



Ajuntament de Benicarló

**MODIFICACIÓN
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA SUELO URBANIZABLE
UNIDAD DE EJECUCIÓN SECTOR 5 SOLAES.
SUSPENSIÓN TEMPORAL PARCIAL
Y
FASES**



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.
ADECUACIÓN ALINEACIONES HOMOLOGACIÓN PARTIDA SOLAES A REALIDAD EXISTENTE.



Ajuntament de Benicarló

1.- INTRODUCCIÓN.-

En fecha 28 de diciembre de 1998, la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón aprueba la Homologación, que incluye el Plan Parcial Sector 5, Solaes, de la partida Solaes.

En fecha 27 de abril de 2000, el pleno del ayuntamiento de Benicarló acuerda el desarrollo y urbanización por gestión directa municipal del Programa de Actuación Integrada del sector 5, Solaes.

En la misma fecha, se aprueba el Proyecto de Reparcelación de este sector, inscribiéndose tal documento de gestión en el Registro de la Propiedad en fecha 3 de julio de 2002.

En fecha 8 de junio de 2015, se aprueba por decreto de Alcaldía el proceso de gestión de obtención de los suelos que restaban en la avenida València, tramo urbano, AR2.

Consecuentemente, el proceso de gestión urbanística, por el cual se produce la transformación jurídica de la titularidad de las parcelas iniciales, adjudicándose a sus propietarios en proporción a sus derechos las parcelas edificables correspondientes, y a la administración, las parcelas de uso y dominio público, además del correspondiente porcentaje de propiedad establecido en la legislación urbanística con destino a patrimonio municipal de suelo, ya ha sido concluido.

Por lo tanto, el proceso de desarrollo del sector y la ejecución de su programa se encuentra, en la actualidad, ya sólo pendiente de la ejecución de la obra urbanizadora de la vialidad y espacios libres.

La peculiaridad de este sector, que ya en su delimitación y su clasificación como suelo urbanizable en el PGOU establecía una cierta discriminación en relación con sus suelos colindantes que se encontraban con grados de consolidación y urbanización similares, consiste en que el mismo se haya altamente consolidado por la edificación, encontrándose parcialmente urbanizado. Incluso viales completos han sido desarrollados con objeto de proceder a la edificación de las parcelas.

Este grado de edificación, la conformación de su parcelación previa ya ajustada en gran medida a la situación final, parcelación privada que excluía la mayor parte de los suelos con destino público, permite considerar la situación actual y real de distribución de la propiedad ya ajustada a la situación jurídica que planteaba el proyecto de Reparcelación, de tal manera que, prácticamente, con los ajustes necesarios en los lindes, los titulares definitivos son coincidentes con los originales, sin que se produzcan alteraciones importantes en la posición de éstos dentro del sector.

Esta peculiaridad induce a pensar en la posibilidad de permitir abordar un proceso de faseamiento de la ejecución de la urbanización del sector sin que los propietarios del mismo vean alterados sus derechos por motivo de su posición original respecto de la final, ya que la situación real es compatible con la que resultaría de haber replanteado en la fase de ejecución la nueva parcelación, con desaparición de las antiguas propiedades, en este caso, por coincidencia.

El faseamiento del sector permitiría, modificando el programa de ejecución del ámbito, pero manteniendo su unidad, que se pueda individualizar los ámbitos urbanizados e integrarlos en el proceso edificatorio, respondiendo así a los requerimientos de la propiedad en el ámbito y a las iniciativas de promoción económica que se están llevando a cabo en el sector y que se encuentran coartadas por la falta de iniciativa municipal para abordar el ámbito en su conjunto.

El faseamiento, junto a la previsión hecha por el programa en el año 1999 en su punto 6º "Cesión de la Gestión", podría permitir que las iniciativas inmobiliarias que lleven a cabo las previsiones edificatorias del sector, puedan ver satisfechas sus aspiraciones si, asumiendo la gestión de determinada fase, pueden dar cumplimiento a todas y cada una de las exigencias legales para poder transformar la parcela afectada en solar, sin que ello se transforme en una actuación aislada, manteniéndose en un ámbito de urbanización autónomo.

Por otro lado, la Disposición Transitoria Octava de la Ley 5/2014, de 31 de julio de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, establece en relación con los programas de actuación integrada y su ejecución, haciendo referencia a la situación económica actual, la siguiente posibilidad de suspensión:

Suspensión temporal de la ejecución de los programas .

En los programas que se encontraban en ejecución a la entrada en vigor de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de medidas urgentes de impulso a la implantación de actuaciones territoriales estratégicas, 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.



Ajuntament de Benicarló

Esta posibilidad legal de suspensión parcial del programa permite contemplar un nuevo escenario de actuación, estableciendo fases de desarrollo que obvian la actual situación de paralización del desarrollo del mismo, acometiendo aquellas urbanizaciones que, a falta de una actuación conjunta por parte de la administración que, a la vista de las dificultades presupuestarias actuales, se demuestra de complicada concreción, puedan ser cedidas a particulares en el marco de la previsión del punto 9º de la proposición jurídico – económica del PAI.

Es, por lo tanto, el objeto del presente documento replantear el proceso de ejecución material de la urbanización del sector, contemplando la totalidad del mismo y/o permitiendo la implantación secuencial de fases que puedan ser desarrolladas como actuaciones completamente autónomas, por aquellos propietarios del sector que, manteniendo los criterios económicos y materiales establecidos en el programa para su gestión directa, puedan materializar sus derechos anticipando su aportación al sector para convertir sus parcelas en solares.

