



Ajuntament de Benicarló

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA LA URBANIZACIÓN
DEL CALLE VALENCIA, ÚLTIMO TRAMO SUR.**

Noviembre, 2017



Ajuntament de Benicarló

ANTECEDENTES.-

La calle Valencia de Benicarló está constituida por una vía de circulación que discurre desde la calle Cristo del Mar, en su extremo norte, hasta la calle Dr. Fleming, en su extremo sur. A partir de este punto, dicha calle se transforma en avenida Valencia, que se encuentra urbanizada hasta la avenida Ausias March.

Ha sido motivo de interés por parte de las diversas corporaciones de Benicarló, desde al año 2003, urbanizar completamente esta calle paralela al mar, por tratarse de una vía que se encuentra altamente edificada y constituye una de las vías transversales de comunicación en el ensanche sur de la ciudad.

En la actualidad, dos son los tramos que restan por urbanizar. El primer tramo, correspondiente al que discurre entre la calle Cristo del Mar y la calle Comerç, tramo que se encuentra semiurbanizado, pero afectado en su anchura por dos edificaciones que deben ser demolidas para su ejecución. No es este tramo vital para el adecuado funcionamiento del tráfico en su ámbito, por cuanto, además de estar semiurbanizada, absorbe poco flujo de circulación.

No es el mismo caso el del tramo entre el Paseo Marítimo y la calle Dr. Fleming, vía ya abierta al tráfico, con parches de pavimento sin solución definitiva, sin zonas peatonales, etc, de peligroso uso, tanto para peatones, como para tráfico rodado. Esta vía ha estado funcionando, sin urbanización de nueva planta adecuada, a base de actuaciones municipales puntuales de adecuación provisional del firme con objeto de reparar agujeros, roturas, etc, que hacen del espacio de circulación una aventura, y el de peatones, un verdadero peligro para la integridad de estos.

Aún así, diversas vicisitudes ajenas a la corporación, derivadas de cuestiones privadas, han provocado que dicha obra se encuentre enquistada, resultando uno de los elementos de mayor agravio en la ciudad debido a su centralidad, uso e intensidad residencial.

El proyecto de urbanización original, que debió en su día de servir para la completa urbanización del tramo que resta por urbanizar, tramo entre el Paseo marítimo y la calle Dr. Fleming, redactado en el año 2003, no pudo ser ejecutado por cuestiones ajenas al tema sobre el que versa este documento.

El año 2010, una nueva Corporación Municipal trata de iniciar, en segunda instancia, el proceso para poder urbanizar el vial. El documento de obra original, a la vista de que había pasado ya más de un lustro, fue actualizado -actualización que fue aprobada por el ayuntamiento- debidamente para asegurar su efectividad económica en la licitación de la obra. Sin embargo, algunas opiniones sobre la posibilidad de la administración para poder actualizar los presupuestos de sus proyectos en aras a su ejecutividad, aún no siendo proyectos a riesgo y ventura de la administración, pues no hay ningún tipo de beneficio económico en ellos, judicializaron el proceso, finalizando el mismo en la anulación completa de las actuaciones previstas en esta segunda instancia para poder llevar a cabo la obra de urbanización.

Hoy en día, año 2017, ante la sentencia firme de anulación de las actuaciones llevadas a cabo para poder urbanizar una vía de la importancia y relevancia de la que nos ocupa, y como consecuencia de los cambios reglamentarios y de criterio de desarrollo de la ciudad que se han producido a lo largo de estos 15 años, la Corporación ha decidido caducar el programa inicial, con objeto de generar un segundo programa, adaptando el proyecto de obras a los nuevos criterios y reglamentos, y el programa, a la nueva legislación valenciana, modificar la ordenanza del canon, pues tampoco se ha desarrollado una Unidad de Ejecución que, parcialmente, se encuentra afectada por esta actuación, ajustándola al acuerdo municipal del año 2010, asumiendo el ayuntamiento anticipadamente la aportación económica que le corresponde a la misma, y difiriendo el pago que corresponde a los propietarios afectados a la liquidación de la cuota "o", que se debe producir una vez aprobado el Proyecto de Parcelación de esta unidad.

