



Ajuntament de Benicarló

**MODIFICACIÓN MEMORIA Y CUENTA DETALLADA Y JUSTIFICADA
DE FIJACIÓN DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN EN EL SECTOR SOLAES.**



MEMORIA.-

Se redacta la presente memoria justificativa del cálculo e imposición de cuotas de urbanización en el ámbito del SECTOR 5 SOLAES del suelo urbanizable del PGOU, con el objetivo de dar cumplimiento a lo preceptuado por el artículo 181.1 de la Ley Urbanística Valenciana, sobre la aprobación e imposición de dichas cuotas, que se someterá a audiencia de los afectados, al no haberse tramitado junto al Proyecto de Reparcelación.

Los Proyectos de Urbanización, avenida Valencia y varios viales partida Solaes, que dan lugar a las presentes cuotas constituyen, junto con el de la avenida Papa Luna, ya ejecutado, los instrumentos de ejecución de la urbanización del ámbito de actuación del sector 5 Solaes del suelo urbanizable, cuya gestión se llevó a cabo (Homologación Partida Solaes) el año 1999.

La gestión del programa se llevó a cabo estableciendo tres ámbitos de aplicación de cuotas: una de ellas la constituía el ámbito del sector 5 de suelo urbanizable; la segunda estaba constituida por el tramo de suelo urbano recayente a la avenida Valencia en el tramo entre la Rambla de Alcalá y la raya del término con Peñíscola; por último, la tercera estaba formada por el tramo urbano de la calle Columbretes.

La actual memoria de cuotas establece la diferenciación entre las tres zonas o áreas, creando el cuadro individualizado de cada una de ellas.

Los costes de urbanización y gestión, que efectivamente sean realizados, deberán ser sufragados por los propietarios de parcelas o fincas en el ámbito en proporción a su aprovechamiento urbanístico.

OBTENCIÓN DE TERRENOS DESTINADOS A VIALIDAD PÚBLICA.

Para la ejecución de la obra de urbanización se deberá disponer del viario público sobre la que se debe asentar. El viario que afecta al área reparcelable AR1 se obtuvo, y así figura en el Registro de la Propiedad, en base al Proyecto de Reparcelación aprobado por el Ayuntamiento en la fase de gestión del programa. En relación con el coste de compensación, la cantidad establecida en el proyecto de reparcelación es de 68,41€/m²th. Dicha cantidad, actualizada a fecha de mayo de 2015 (IPC.-66,7) se establece en 114,04€/m²th.

En relación con el AR2, las compensaciones se derivan del Proyecto de Reparcelación aprobado por decreto de alcaldía en fecha 8 de junio del 2011, mediante el cual se obtuvieron la totalidad restante de parcelas de la avenida València.

El suelo correspondiente al área 3 debe ser cedido proporcionalmente por cada propietario (actuaciones aisladas) afectado por la apertura del vial que se pretende urbanizar. De hecho, la realidad y las cesiones llevadas a cabo por el antiguo propietario del ámbito indican que dicha avenida ya es de propiedad pública.

No obstante, cuando un propietario afectado por cesión deba proceder a transmitir más del suelo que proporcionalmente le corresponde, podrá instar que se establezca



Ajuntament de Benicarló

la correspondiente compensación que será sufragada con cargo a la parcela que se beneficia de ello, con mantenimiento del aprovechamiento lucrativo que el planeamiento les confiere, mediante convenio o Proyecto de Reparcelación.

Para llevar a cabo la compensación, se estará al Vr que resulte de la aplicación, en el momento oportuno de llevarse a cabo la correspondiente transferencia o proyecto de reparcelación, si fuera necesario, de la legislación estatal de valoraciones.

En el caso de no producirse las cesiones obligatorias voluntariamente, se acudirá a redactar el correspondiente Proyecto de Reparcelación tomando como Área Reparcelable aquellas parcelas que no hayan sido todavía cedidas en su totalidad a la administración en cumplimiento de los deberes de los propietarios de suelo urbano.