Al mismo tiempo, será objeto, también, del presente documento establecer los plazos de ejecución de las obras de urbanización a las que se obliga la administración para finalizar el proceso iniciado el año 2000, y la secuencia y condicionantes de ejecución de las fases a las que habrá de ceñirse un aspirante a urbanizador por cesión para completar la fase en la que éste obtenga tal cesión.



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

Ante la grave situación económica por la que está atravesando el país y, concretamente, el sector de la construcción y la obra pública, ambos objeto de restricciones que permitan la reducción de la deuda de las administraciones públicas, unido a la falta de una demanda estructural en el mercado que garantice la viabilidad de las operaciones de urbanización, el ayuntamiento de Benicarló tiene intención de proceder a la suspensión de determinados programas que ha iniciado para su desarrollo por gestión directa.

Sin embargo, no es exactamente igual la situación, ni las necesidades y expectativas, de los diferentes ámbitos. En la actualidad, están en vigor, con plazos incumplidos, un importante número de actuaciones integradas, no respondiendo gran parte de ellas a las demandas que el mercado inmobiliario requiere. Hay desarrollos que han sido ejecutados y han quedado ineditados y, probablemente, obsoletos o deteriorados. Otros responden a tipologías edificatorias que no aportan nuevas variables al mercado, ya saturado. Sin embargo, sí existen otras actuaciones, como la que se trata de reconducir mediante este documento, que sí tienen una demanda contrastada y que, como consecuencia de la falta de urbanización, su desarrollo y la oferta de suelo, se encuentran enquistados.

Es este el caso del sector 5, cuya tipología edificatoria, su ubicación y el grado de consolidación que sostiene, hacen de su urbanización uno de los objetivos que deberían haberse primado entre las diferentes opciones políticas de inversión.

Concretamente, el desarrollo del programa de actuación integrada sobre el suelo urbanizable delimitado como sector 5, Solaes, tiene como objeto la gestión y la ejecución de la urbanización de un ámbito de suelo con destino residencial, vivienda unifamiliar de 1ª o 2ª residencia, en este caso, altamente antropizado, y que mantiene un nivel de demanda adecuado y sostenido.

El desarrollo de este sector, a la vista de su consolidación, tiene básicamente dos objetivos: habilitar servicios y consolidar la ciudad.

Por un lado, el primer objetivo y principal sería habilitar los servicios urbanísticos necesarios para regularizar la situación de un buen número de edificaciones existentes en el ámbito, ejecutadas al albur de una situación de relajación en la demanda del cumplimiento de las condiciones de urbanización legales que requiere la conversión de las parcelas en solares y que implica que se encuentren en situación de déficit cualitativo, habiendo, por otra parte, avalado económicamente la actuación urbanística y aceptado el compromiso de no utilización de la edificación, lo que genera una situación de ilegalidad difícilmente subsanable, por motivos presupuestarios en la actual situación, por la administración. Por otro lado, es objetivo del Programa, finalizar la ciudad, complementando ésta entre el casco urbano y el término municipal contiguo, ofertando un suelo para residencia unifamiliar aislada, cuyo mercado se mantiene con unas ciertas cotas de demanda de las que otro tipología edificatoria carece.

Sin embargo, la situación económica aconseja, en opinión de la corporación municipal, la reducción del gasto en infraestructuras para ceñirse exclusivamente a 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 la economía o el patrimonio de los particulares afectados, que deberían hacer frente a las cargas urbanísticas, con restrictivas perspectivas de beneficios, por otro.

Sin embargo, no es ésta la situación en la que se encuentra la totalidad de los afectados del ámbito que nos ocupa. Concretamente, el sector, por sus características turísticas y de residencia de cierta calidad, constituye una de las áreas residenciales sobre las que se mantiene la demanda de edificación. Consecuentemente con ello, existe una posibilidad de colaboración en la inversión por parte del sector privado, siempre que se trate de propietarios del ámbito sin ánimo de lucro, que reclama a la administración la rápida actuación sobre el suelo que le afecta, de manera que se transforme en suelo adecuado mediante su urbanización, para poder proceder en condiciones adecuadas a la construcción de sus residencias o edificaciones terciarias auxiliares de las mismas, mediante convenio de financiación por parte de los afectados que permitirán anticipar el coste de urbanización, sin afcción sobre las economías familiares, muchas de las cuales no se encuentran en este momento en disposición de acometer. Dicha colaboración, mediante la financiación anticipada de la urbanización correspondiente, permitirá que se produzcan transformaciones sucesivas de las parcelas en solares, y puedan así servir de soporte adecuado, y con los correspondientes servicios, a la edificación.

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, se considera que 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.



Ajuntament de Benicarló

Es por ello, que la corporación municipal, ante la situación bipolar que se produce en el ámbito en cuestión, ha decidido, en primer lugar, suspender la ejecución regular del programa, al menos, de forma parcial, durante el plazo establecido en la nueva legislación urbanística. Y proceder, en segundo lugar, a dividir la actuación en fases, de manera que, garantizándose la financiación de las obras de urbanización de determinadas áreas que, mediante convenio, permita la edificación de solares perfectamente urbanizados, habilite para suspender aquellas fases que afecten al resto de propietarios del sector, tratando de no intervenir forzosamente sobre sus economías hasta que la situación permita tener una perspectiva de beneficio derivado de la actuación.