El nuevo Proyecto de Urbanización, que ha de adaptar el vigente del 2003, pues no es susceptible de cambios drásticos por la configuración del ámbito, deberá integrar en sus determinaciones y características aspectos no tenidos en cuenta en proyectos anteriores por no estar en vigor, como:



Ajuntament de Benicarló

- Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior (RD 1890/2008)
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (Boletín Oficial del Estado: 11 de marzo de 2010, nº. 61).
- Decret 39/2004, de 5 de març, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual es desplega la Llei 1/1998, de 5 de maig, de la Generalitat, en matèria d'accessibilitat en l'edificació de pública concurrència i en el medi urbà.
- ORDRE de 9 de juny de 2004, de la Conselleria de Territori i Vivenda, per la qual es desplega el Decret 39/2004, de 5 de març, del Consell de la Generalitat, en matèria d'accessibilitat en el medi urbà.
- LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.
- Orden FOM/2523/2014, de 12 de diciembre, por la que se actualizan determinados artículos del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de carreteras y puentes relativos a materiales básicos, a firmes y pavimentos.

Por otro lado, el ayuntamiento de Benicarló está revisando el planeamiento general que ordena el municipio. El criterio que inspira el nuevo desarrollo urbanístico de la ciudad está basado en la recuperación del espacio público para el peatón, la reducción de las emisiones de CO₂, la eficiencia energética, en definitiva, la transformación de la ciudad en aras de su recuperación por parte de los ciudadanos.

En este sentido, si bien el vial que se pretende urbanizar responde en su diseño más a criterios de circulación rodada, para comunicar vías de carácter estructural de la población, que a espacios exclusivos para peatones, y, en este sentido, se ha evitado convertir la calle en una vía de un único sentido, sí se ha modificado el concepto, reflejado en su sección, para acercar el diseño a formas y tratamientos más amables con los ciudadanos en zonas residenciales: se aumenta la anchura de las aceras, tratando de dejar un espacio libre para circulación peatonal de, al menos, dos metros; se reduce la anchura de los carriles de tráfico, con el objetivo de evitar velocidades excesivas; se modifica el criterio del alumbrado público, haciéndolo más cercano al peatón, rechazando los báculos y luminarias de gran altura; se ha propiciado sistemas de iluminación de bajo consumo, leds; se modifican los futuros accesos a la plaza interior de la UA13, integrando una gran acera de antesala a la misma; se adapta el paso universal para peatones a la anchura de cuatro metros, con las bandas reglamentarias distintivas de pavimento táctil adaptado para personas invidentes.



Ajuntament de Benicarló

ALTERNATIVA TÉCNICA



1.- OBJETO.-

El presente documento tiene como objeto regular las condiciones básicas de carácter técnico, jurídico, económico y administrativo para la ejecución por **GESTIÓN DIRECTA** del Programa de Actuación integrada para el desarrollo urbanístico del ámbito establecido en el punto siguiente.

2.- ÁMBITO DE DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA. DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN.

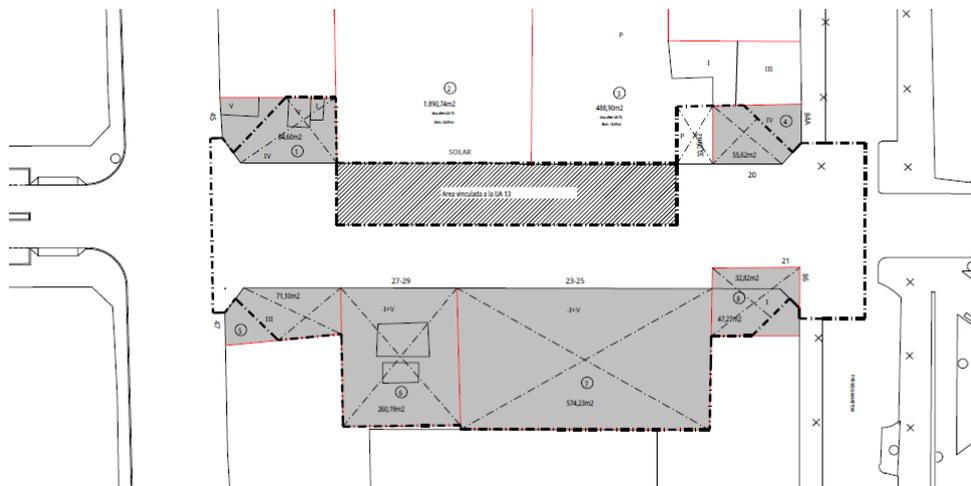
Constituye una de las determinaciones de carácter pormenorizado en la formación de los planes generales, la delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas, tal como establece el artículo 35 LOTUP.