COMPENSACIONES POR DIFERENCIA DE ADJUDICACIÓN E INDEMNIZACIONES POR ELEMENTOS A DESTRUIR.

Son las derivadas del Proyecto de Reparcelación expuesto al público en octubre de 1999 y aprobado en junio de 2002. Las cantidades allí expuestas se actualizan en un índice equivalente al 39,6%, respecto a dicha fecha.

En relación con el coste de compensación, para el AR1, suelo urbanizable, la cantidad establecida en el proyecto de reparcelación es de 68,41€/m²th. Dicha cantidad, actualizada a fecha de mayo de 2015 se establece en 114,04€/m²th. Para el AR2 y AR3, suelo urbano, el valor de compensación se derivará, en su caso, del cálculo relatado en el punto anterior.

En relación con las parcelas iniciales, en el proyecto de reparcelación se computó como parcela inicial en el ámbito de la antigua 7/23 un terreno perteneciente a José R. París Simó de 340,69m² ubicados en la avenida Valencia en el tramo entre Barranquet y raya del término. Dicha parcela dota a su propietario de un derecho de 117,81m²th que deben incorporarse con cargo a la parcela 7/23, actual 4/5, para su compensación a su titular original, tal como se indica en el P.R. del área A.R.2



REPARTO DE CUOTAS

El reparto de cuotas derivadas de los costes de urbanización se realizará en cada ámbito en base al total aprovechamiento objetivo de las parcelas, tal como establece el artículo 181.5 LUV. Con objeto de distinguir entre los diferentes usos (edificación residencial y usos auxiliares) se aplicará un coeficiente de homogeneización entre ambos usos. Éste será:

Uso residencial	1,00
Uso auxiliar	0,70

Como consecuencia de ello, los aprovechamientos homogeneizados de cada zona son:

Parcelas ubicadas en la franja de 24 m desde la avenida Valencia (0,25x3x1,00 + 0,05x0,7)	0,785m ² th/m ² s
Resto (0,25x2x1,00 + 0,05x0,7)	0,535m ² th/m ² s

En relación con la infraestructura común eléctrica, el reparto se realizará en función de la potencia establecida en el proyecto para cada parcela, que será la básica que la compañía suministradora garantiza.

En el caso de modificarse el convenio con la compañía suministradora de energía, el reparto del coste de implantar tal infraestructura deberá adecuarse a las nuevas potencias que se asignen a cada parcela.

En relación al Canon de Urbanización derivado de la Ordenanza Fiscal C-6, su repercusión se realizará sobre el conjunto del ámbito de forma similar a la realizada para la distribución del coste eléctrico.



Ajuntament de Benicarló

CUADRO INDEMNIZACIONES POR DESTRUCCIÓN DE ELEMENTOS PAI SOLAES.