Por lo tanto, se tratará, en primer lugar, de proceder a la suspensión de los plazos del programa para adaptarlo a los permitidos legalmente, de acuerdo con la posibilidad prevista en la LOTUP. Con ello, se alivia la carga económica a asumir por los propietarios en el momento actual, difiriendo el proceso de financiación a plazos más adecuados a la misma. En segundo lugar, se establece un proceso de ejecución por fases autónomas que permita actuaciones parciales, sin repercusión económica sobre el resto de propietarios no interesados en adelantar la urbanización parcial, si bien no se excluye y, por lo tanto, será posible para la administración, la alternativa de acometer obras parciales durante el mismo plazo en el que se encuentre vigente la suspensión, si así lo considera oportuno, para implementar los servicios comunes y básicos sin los cuales resulta muy complicado desarrollar otros elementos del ámbito.



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 Octava de la Ley 5/2014, de 31 de julio 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, con objeto de posibilitar la ejecución parcial, ha decidido dividir la ejecución del programa en **3 fases funcionales**, posibilidad de modificación de programa establecida en el artículo 135.2.f. LOTUP.

La funcionalidad de estas tres fases en la que podrá ser ejecutado el programa tienen relación, inevitablemente, con la infraestructura eléctrica general del sector y el convenio suscrito con la empresa suministradora de energía eléctrica.

No obstante, **la administración se reserva el derecho de ejecutar dicha infraestructura común eléctrica por gestión directa durante el período de suspensión**, de manera que se subsane uno de los inconvenientes más restrictivos para la ejecución por fases de la obra, puesto que la no existencia de tal infraestructura común y la necesidad de seguir las fases del convenio con la empresa suministradora, dificulta que la totalidad de los propietarios del ámbito se encuentren en una situación igualitaria frente a la completa urbanización de sus solares.

De acuerdo con la "Modificación del Exponendo Segundo del Convenio" suscrito con la compañía suministradora IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U., las fases en las que podrá ejecutarse dicha infraestructura común eléctrica son las siguientes:

PROPUESTA DE FASES ELÉCTRICAS DEL SECTOR.

FASE 1 SUELO URBANIZABLE. FASE EJECUTADA Y ACEPTADA (EXP9028300484).

según clausula de fecha 24 de mayo de 2007 al convenio de electrificación del sector.

instalación **CT8 (400kVA).**

ubicación: Vial Calle 2

Media Tensión: enlace LSMT 240mm² HEPRZ1-240 Al con CT rotonda ratlla del terme (Peñiscola, existente)/Avda Valencia y enlace LSMT 240mm² HEPRZ1-240 Al con CT1, existente.

Baja tensión: LSBT para parcelas 18 y 22

FASE 2, SUELO URBANIZABLE. SECTOR A, EJECUCIÓN AÑO 2015

CT1 ((630kVA + 400kVA) instalado y en funcionamiento) y CT2 (630kVA + 400kVA).

instalación **CT2 (630kVA + 400kVA).**

ubicación: Avenida Valencia

Media Tensión: enlace LSMT 240mm² HEPRZ1-240 Al con CT2 con CT1 en Avda Valencia

Baja tensión: LSBT para parcelas dependientes del CT1 y CT2

FASE 3, SUELO URBANIZABLE. SECTOR A, EJECUCIÓN AÑO 2015

instalación **CT3 (630kVA + 400kVA).**

ubicación: Zona verde Avenida Valencia (Petanca), en lateral Avda. Valencia

Media Tensión:
a) enlace LSMT 240mm² HEPRZ1-240 Al con CT1 en Avda. Valencia a través del Barranquet.
b) desvío de LAMT 20 kV con su nuevo enlace de LSMT 240mm² HEPRZ1-240 Al con CT3 a través de la zona verde.

Baja tensión: LSBT para parcelas dependientes del CT3



Ajuntament de Benicarló

FASE 4, SUELO URBANIZABLE. SECTOR A, EJECUCIÓN AÑO 2015	
<i>instalación</i>	CT4 (630kVA + 400kVA).
<i>ubicación:</i>	Avenida Valencia
<i>Media Tensión:</i>	enlace LSMT 240mm ² HEPRZ1-240 AI con CT3 en Avda. Valencia.
<i>Baja tensión:</i>	LSBT para parcelas dependientes del CT4

FASE 5, SUELO URBANIZABLE. SECTOR A, EJECUCIÓN AÑO 2015	
<i>instalación</i>	CRE5 (400kVA) Centro de Reparto Energía del sector al cual llega la LSMT 400mm ² desde la Subestación ST Benicarló y CT5 (630kVA + 400kVA)
<i>ubicación:</i>	rotonda cruce Avenida Valencia / Avenida Columbretes
<i>Media Tensión:</i>	enlace LSMT 240mm ² HEPRZ1-240 AI con CT4 en Avda. Valencia. enlace LSMT 400mm ² HEPRZ1-240 desde la C/ Vieja Peñíscola (arqueta).
<i>Baja tensión:</i>	LSBT para parcelas dependientes del CT5

FASE 6, SUELO URBANO. SECTOR B, Ejecución diferida a la expropiación de la Avda. Valencia	
<i>instalación</i>	CT6 (630kVA + 400kVA).
<i>ubicación:</i>	Avenida Valencia.
<i>Media Tensión:</i>	enlace LSMT 240mm ² HEPRZ1-240 AI con CT5 en rotonda cruce Avenida Valencia / Avenida Columbretes
<i>Baja tensión:</i>	LSBT para parcelas dependientes del CT6