Como establece el artículo 72 LOTUP, y por analogía, para las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, la delimitación de las unidades de ejecución, que se desarrollarán mediante Programas de Actuación Integrada o Aislada, se delimitarán en el propio plan como ordenación pormenorizada, en este caso, modificándolo, o en el propio programa, como será el caso.

Consecuentemente, será una de las determinaciones de la Alternativa Técnica del presente programa, la delimitación de la Unidad de Ejecución, que se llevará a cabo de la siguiente manera:

Constituye el ámbito de desarrollo del Programa de Actuación Integrada **“Calle Valencia”** el suelo delimitado por:

- Las alineaciones de ambos márgenes de la calle Valencia, en el tramo entre el Paseo marítimo y la calle Dr. Fleming., excepto el ámbito incluido en ella UE13 del PGOU, que se incorpora en el programa para su financiación mediante canon, anticipado al desarrollo de esa unidad. El ámbito abarca las parcelas completas, según plano adjunto, que se encuentran afectadas por la urbanización, por ejecutarse los servicios que permiten su consideración como solar.
- El eje del vial Paseo Marítimo
- La alineación sur de la calle Dr. Fleming.
- Los límites en el cruce de viales se establecerán mediante la bisectriz el ángulo formado por ambas calles, abarcando la parte de la parcela afectada dentro de esa bisectriz.



La superficie del ámbito es de 2,524m²



3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

La ordenación urbanística vigente en el ámbito descrito en el punto anterior está constituida por la **Homologación de la Partida Solaes de Benicarló**, aprobada definitivamente en fecha 28 de diciembre de 1998, que incluye la Ordenación Pormenorizada del ámbito. Esta Homologación no modifica en este ámbito las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana vigente, aprobado definitivamente en fecha 29 de julio de 1986.

En la actualidad, el planeamiento general se encuentra en fase de revisión. Se ha procedido a la publicación del proceso de participación ciudadana e información pública, con la suspensión de licencias y programación en el ámbito del territorio municipal.

No obstante, esta suspensión no afecta a los ámbitos y determinaciones que responden a los criterios de planeamiento del plan vigente y del derivado de la revisión., como es el caso, pues la revisión recoge expresamente las determinaciones de ordenación pormenorizada del plan actual, mientras no se modifiquen en desarrollo del nuevo planeamiento. Consecuentemente, no existe impedimento legal para poder proceder a la programación del ámbito en los términos establecidos en el presente documento.

4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO.

No existe en el planeamiento condiciones especiales de integración en el entorno del ámbito. Por tratarse de un vial a ejecutar entre dos vías urbanizadas, que disponen de la totalidad de los servicios, la integración se producirá por la conexión de los de nueva creación directamente a los servicios existentes.

5.- PROYECTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Junto al programa, se incorpora Proyecto de Obras de Urbanización, con el contenido establecido en la legislación urbanística y de contratación, que deberá ser aprobado junto a éste..

6.-INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES QUE SE PUEDAN VER AFECTADAS.

En el proceso de urbanización del vial, que es objeto de este programa, se verá afectado un elemento, que deberá ser derribado y repuesto total o parcialmente, de acuerdo con las nuevas determinaciones:

Edificación existente en el cruce entre la calle Valencia y el Paseo Marítimo. Por acuerdo con el propietario, reflejado en el decreto de pago de la expropiación de dicho espacio, la casa se mantendrá en aquellos espacios no afectados por el vial, debiéndose ejecutar las obras necesarias para ello en la obra de urbanización.

En relación con los solares existentes en la UE13, se vallarán ambos con tela metálica de simple torsión sobre base de bloque de hormigón de 1,00m de altura.



7.- OBJETIVOS A SATISFACER CON EL DESARROLLO DEL PROGRAMA.

El Programa contiene las previsiones precisas para dar cumplimiento a los objetivos mínimos establecidos en el artículo 110 LOTUP:

a) Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas, por cuanto se convertirán en solares, al obtener la urbanización que establece la legislación urbanística. En relación con la transformación física de las fincas iniciales, de acuerdo con los documentos que obran en este ayuntamiento, todos los terrenos con destino público han sido cedidos adecuadamente, o se ha obtenido el permiso del propietario para su ocupación pública.

b) Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:

1.º Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.

2.º Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

3.º Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.

