización, por lo que no existe afección al empresario constructor.

9.- CALENDARIO DE CUOTAS

Con objeto de poner al cobro las cuotas de urbanización que se vayan generando, se redacta el siguiente calendario:

Cuota nº 0.- Equivalente a los saldos acreedores y deudores por compensaciones e indemnizaciones de cada uno de los propietarios afectados por el programa. Esta cuota se girará previamente a la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación y será independiente de la ejecución de la primera fase, debiendo haber sido liquidada previamente al inicio de la segunda fase.

La generación de las cuotas de costeamiento de la obra de la primera fase se girarán mensualmente junto con las certificaciones de obra, que se redactarán de acuerdo con la legislación sobre contratos públicos vigente y se devengarán una vez aprobada la certificación por la administración.

Para la ejecución de la primera fase ya existe actualmente disponibilidad de los terrenos necesarios, por lo que no hay necesidad de documento de gestión complementario.

Para la ejecución de las obras de la segunda fase, deberá redactarse y aprobarse nuevo calendario de cuotas para las obras pendientes en dicha fase.

No obstante, con objeto de poder proceder a la ejecución de obras de edificación e/o instalaciones simultáneas a las obras de urbanización, el peticionario interesado deberá haber aportado en efectivo, o garantizado mediante aval, el total de la cuota que le correspondería aportar en la fase en la que se encuentre incluido, que se verá incrementada en las obras de extensión que dicho peticionario deberá ejecutar para poder conectar con el suelo urbanizado y deberá comprometerse a la financiación de la totalidad de la cuota definitiva que resulte de la liquidación del programa, con inscripción de dicho compromiso en el Registro de la Propiedad.

Benicarló, septiembre de 2012

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Luis Pérez Ilores.



Ajuntament de Benicarló

9.- PLANO DE FASES.