FASE 7, SUELO URBANO. SECTOR B, EJECUCIÓN APLAZADA	
<i>instalación</i>	CT7 (630kVA + 400kVA).
<i>ubicación:</i>	Avenida Valencia.
<i>Media Tensión:</i>	enlace LSMT 240mm ² HEPRZ1-240 AI con CT6 en Avda Valencia y enlace LSMT 240mm ² HEPRZ1-240 AI con CT RESIDENCIAL ((630kVA) ya instalado en Avda. Valencia).
<i>Baja tensión:</i>	LSBT para parcelas dependientes del CT7

FASE 8, SUELO URBANIZABLE. SECTOR A, EJECUCIÓN AÑO 2015	
<i>des-instalación</i>	desmotar CTD Barranquet (630kVA) instalado y en funcionamiento)
<i>ubicación:</i>	Junto Avenida Valencia (frente ubicación CT1/CT2)
<i>Media Tensión:</i>	Eliminar enlace LSMT.
<i>Baja tensión:</i>	Redireccionar LSBT's al CT2/CT1.

El desarrollo de las fases de obra civil, que se describirán posteriormente, quedará condicionado secuencialmente a la simultánea o anterior ejecución de las infraestructuras eléctricas primarias, aunque no necesariamente la distribución, que permitan el total suministro de dicha fase.

Si el ayuntamiento de Benicarló, por gestión directa, ejecuta la obra eléctrica completa, los condicionantes de desarrollo de cada fase de obra civil tan solo se verán relacionados con la conexión de agua y alcantarillado, esta última hasta su integración en la avenida Papa Luna.



Ajuntament de Benicarló

Dentro de cada una de las fases que se exponen a continuación, podrá llevarse a cabo la **ejecución de subfases cuyo ámbito mínimo será un vial completo** entre las vías principales estructurales del sector: calle Peñíscola, avenida València, avenida Papa Luna, paseo Litoral.

La ejecución de cada vial deberá incluir la conexión de las infraestructuras con las redes principales, aún perteneciendo dicha conexión a fase o subfase diferente.

Concretamente, en la infraestructura eléctrica se deberá tener como elementos de integración y conexión mínima, lo siguiente:

FASE 1. El prisma de instalación de baja tensión desde CT para cada vial contemplará todos los tubos necesarios que figuran en el proyecto, y que se instalarán desde el CT hasta el final de la urbanización a ejecutar.	
VIALES	CONDICIONANTES
SOLAES Nº 1	Ejecución CT1 y su alimentación desde el CT2 existente.
SOLAES Nº 2	Ejecución CT1 y su alimentación desde el CT2 existente.
SOLAES Nº 3	Ejecución CT1 y su alimentación desde el CT2 existente., que deberá ser ampliado con una máquina de 400KVA.
SOLAES Nº 14	Instalación de máquina de 400KVA en CT2.
SOLAES Nº 15	Instalación de máquina de 400KVA en CT2.
SOLAES Nº 16	Instalación de máquina de 400KVA en CT2.
SOLAES Nº 17	Instalación de máquina de 400KVA en CT2.

FASE 2. El prisma de instalación de baja tensión desde CT para cada vial contemplará todos los tubos necesarios que figuran en el proyecto, y que se instalarán desde el CT hasta el final de la urbanización a ejecutar.	
VIALES	CONDICIONANTES
AVENIDA DE LA MEDITERRÁNIA OESTE	Ejecutado.
AVENIDA DE LA MEDITERRÁNIA ESTE	Ejecutado.
SOLAES Nº 4	Ejecutado.
SOLAES Nº 5	Ejecución del centro de entrega y del CT3. Línea de unión de centro de entrega con CT3. Conexión CT2 con CT3, a través cauce rambla y conexión del CT3 con línea aérea procedente de la subestación y desmontaje línea aérea actual.
SOLAES Nº 18	Ejecución del centro de entrega y del CT3. Línea de unión de centro de entrega con CT3. Conexión CT2 con CT3, a través cauce rambla y conexión del CT3 con línea aérea procedente de la subestación y desmontaje línea aérea actual.
Parcelas independientes 37, 38 y 54b.	Ejecución del centro de entrega y del CT3. Línea de unión de centro de entrega con CT3. Conexión CT2 con CT3, a través cauce rambla y conexión del CT3 con línea aérea procedente de la subestación y desmontaje línea aérea actual.



Ajuntament de Benicarló

FASE 3. El prisma de instalación de baja tensión desde CT para cada vial contemplará todos los tubos necesarios que figuran en el proyecto, y que se instalarán desde el CT hasta el final de la urbanización a ejecutar.	
VIALES	CONDICIONANTES
SOLAES Nº 6	Ejecución del centro de entrega y del CT4. Línea de unión de centro de entrega con CT4.
SOLAES Nº 19	Ejecución del centro de entrega y del CT4. Línea de unión de centro de entrega con CT4.
SOLAES Nº 7	Ejecución del centro de entrega y del CT5. Línea de unión de centro de entrega con CT5.
SOLAES Nº 20	Ejecución del centro de entrega y del CT4 o CT5, según parcelas. Línea de unión de centro de entrega con CT4 o CT5.
AVENIDA COLUMBRETES OESTE	La urbanización deberá llevarse a cabo en una anchura de vial hasta la rigola del aparcamiento de la alineación norte. Ejecución del centro de entrega y del CT5. Línea de unión de centro de entrega con CT5.
AVENIDA COLUMBRETES ESTE	La urbanización deberá llevarse a cabo en una anchura de vial hasta la rigola del aparcamiento de la alineación norte. La urbanización deberá llevarse a cabo en una anchura de vial hasta la rigola del aparcamiento de la alineación norte. Ejecución del centro de entrega y del CT5. Línea de unión de centro de entrega con CT5.
SOLAES 30	Ejecución del centro de entrega y del CT4. Línea de unión de centro de entrega con CT4.
Parcelas independientes 93, 97, 98, 99 100 y 101	Ejecución del centro de entrega y del CT4. Línea de unión de centro de entrega con CT4.
SOLAES 33	La urbanización deberá llevarse a cabo en una anchura de vial hasta el bordillo de la alineación norte. Ejecución del centro de entrega y del CT5. Línea de unión de centro de entrega con CT5.