4.º Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.

5.º Red de alumbrado público.

6.º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.

d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.

e) Obtener gratuitamente, a favor de la administración:

1.º Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma por el planeamiento.

2.º Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo. La adscripción de cesiones externas deberá cumplir las reglas de equidistribución del planeamiento.

f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios, en los términos establecidos en el planeamiento.

g) Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en la ley.

Específicamente, el Programa prevé el cumplimiento de las condiciones necesarias para conseguir los siguientes objetivos:

1. La urbanización total del ámbito, para la conversión de las parcelas recayentes a él en solares, a excepción de las incluidas en el ámbito de la UA13, cuya conversión queda pendiente de la finalización de las obligaciones derivadas del desarrollo de dicha unidad.

2. Establecer el canon, mediante ordenanza municipal, que permita sufragar las obras que quedan integradas en el ámbito de la UA13, por cuanto ni la calle Valencia, ni la propia UA13 quedan completas sin anticipación de dichas obras, que constituyen la mitad del vial en toda la anchura del ámbito de la UA13.



8.- FICHA DE PLANEAMIENTO.

El ámbito no precisa de planeamiento de desarrollo.

9.- FICHA DE GESTIÓN.

Para el desarrollo de la unidad de ejecución deberán tenerse en cuenta las siguientes prescripciones.

TAMAÑO DE LA ACTUACIÓN	2.524m²
POSIBILIDAD DE REDELIMITACIÓN.	NO ES REDUCIBLE.
ÁREAS DE REPARTO	UNIPARCELARIAS EN EL ÁMBITO DE CADA PARCELA EDIFICABLE.
APROVECHAMIENTO BRUTO	EL DETERMINADO POR CADA ÁREA DE REPARTO UNIPARCELARIA, JUNTO CON LA PARTE DE VIAL QUE LE CONFIERE LA CONDICIÓN DE SOLAR.

10.- PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE DEBERÁN RESPETARSE EN LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Los servicios urbanísticos que deben tenerse en cuenta para la redacción del Proyecto de Urbanización y sus modificados, son:

X	Pavimentos de calzada y peatonal (según dimensiones mínimas establecidas en LOTUP)
X	Aparcamientos en vía pública
X	Espacios libres, mobiliario urbano y señalización
X	Redes de distribución de agua potable.
X	Red de riego automático.
X	Red de hidrantes.
X	Red de alcantarillado para aguas residuales
	Sistema de depuración integral.
X	Red de evacuación de aguas pluviales
X	Distribución de energía eléctrica
X	Distribución de gas



Ajuntament de Benicarló

X	Pavimentos de calzada y peatonal (según dimensiones mínimas establecidas en LOTUP)
X	Distribución de telecomunicaciones
X	Alumbrado público.
X	Jardinera y arbolado
	Sistemas de recogida selectiva de residuos enterrados.
	Sistemas de control de acceso de vehículos automatizado y selectivo.

Deberá resolverse el enlace de todos los servicios con los generales de la población.

Los Proyectos de Urbanización comprende los documentos indicados en el artículo 175 LOTUP.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de las obras.

b) Planos de información, de situación en relación con el conjunto urbano, de proyecto y de detalle.

c) pliego de condiciones técnicas.

d) Mediciones.

e) Plan de etapas o fases de la obra de urbanización, estableciendo las condiciones necesarias para, cuando sea posible, recibir parcialmente cada fase, en su caso.

f) Los informes ambientales y contramedidas propuestas sobre la incidencia ambiental, en su entorno, de las actuaciones propiamente dichas y de las que se tengan que tomar durante el período de obras.

g) Cuadros de precios descompuestos.

h) Presupuesto de ejecución material, con detalle de las unidades de obra.

Al tratarse de un programa a desarrollar por Gestión Directa, el proyecto de urbanización SÍ incorpora tanto el cuadro de precios descompuestos, como el P.E.M. Los proyectos de urbanización que formen parte de la alternativa técnica de un programa de actuación no incluirán los documentos referidos en los párrafos g y h , debiendo ser incluidos en la proposición jurídico-económica del programa.



11.- DOCUMENTOS DE OBRA INTEGRANTES DE ESTA ALTERNATIVA TÉCNICA.

Consta de los siguientes documentos:

- a) Proyecto de Urbanización.