Parc.	Propietario	Concepto	Medición	V. original	V. actual	Tipo	Estad	Edad	Total
1	Agustín Piñana Guar	Muro piedra	23,86	48,08	67,12	1,00	0,50	0,20	160,15
2	Agustín Piñana Guar	Muro piedra	51,27	48,08	67,12	1,00	0,50	0,20	344,12
3	Manuel García Rubio	Pinos	8	120,2	167,80	1,00	1,00	1,00	1.342,39
4	Manuel García Rubio	Muro piedra	26,22	48,08	67,12	1,00	0,50	0,20	175,99
5	Juan Fco. Martínez Ferrer	Muro piedra	117,69	48,08	67,12	1,00	0,50	1,00	3.949,66
6	Hnos Monfort Ferrer	Almendros	10	120,2	167,80	1,00	1,00	0,20	335,60
18	Juan Fco. Martínez Ferrer	Muro piedra	51,93	48,08	67,12	1,00	0,50	0,20	348,55
22	Juan Fco. Martínez Ferrer	Muro piedra	19,15	48,08	67,12	1,00	0,50	0,20	128,53
23	Miguel Anglés Sanjuán	Muro piedra	22,15	48,08	67,12	1,00	0,50	0,20	148,67
29	Antonio Amau Castiella	Muro piedra	52,26	48,08	67,12	1,00	0,50	0,20	350,77
30	J.Adell Meseguer	Muro piedra	38	48,08	67,12	1,00	0,50	0,20	255,05
31	J.Adell Meseguer	Muro piedra	28,42	48,08	67,12	1,00	0,50	0,20	190,75
32	J.Adell Meseguer	Muro piedra	102,41	48,08	67,12	1,00	0,50	0,20	687,37
36	R. Emo González y o	Zócalo obra y tela r	237,05	15,02	20,97	1,00	0,50	0,60	1.491,13
37	R. Emo González y o	Fuentes hierro fundi	6	120,2	167,80	1,00	1,00	0,60	604,08
		Farolas	20	120,2	167,80	1,00	1,00	0,60	2.013,59
		Olivos	40	120,2	167,80	1,00	1,00	1,00	6.711,97
		Cuarto duchas	112	375,63	524,38	0,55	0,80	0,60	15.504,85
		Cuarto lavaderos	15	375,63	524,38	0,55	0,80	0,60	2.076,54
		Caseta	44	375,63	524,38	0,55	0,80	0,60	6.091,19
		Casa bar	136,08	375,63	524,38	0,95	0,80	0,60	32.539,05
37	Mercedes Farras Ba	Sistema riego	1	9124,56	12737,89				12.737,89
		Muro piedra	12	48,08	67,12	1,00	0,50	0,20	80,54
		Tela metálica	320	15,02	20,97	1,00	0,50	0,60	2.012,92
		Caseta y porche	37	375,63	524,38	0,55	0,80	0,60	5.122,14
		Tuyas 6m	294	120,2	167,80	1,00	1,00	1,00	49.332,96
		Seto 2m	448	11,23	15,68	1,00	1,00	1,00	7.023,33
		Frutales	6	120,2	167,80	1,00	1,00	1,00	1.006,80
		Olivos	16	120,2	167,80	1,00	1,00	1,00	2.684,79
37bis	Almudena Alvarez Al	Cipreses	7	120,2	167,80	1,00	1,00	1,00	1.174,59
41	Juan B. Carda Arnau	Zócalo obra y tela r	12,53	15,02	20,97	1,00	0,50	0,60	78,82
42	Rosalía Roca Foix	Cipreses	17	120,2	167,80	1,00	1,00	1,00	2.852,59
43	Rosalía Roca Foix	Zócalo obra y tela r	19,05	15,02	20,97	1,00	0,50	0,60	119,83
5,65,64,64bis	Hnos. Zorrilla	Tela metálica	112,42	15,02	20,97	1,00	0,50	0,60	707,16
87	Nicole Pineau Perrin	Valla obra	53,87	81,14	113,27	1,00	0,80	0,60	2.928,93
		Jardín	355	375,63	524,38	0,05	1,00	1,00	9.307,74
91	Alvaro Ortiz Puig	Tela metálica	31,56	15,02	20,97	1,00	0,50	0,60	198,52
		Jardín	120	375,63	524,38	0,01	1,00	1,00	629,26
99	C. Prop. Plenamar A	Tela metálica	46,77	15,02	20,97	1,00	0,50	0,60	294,20
		Piscina	120	375,63	524,38	0,40	0,80	0,60	12.081,70
101	C. Prop. Plenamar B	Tela metálica	32,22	15,02	20,97	1,00	0,50	0,60	202,68
103	Francisco Santos Ferrer	Valla obra y celosía.	36,27	81,14	113,27	1,00	0,80	0,60	1.972,01
		Jardín	162,2	375,63	524,38	0,01	1,00	1,00	850,54

Indemnizaciones

Fecha inicio 2000-04-01
 Fecha final Mayo 2015 IPC general provincia 39,6

Compensaciones

Fecha inicio 2000-04-01 Inicio 68,41
 Fecha final Mayo 2015 IPC vivienda 66,7 Final 114,04



Ajuntament de Benicarló

CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDEN A LOS PROPIETARIOS. ESTIMACIÓN PROVISIONAL.