Los condicionantes establecidos para la ejecución individualizada de los viales relacionados podrán adaptarse por los SSTMM a la situación real en el momento de establecerlos para su introducción en la memoria de ejecución simultánea con la edificación que se pretenda llevar a cabo.

Calendario de actuaciones.-

No se establece un calendario determinado para la ejecución de las fases anticipadamente a la finalización de su suspensión, salvo para aquellas que constituyan ejes vertebradores de la actuación.

De acuerdo con el apartado 9 de la proposición jurídico-económica por la que se asumió la gestión directa de la actuación urbanística, **en el caso de que surjan iniciativas urbanizadoras privadas formadas por propietarios afectados en cada fase, se podrá ceder la condición de urbanizador por parte de la administración al promotor de la iniciativa, en las mismas condiciones económicas y de trámite que la administración, con objeto de que él mismo, o en colaboración con otros, pueda asumir la financiación anticipada de la urbanización**, en términos análogos a los previsto por el artículo 114 LOTUP.

No podrá cederse la condición de urbanización del vial constituido por la avenida Valencia, ni los espacios libres o zonas verdes, salvo en aquellos elementos de urbanización que se requieran necesarios para poder conectar adecuadamente una fase en desarrollo. Tampoco podrá cederse tal condición para la urbanización del Paseo Peatonal de la Costa, cuya ejecución corresponde al Estado.



Ajuntament de Benicarló

La suspensión no afecta a la avenida Valencia, en el sentido de que el ayuntamiento de Benicarló no podrá mantener la suspensión del desarrollo, total o parcial, pero, en cualquier caso, ejecutando el servicio de que se trate como obra completa, de la fase correspondiente a la avenida Valencia por un plazo superior al que constituye el regulado en la presente memoria, dos años, más una prórroga de dos años más. En resumen, para el caso de la avenida València, en este documento se opera una prórroga de 4 años sobre el plazo previsto en el programa, plazo que no podrá superarse para el inicio del procedimiento de ejecución de la misma.

El resto del sector, con el límite en el plazo máximo de dos años, prorrogables según ley, **se mantendrá en suspenso, salvo que la financiación, mediante convenio, sea asumida voluntariamente por propietarios afectados en la fase de que se trate, y se avale convenientemente**, que no podrá demorarse en su prosecución 4 años a partir del levantamiento de la suspensión, tal como figura en el apartado 3 del programa, calendario de ejecución.

La finalización de cada fase, o subfase completa, se culminará con la recepción de las obras ejecutadas completamente y ajustadas al proyecto aprobado. Su mantenimiento y conservación se llevará a cabo en la forma legalmente determinada a partir de la recepción.

La incorporación de cualquier parcela de cualquier fase al proceso edificatorio sólo podrá llevarse a cabo cuando la fase en que se ubique se encuentre en ejecución, entendiéndose por tal la asunción, con las garantías que se le requieran, de acuerdo con lo establecido en el apartado 9 de la proposición jurídico-económica por la que se asumió la gestión directa de la actuación urbanística, **de la condición de urbanizador en las mismas condiciones y de trámite que afectan a la administración**, pudiendo proceder a la utilización de lo edificado en los términos que se definen para esta situación en la legislación urbanística, debiendo, en cualquier caso, haber implantado todos los servicios que se condicionen para la obtención de la licencia y que hayan convertido la parcela en solar, habiendo realizado las obras de integración y conexión previstas en el artículo 177.3 LOTUP:

3. Las parcelas sujetas a una actuación integrada adquieren la condición de solar cuando, además de contar con los servicios expresados en el apartado anterior, tengan ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la actuación con su entorno territorial, hasta el punto de conexión con las redes generales o en la forma estipulada por el programa de actuación respecto a cada fase.

El aspirante a adquirir la condición de urbanizador podrá asumir provisionalmente tal condición a partir del acuerdo de exposición pública del presente documento, momento a partir del cual se entenderá que ya se da la condición de simultaneidad de las obras de ejecución de la urbanización y las de edificación que pretendan llevar a cabo, a los efectos del cumplimiento de dicha condición establecida en el artículo 178.1 LOTUP.