De acuerdo con el criterio expresado por la GV en su documento “Guia d’Avaluació Ambiental per Òrgan Ambiental Municipal”. D.G. de Medi Natural i d’Evaluació Ambiental. D.G.d’Ordenació del Terriori, Urbanisme i Paisatge, de maig 2016:

“...Finalment, cal aclarir que els programes d’actuació per si mateixos no estan sotmesos a l’avaluació ambiental estratègica i territorial de plans en la mesura que no són plans i el seu contingut és el propi d’un projecte, per la qual cosa no estan inclosos en el concepte de pla o programa de la Directiva 42/2001 ni de la Llei 21/2013, d’avaluació ambiental. Si el programa va acompanyat d’un pla, llavors s’apliquen les regles anteriors, però no respecte del programa pròpiament dit, sinó pel que fa a l’instrument de planejament que l’acompanya.”



Ajuntament de Benicarló

DOCUMENTO JURÍDICO-ECONÓMICO:



TIPO DE GESTIÓN.-

La administración, a la vista de la necesidad de ejecutar las obras de urbanización del vial objeto de este ámbito, y la no participación de urbanizadores externos o particulares en la promoción, ha decidido actuar por **GESTIÓN DIRECTA**.

NORMAS DE ACTUACIÓN.-

RETRIBUCIÓN.

MODALIDAD DE RETRIBUCIÓN	METÁLICO.
---------------------------------	------------------

El pago de los importes que corresponden a cada propietario se llevarán a cabo mediante cuotas de urbanización, que se establecen en la Memoria y Cuenta Detallada de Cuotas de urbanización, que se adjunta en documento anexo.

De acuerdo con el criterio manifestado por la corporación en procedimientos anteriores, se incorpora como parte de las cuotas, los avales de promotores que figuran en el ámbito.

En dicha cuenta se incluirá en canon de urbanización que financia el ayuntamiento y que deberá repercutirse en la propiedad afectada de acuerdo a lo establecido en la correspondiente Ordenanza Municipal.

BENEFICIO DEL PROMOTOR.

El coste de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el programa será repercutido en la propiedad de los solares resultantes en proporción directa a su valor urbanístico, equivalente, a la vista del tamaño y situación del ámbito, al aprovechamiento urbanístico objetivo de los mismos. El Ayuntamiento NO PERCIBIRÁ sobre el coste de urbanización recargo en concepto de gastos de gestión o beneficio, salvo los derivados del pago de honorarios y aquellos que el Ayuntamiento hubiera tenido que efectuar para el desarrollo de la actuación. El cobro de dichas cuotas se realizará en metálico.

DESARROLLO DE LAS RELACIONES ENTRE LA ADMINISTRACIÓN Y LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES AFECTADOS.

La administración, como urbanizador por Gestión Directa, no ha establecido convenios, ni eventuales acuerdos con la propiedad para la ejecución del programa. Éste se llevará a cabo en régimen de gestión directa, tramitándose el correspondiente expediente de cuotas, que acompaña al presente documento, así como la ordenanza para la aplicación del canon de urbanización sobre el ámbito de la UE13.



CARGAS.-

Son cargas que se repercutirán sobre los propietarios de los inmuebles afectados por el actuación y que obtienen un beneficio mediante la transformación del suelo al que recaen, obteniendo éste la urbanización necesaria para el adecuado funcionamiento de los mismos, aquellas que en cada caso le sean de aplicación según los artículos 144 y 145 LOTUP:

Artículo 144. Cargas de urbanización del programa de actuación integrada

1. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de esta ley:

a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 110 de esta ley.

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

c) Los gastos de gestión del urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:

1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

d) El beneficio empresarial del urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores. En el caso que nos ocupa, al tratarse de la administración actuante como urbanizador, este porcentaje es 0%.

2. Son cargas de urbanización, 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 propietarios 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 146 de esta ley.

El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todos los propietarios en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada propietario o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.

3. Los conceptos del apartado 2 se considerarán gastos variables ajenos al precio cierto del programa de



Ajuntament de Benicarló

actuación integrada. Podrán arbitrarse medidas para que sean directamente pagados y cobrados entre interesados sin anticipo y mediación del urbanizador. Este es responsable de que se hagan efectivos antes de la ocupación de los bienes afectados y de que sean tasados al valor que objetivamente corresponda según las normas que lo regulan, salvo en el supuesto previsto en el artículo 93.3 de esta ley.

Artículo 145. Cargas de la actuación a cuenta de cada propietario individual

Son cargas de la actuación que serán a cuenta de la propiedad de cada finca y no imputables al programa de actuación integrada:

- a) Los costes de descontaminación y limpieza de suelo, en los términos previstos por la legislación ambiental aplicable.
- b) Los costes de extinción de derechos reales y levantamiento de cargas incompatibles con el planeamiento, excepto las servidumbres prediales.
- c) Los costes por rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta.
- d) Los costes de servicios de mediación, peritaje o arbitraje previstos en el programa de actuación integrada devengados a instancia de un propietario individual, salvo que correspondan al urbanizador o al programa de actuación integrada.

CANON DE URBANIZACIÓN.-

El ámbito de actuación física abarca una parte de vial que se encuentra incluida, igualmente, en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 13 del PGOU vigente.

Como resulta inviable la ejecución de la calle Valencia sin anticipar las obras de urbanización de dicha parte de vial incluida en el ámbito de la UE13, se adjunta propuesta de Ordenanza Municipal para la futura repercusión, en base al artículo 146 LOTUP, sobre el ámbito en el que se encuentra incluida.

El porcentaje de obra que le corresponde afectar a dicho canon es de 24,44%

Artículo 146. Cargas de urbanización comunes a varias actuaciones

1. Cuando una misma obra pública sea de común utilidad a varias actuaciones conexas, su coste se repartirá entre ellas a medida que se desarrollen y en proporción a su respectivo aprovechamiento.
2. Quien financie la obra común tendrá derecho a resarcirse del exceso de coste soportado con cargo a las actuaciones siguientes.
3. Las actuaciones posteriores sufragarán equitativamente su parte cuando se programen y reparcelen, si son actuaciones integradas, o cuando se edifiquen, si son actuaciones aisladas.
4. Para garantizar el pago futuro y la actualización de su valor, se establecerá un canon de urbanización, aprobado mediante ordenanza municipal, que establezca fórmulas de actualización y justo reparto.
5. Asimismo, podrá establecerse un canon con destino finalista, a cuenta de infraestructuras complementarias que razones técnicas exijan implantar después de la edificación.



AFECCIÓN DE ESPACIOS DESTINADOS A USO PÚBLICO NO ADQUIRIDOS. ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

El ayuntamiento de Benicarló, en ejecución de las determinaciones del planeamiento general, obtuvo mediante expropiación el suelo destinado a vía pública colindante con la parcela 8 reservándose el aprovechamiento correspondiente, que debe ser inscrito en el Registro de la Propiedad, para su transferencia sobre la parcela edificable colindante o su compensación económica en el momento en el que se solicite la licencia de obras de la parcela transformada en solar que se beneficia de tal actuación. Por lo tanto, no es repercutible sobre los afectados por la actuación urbanística los costes de la adquisición del suelo mediante dicha expropiación, al tratarse de un área de reparto uniparcelaria. Sí será repercutible los elementos que deban ser demolidos para la ejecución de las obras de urbanización.

En el proceso de pago de dicha actuación, sin embargo, el propietario que fue objeto de expropiación solicitó y, así lo aceptó la administración, que no fuera demolido el conjunto del edificio afectado por el vial, sino aquella parte que deba ser urbanizada, derivándose así la demolición total a la ejecución de un muro de carga que mantenga parte de dicha edificación, con renuncia expresa a la indemnización. Por esta cuestión, la carga variable que fijó el Jurado Provincial de Expropiación como indemnización por la edificación a derruir, estando incorporada en el cuadro de liquidación provisional, queda pendiente de su materialización efectiva. En caso contrario, si es posible mantener parcialmente la edificación, esta indemnización quedará anulada.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

Las obras de urbanización constituyen obras de ejecución normales del PGOU, las cuales obligatoriamente deben llevarse a cabo para su cumplimiento.

Éstas no suponen obras de carácter extraordinario, ni suponen gastos extra para la administración sobre aquéllos previsibles en ejecución del Plan.

Por lo tanto, no se considera que la actuación no permita garantizar la sostenibilidad económica de la administración que debe mantenerlas. Al contrario, al tratarse de obras definitivas de urbanización, su mantenimiento resulta más económico que la regular actuación de reparación de socavones y roturas producidas en los elementos que provisionalmente implanta el ayuntamiento.

El arquitecto municipal.

Benicarló, noviembre de 2017.

Luis Pérez lores