Los siguientes gastos y cargas de urbanización y gestión se han estimado de forma provisional, de acuerdo con los proyectos existentes en la alternativa técnica, los aprobados posteriormente, y la adaptación al convenio con la compañía suministradora de energía eléctrica:

Obras de urbanización, sin IVA	
Avenida Valencia tramo urbanizable	1.325.801,55 €
Avenida Valencia tramo urbano (barranquet-raya término)	372.637,53 €
Varios viales partida Solaes	2.081.831,35 €
Calle Columbretes suelo urbano	226.186,58 €
Coste infraestructura común eléctrica	526.641,79 €
Honorarios proyectos:	108.033,93€
Avenida Valencia tramo urbanizable	49.722,27 €
Avenida Valencia tramo urbano (barranquet-raya término)	13.791,25 €
Varios viales partida Solaes	40.157,39€
Calle Columbretes	4.363,02 €
Gastos de Registro	38.343,05 €
Indemnizaciones	190.000,00 €
Otros gastos	116.000,00 €

Los gastos de urbanización están constituidos por las obras necesarias para dotar de servicios urbanísticos a todos los propietarios del sector y las áreas reparcelables adscritas al mismo. Las obras ya ejecutadas que den servicio al conjunto del sector o hayan sido necesarias para suministrar servicios públicos a los propietarios y hayan sido sufragadas con anterioridad, se computarán para su compensación a favor del propietario que las haya sufragado, al precio establecido en un proyecto unitario municipal, que se actualizará para obtener la liquidación final.



Ajuntament de Benicarló

Las cargas y gastos estimados son provisionales, siendo repercutidos sobre la propiedad los que realmente se generen tanto por el concurso – subasta de la obra, como por la gestión directa por parte de la Administración.

CUADRO DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

Se adjunta el cuadro de liquidación de cuotas individualizado por propietarios y comunidades. En el mismo se han establecido las tres áreas que se definieron en el trámite de gestión el programa. AR1, 2 y 3, definidas de acuerdo con lo expuesto en el apartado primero de esta memoria.

El cuadro de liquidación está compuesto de las siguientes columnas:

Parcela	Número de parcela actualmente asignada
Correspondencia reparcelación Solaes	Número de parcela asignada en el procedimiento de aprobación del PAI Solaes el año 1999.
Superficie total	Superficie en m2 correspondiente a la parcela final. Proviene del Proyecto de Reparcelación aprobado.
Aprovechamiento derecho	M2t homogeneizado que correspondería al interesado en función de la parcela inicial tenida en cuenta en el proyecto de reparcelación, en función de la aplicación del aprovechamiento tipo.
Aprovechamiento real	M2t homogeneizado real que le corresponde en función de la parcela final adjudicada.
Diferencia	Diferencia positiva o negativa que resulta de restar los dos conceptos anteriores. Diferencia entre el aprovechamiento de derecho y el adjudicado.
%	Porcentaje de participación en los costes de urbanización en función del aprovechamiento real adjudicado.
KW	Potencia provisional prevista sobre la parcela en función del convenio suscrito con Iberdrola.
Urbanización general	Cuota de coste puro de urbanización correspondiente a cada parcela en relación con su coeficiente de participación o porcentaje. Avenida Valencia y viario secundario en el caso de AR1; Avenida Valencia parcialmente, en el caso de AR2; y avenida Columbretes, en el caso de AR3.