Se considerará que **una parcela se encuentra integrada y conectada en su entorno territorial cuando tenga urbanizadas todas las vías a las que recae**, salvo que éstas hayan sido relegadas a su ejecución por el ayuntamiento sin posibilidad de cesión de la condición de urbanizador, **y tenga ejecutadas todas las obras que conecten sus servicios con los generales existentes en el suelo consolidado.**

Previamente a la concesión de la licencia de edificación, la parcela habrá de haber asegurado el cumplimiento de sus obligaciones económicas en relación con las obras de urbanización que se le requieran (afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización necesarias y el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, debiendo incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble -artículo 178.1 LOTUP) así como haber liquidado los cánones, indemnizaciones y compensaciones, en el caso de ser deudoras, estos últimos conceptos de acuerdo con los que le que correspondan provisionalmente a su parcela en el cuadro de liquidación provisional que se adjunta. En el caso de que **una parcela ubicada en una subfase en desarrollo, para la obtención de su licencia, se adhiera, o aproveche la adhesión o promoción de otros, asumirá los mismos compromisos y obligaciones** que el promotor que haya adquirido la cesión de la condición de urbanizador, **debiendo resarcir proporcionalmente** a su derecho en el ámbito de la fase o subfase a ejecutar, según el cuadro de liquidación provisional, a éste de las cargas particulares que haya asumido en favor de aquél. **Los gastos llevados a cabo**, siempre con cargo al interesado en urbanizar la parcela, se incorporarán al cuadro de liquidación provisional, de manera que, cuando éste se convierta en definitivo, los gastos llevados a cabo por cualquier afectado puedan ser **incorporados al gasto común**, actualizados en los términos definidos en el apartado 5 de este documento, al conjunto de propietarios.



Ajuntament de Benicarló

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

Las obras ya ejecutadas en el ámbito serán consideradas obras útiles para la actuación integrada común en la medida en que se adapten a los criterios del proyecto aprobado por el ayuntamiento y sean consideradas definitivas, en los términos fijados en el artículo 144.2.b LOTUP.

En relación con las futuras obras a ejecutar en cada fase o subfase, éstas serán recibidas a su finalización y puestas en servicio en cada una de las fases y subfases de ejecución correspondientes, siendo mantenidas por el ayuntamiento en relación con las que sean de su competencia, en los términos legalmente establecidos por la normativa vigente, de acuerdo con el artículo 161 LOTUP.



Ajuntament de Benicarló

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

Los costes de urbanización estimados provisionalmente, de acuerdo con los proyectos redactados, que se deben considerar como anteproyectos, son, excluido IVA:

OBRAS DE URBANIZACIÓN AVENIDA VALÈNCIA (AR1 y AR2) (s/proyecto FEBRERO 2002, actualizado presupuesto JUNIO 2015)

PEM	GG + BI	PEC
1.392.163,18 €	306.275,90 €	1.698.439,08 €

OBRAS INSTALACIÓN ELÉCTRICA ZONA URBANIZABLE (s/proyecto JULIO 2005)

PEM	GG + BI	PEC
431.673,60 €	94.968,19 €	526.641,79 €

OBRAS VIARIO INTERIOR ZONA URBANIZABLE (s/proyecto MARZO 2007, aprobado 28/04/2008)

PEM	GG + BI	PEC
1.891.817,98 €	416.199,96 €	2.308.017,94 €

Nota.- Se ha excluido la urbanización de la avenida Papa Luna, en su tramo urbanizable, por haber sido ya ejecutada y tramitado su cobro mediante canon.

Las cantidades estimadas se llevan a cabo de forma orientativa. Al haberse desglosado el programa en fases, deberá actualizarse el proyecto, si se considera adecuado, a los precios en la fecha en la que se ejecuten. Igualmente, la liquidación definitiva deberá tener en cuenta la actualización a la fecha en la que se produzca, en la forma que se determina en el presente documento.

El coste efectivo del programa será el derivado de la liquidación de obras definitiva, que se compondrá con los precios derivados del presupuesto refundido unitario que el ayuntamiento deberá redactar para unificar los criterios económicos de cada fase y subfase, con objeto de dar un tratamiento unitario al conjunto de ellas.

Dicho proyecto deberá redactarse, actualizando sus precios, tomando como base los proyectos que ya constan en el ayuntamiento, y en base a los cuales se lleven a cabo las obras, y que deberá incluir las nuevas determinaciones que se deriven de la legislación sectorial o reglamentos de servicios urbanísticos de nueva planta no tenidos en cuenta para la redacción de los anteriores.

Los importes que se incluirán en la liquidación definitiva para cada una de las fases serán los que consten como definitivos en el presupuesto unitario redactado por el ayuntamiento, afectados por la mayor baja definitiva, en cada uno de los conceptos, obra civil o electrificación común, resultante de la liquidación de las obras que se hayan ejecutado tanto por gestión directa o indirecta. En caso de no obtenerse baja alguna, o haberse ejecutado el conjunto de obras por cesión, el importe de la liquidación definitiva a los efectos de distribución entre el conjunto de propietarios será la que conste en dicho proyecto.

El gasto particular a computar como efectuado por propietarios que obtengan la cesión de la urbanización se limitará a las obras de urbanización y costes de conexión necesarios exclusivamente, sin que puedan computarse otros gastos (honorarios, registros, etc...) que ya hayan sido asumidos por la administración, y se incluirá como gastos útiles para la urbanización común, cuando se produzca la cuenta de liquidación definitiva, y se computarán a favor del que las haya ejecutado y justifique fehacientemente su abono.

La actualización de las obras de urbanización se llevará a cabo en un documento común de final de obra, en el que se utilizarán los precios de materiales y mano de obra vigentes en ese momento de liquidación definitiva, afectados por las bajas o coeficientes explicados en el párrafo anterior. Este presupuesto será el que servirá de base para liquidar tanto las obras llevadas a cabo por gestión directa, como aquellas que hayan sido ejecutadas por urbanizadores que hayan obtenido la cesión de dicha condición, y deban ser computadas como obras útiles para la urbanización común.



Ajuntament de Benicarló

Los **gastos de registro, honorarios, EPSAR, etc**, no afectos a indemnizaciones y compensaciones, se actualizarán en función del **IPC general de la provincia de Castelló**, desde la fecha de factura o justificación del gasto, hasta la fecha de formación de la liquidación definitiva.

El **canon por suministro de energía en media tensión**, que se regula en la “ordenanza para el establecimiento de canon urbanización para la implantación de alimentación eléctrica en media tensión en diversos sectores de Benicarló”, se actualizará de acuerdo con lo establecido en ella, que implica la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Kt = 0,27 \times Ht/Ho + 0,05 \times Ct/Co + 0,38 \times St/So + 0,15 \times ALt/ALo + 0,15$$

Kt.-Índice de revisión.

H.- Índice del coste de mano de obras.

C.- Índice del coste del cemento.

S.- Índice del coste de materiales siderúrgicos.

AL.- Índice del coste del aluminio.

Las **indemnizaciones** por destrucción de elementos existentes y las **compensaciones** tenidas en cuenta en la liquidación provisional o derivadas del proceso de ejecución de la obra urbanizadora serán actualizadas en base al **incremento del IPC, general para indemnizaciones, IPC vivienda, para compensaciones, para la provincia de Castellón** tomando como fecha inicial la fecha de exposición al público del Proyecto de Reparcelación y la final, la de la liquidación del concepto a su acreedor.

La liquidación provisional que se derivó del proyecto de reparcelación, en sus conceptos básicos y actualizando los importes, tal como se expuesto en los anteriores párrafos, según el cuadro de gastos y las actualizaciones de compensaciones e indemnizaciones, se mantiene vigente, no redactándose la liquidación definitiva hasta la finalización de la obra urbanizadora que corresponda al conjunto del ámbito y que deba ser repercutida en la propiedad.

Los propietarios en el ámbito de actuación tendrán derecho a materializar los derechos edificatorios previstos por el planeamiento en la medida en la que se transforme su parcela en solar, de acuerdo con el artículo 178 LOTUP, en relación con el artículo 177.

Se reitera que se considerará que un parcela se encuentra integrada y conectada en su entorno territorial, a los efectos de considerarla solar, cuando tenga urbanizadas todas las vías a las que recae, salvo que éstas hayan sido relegadas a su ejecución por el ayuntamiento sin posibilidad de cesión de la condición de urbanizador, y tenga ejecutadas todas las obras que conecten sus servicios con los generales existentes en el suelo consolidado.

Igualmente, tal como ya se ha explicado en puntos anteriores, previamente a la concesión de la licencia de edificación, una parcela habrá de haber asegurado el cumplimiento de sus obligaciones económicas en relación con las obras de urbanización que se le requieran (*afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización necesarias y el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, debiendo incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble -artículo 178.1 LOTUP*). Igualmente, habrá de haber liquidado los cánones, indemnizaciones y compensaciones, en el caso de ser deudoras. Estos últimos conceptos de acuerdo con los que le que correspondan provisionalmente a su parcela en el cuadro de liquidación provisional. En el caso de que una parcela ubicada en una subfase en desarrollo, para la obtención de su licencia, se adhiera, o aproveche la adhesión o promoción de otros, asumirá los mismos compromisos y obligaciones que el promotor que haya adquirido la cesión de la condición de urbanizador, debiendo resarcir proporcionalmente a su derecho, según el cuadro de liquidación provisional, a éste de las cargas particulares que haya asumido en favor de aquél. Los gastos llevados a cabo, siempre con cargo al interesado en urbanizar la parcela, se incorporarán al cuadro de liquidación provisional, de manera que cuando éste se convierta en definitivo, los gastos llevados a cabo por cualquier afectado puedan ser incorporados al gasto común, actualizados en los términos definidos en el apartado 5 de este documento, al conjunto de propietarios.



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

Habiendo sido inscrito en el Registro de la Propiedad el Documento Administrativo de la Reparcelación, AR1, no se estima necesario, aunque sí conveniente, girar una cuota cero, para este área. La conveniencia de girar tal cuota "o" se valorará en función de que las indemnizaciones y compensaciones sean liquidadas por la administración sin afección del plazo de suspensión, siempre que su objetivo sea proseguir el proceso ejecutivo de obras de urbanización, y permita así mantener como únicos gastos pendientes los de urbanización pura.

Las cargas y costes de urbanización, a los efectos de adaptarse al momento en el que se deban ejecutar y sean computados en igualdad de condiciones para la totalidad de la propiedad afectada sin perjuicio del desarrollo de cada fase o el momento en el que se proceda a la liquidación definitiva, se computarán y actualizarán de acuerdo con los criterios expresados en los apartados anteriores, a saber:

Costes de urbanización.- Se computarán de acuerdo con el proyecto unitario actualizado para la formación del cuadro de liquidación definitiva.

En el caso de obras adelantadas en alguna fase por propietarios que obtengan la condición de urbanizador por cesión de la administración, el importe que figurará en la cuenta de liquidación como aportado por el particular será incorporado con el mismo criterio que el de la actualización para la formación del proyecto unitario.

Indemnizaciones y compensaciones previstas en el Proyecto de Reparcelación se actualizan en el cuadro de liquidación definitiva mediante el IPC general o de la vivienda, según el caso, de la provincia de Castelló computado desde la fecha de exposición al público de dicho proyecto y la fecha en que se liquide al interesado correspondiente, computándose por ese importe en la cuenta de liquidación definitiva.

A los efectos de ejecución de la obra de urbanización por cesión de la gestión a llevar a cabo por el urbanizador, el nuevo gestor deberá llevar a cabo la contratación de las obras de acuerdo con lo establecido en el artículo 118 LOTUP, cuyo proceso será fiscalizado por el ayuntamiento.

En el caso de que tales obras no hayan sido ejecutadas de acuerdo a tal procedimiento, por ser ya actualmente existentes o ser el propietario afectado el agente constructor, y ser consideradas válidas para la actuación (artículo 144.2.b), su indemnización se tasará al valor del proyecto aprobado, afectado por la mayor baja obtenida en alguna de las fases ejecutadas.

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

Al tratarse de un programa a gestionar y ejecutar por gestión directa, no existe urbanizador privado sobre el que se hayan aplicado garantías.

Si en el período de suspensión, o con posterioridad al mismo, se conviene la cesión de la gestión de la urbanización parcial, el agente propietario encargado de ejecutar la fase, o vial completo, puesto que se debe realizar en base a su intención de edificar, deberá garantizar, en los términos definidos en los apartados anteriores, la obra completa para la conversión de la parcela en solar, incrementados en el porcentaje que se considere necesario para la ejecución del aval, en su caso, y que no superará en cualquier caso el 25% del importe neto, sin necesidad de aportar una garantía complementaria como agente urbanizador.

Puesto que el proceso de gestión del programa, en lo relativo a la reparcelación del ámbito, ya está concluido, la suspensión del programa sólo afectará a la fase de ejecución de obra de urbanización, y, concretamente, a las obras incluidas en las fases definidas, que se ejecutarán con arreglo a las prescripciones técnicas definidas en el Proyecto de Urbanización denominado Proyecto de Urbanización de varias calles de la Partida Solaes de Benicarló, número 103 del expediente PU / 599.

La administración urbanística se reserva la prerrogativa de adaptar el proyecto de urbanización de la avenida València a las nuevas circunstancias derivadas de las exigencias de desarrollo del ámbito, a sus necesidades reales y a las inversiones que se deriven de administraciones sectoriales y empresas suministradoras.



Ajuntament de Benicarló

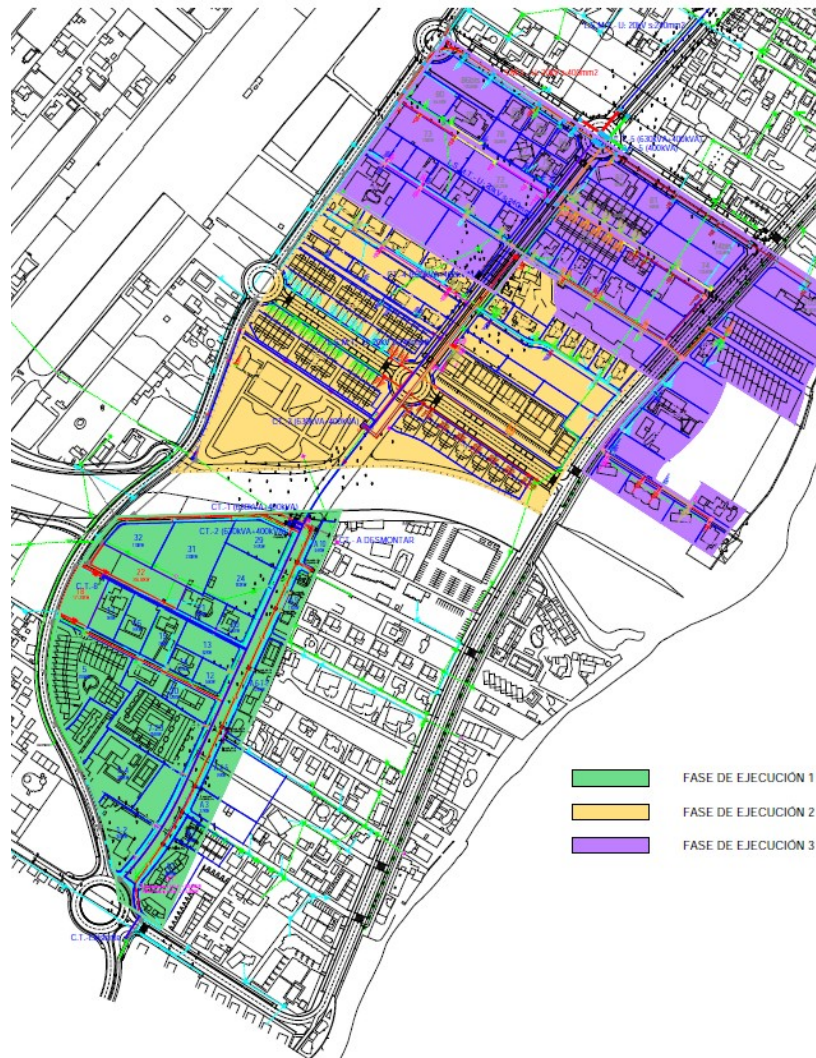
8.- EFECTOS SOBRE EL EMPRESARIO CONSTRUCTOR.

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



9.- PLANO DE FASES.

Se adjunta el plano de fases.



Cada una de las fases esta compuesta por un conjunto de viales de acceso a parcelas, que podrán individualizarse en los tramos que discurren entre los estructurales que no pueden ser cedidos en gestión indirecta:

Calle Peñíscola.

Avenida València.

Avenida papa Luna.

Paseo peatonal Costa Sur.

Benicarló, julio 2015

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Luis Pérez Iores.