Ajuntament de Benicarló

Infraestructura común eléctrica	Cuota correspondiente a la infraestructura común eléctrica (CT, LMT, etc) establecida en el proyecto parcial de energía eléctrica. La cuota se establece en cada parcela en función de la potencia provisional asignada en dicho proyecto a cada una de ellas en función de su edificabilidad.
Compensaciones	Cantidad equivalente a la diferencia de adjudicación de la columna “diferencia” multiplicada por el valor compensatorio unitario 114,04€/mth resultante del Proyecto de Reparcelación actualizado. Este concepto es el resultante necesario para realizar el equilibrio entre cargas y beneficios.
Cobro indemnizaciones	Cantidad actualizada establecida en el Proyecto de Reparcelación para indemnizar los elementos que deben destruirse para la ejecución de la urbanización. Esta cantidad ha sido actualizada según el IPC a fecha de mayo de 2015.
Pago indemnizaciones	Reparto del pago de las indemnizaciones de la columna anterior entre el conjunto de cada comunidad reparcelatoria en función de su porcentaje de participación.
Obras válidas	Obras pertenecientes al proyecto de urbanización que ya han sido anticipadas por los propietarios de parcelas del ámbito y que se computan como pagos ya realizados que deben repartirse entre el conjunto.
Avales	Cantidades avaladas ante el Ayuntamiento en concepto de urbanización por agentes constructores en el momento de formalización de licencia de obras. No se computarán en el cuadro provisional.
Otros gastos	Honorarios, gastos registrales, etc, que deben repartirse entre el conjunto de propietarios.
Canon O.F. C-6	Cantidad que le corresponde al sector por la instalación de la línea eléctrica de transporte desde la subestación, repartida en función de la potencia asignada en el convenio con la compañía suministradora. Este pago deriva de la ordenanza fiscal C-6 aprobada.
División horizontal	Participación individual de propietarios de comunidades en el ámbito de dicha comunidad.



CALENDARIO DE PAGOS.

Se establece un número de cuotas de SEIS. La primera cuota incluye indemnizaciones de elementos que deban destruirse en parcelas cuya cuota sea negativa, es decir, a favor del afectado.

Por otra parte, previamente a la inscripción de parcelas que deban pasar a propiedad pública en el Registro de la Propiedad, se girará la cuota correspondiente a aquellas compensaciones que deban ser materializadas en el proceso gestión.

En el caso de ejecución de obra por gestión directa, que deba sufragarse por cuotas, el calendario, en relación con la obra parcial, será el siguiente:

1ª CUOTA	Previamente al inicio de las obras de urbanización.	Equivalente al 25% del coste provisional total de la actuación. Esta cuota incluye el pago de las indemnizaciones y compensaciones a aquellos propietarios con saldo neto negativo.
2ª CUOTA	Tercer mes desde el inicio de la obra	Equivalente al 15% del coste provisional total de la actuación.
3ª CUOTA	Sexto mes desde el inicio de la obra	Equivalente al 15% del coste provisional total de la actuación.
4ª CUOTA	Noveno mes desde el inicio de la obra	Equivalente al 15% del coste provisional total de la actuación.
5ª CUOTA	Duodécimo mes desde el inicio de la obra	Equivalente al 15% del coste provisional total de la actuación.
6ª CUOTA	Un mes desde la recepción de la obra, junto a la liquidación de la misma.	Equivalente al resto del coste definitivo total de la actuación.

En el caso de que las obras se ejecuten mediante la cesión de la condición de urbanizador a propietarios que pretendan avanzar su subfase, la liquidación de las cuotas se llevará a cabo una vez llevada a cabo la liquidación definitiva, debiéndose, en ese caso, establecer un nuevo calendario.

Si el ayuntamiento de Benicarló pretendiera llevar a cabo obras parciales previas a la total urbanización de las parcelas, se establecerá un nuevo calendario para la obra a ejecutar, mediante un anexo a esta memoria.

Benicarló, julio de 2015

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Luis Pérez Lores



Ajuntament de Benicarló

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL