



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO VILLAJYOSA

23904 APROBACIÓN PAI Y PLAN PARCIAL SECTOR PP36 INDUSTRIAL 3

Por medio del presente, se hace público, el anuncio de los acuerdos de Pleno, en relación al Sector PP-36 "INDUSTRIAL 3" del PGOU de Villajoyosa:

- Se hace público, que el Pleno en sesión ordinaria, de fecha 17 de marzo de 2005, ha adoptado entre otros, el siguiente acuerdo:

"...PLE P-2005/00313

6.- PROPOSTA DE PROGRAMACIÓ DEL SECTOR PP36 INDUSTRIAL3

ANTECEDENTES:

1º.- 07-03-2005.- Propuesta del Concejal delegado de Urbanismo sobre el programa de actuación integrada del Sector PP36 Industrial 3, del siguiente tenor literal:

"D. AMADEO SÁNCHEZ MARTÍNEZ, CONCEJAL DELEGADO DEL AREA DE URBANISMO CON EJERCICIO EN EL AYUNTAMIENTO DE VILLAJYOSA,

VISTO el Informe Jurídico emitido por el Técnico Urbanista Municipal en fecha 4 de febrero de 2005, que literalmente establece: "...

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante instancia con registro de entrada 13287/2003, de 23 de diciembre, D. RAMÓN JOSÉ SEGARRA ANIORTE, en nombre y representación de la mercantil INICIATIVAS COSTA BLANCA, S.L., presenta para la Programación del Sector PP-36 "INDUSTRIAL 3", una Alternativa Técnica integrada por:

- Memoria del Programa de Actuación Integrada y Anexos: Plano Catastral, Relación de Parcelas Catastrales y copia de solicitud de Cédulas de Urbanización.*
- Plan Parcial Sector PP-36 "INDUSTRIAL 3" de PGOU.*
- Proyecto de Urbanización del Sector PP-36 "INDUSTRIAL 3" T.M. de Villajoyosa, descriptivo de las obras a realizar, costes y plazos de ejecución.*



Al propio tiempo se interesaba que tras los trámites pertinentes se acordase la programación del sector referenciado.

SEGUNDO.- En fecha de 2.02.04, (con registro de entrada en el Ayuntamiento: 1813/2004, de 12 de febrero), el Sr. Director General de Política Lingüística y Patrimonio Cultural Valenciano, emite informe favorable en relación con la solicitud cursada para su informe, y al objeto de la expedición de la correspondiente Cédula de urbanización, relativa al documento del Plan Parcial del Programa de Actuación Integrada del Sector PP-36.

TERCERO.- Mediante Decreto 649/2004, de 27 de febrero, se somete a Información Pública la Alternativa Técnica presentada por INICIATIVAS COSTA BLANCA SL. Remitido aviso previo a los que constaban en el Catastro como titulares de derechos afectados por la actuación propuesta, en el periódico LA VERDAD de 22.03.2004, se insertó el correspondiente anuncio de información pública, y así mismo también en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana número 4.722, de 30 de 03 de 2004.

CUARTO.- D. Ramón José Segarra Aniorte, en representación de "INICIATIVAS COSTA BLANCA, S.L.", aporta Proposición Jurídico – Económica, mediante registro de entrada nº 4894/2004, de 30 de abril.

- *Proposición Económico - Financiera, comprensiva de los aspectos establecidos en el artículo 32. D de la LRAU.*
- *Propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre el Ayuntamiento y el Urbanizador.*

QUINTO: D. Ramón Fontecha Esteban, en nombre y representación de la mercantil FONTECHA Y CABRERO, FOMENTO Y DESARROLLO COMERCIAL, S.L., mediante registro de entrada número 4895/2004, de 30 de abril, presenta Proposición Jurídico – Económica:

- *Proposición Económico - Financiera, comprensiva de los aspectos establecidos en el artículo 32. D de la LRAU.*
- *Propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre el Ayuntamiento y el Urbanizador.*

SEXTO.- Por Dña. Ignacia María Mayor Senabre, Dña. Vicenta Mª Galiana Mayor y Dña. Ignacia María Galiana Mayor, formulan escrito de alegaciones con registro de entrada nº 8.293/2004, de 13 de julio, en calidad de propietarias y con motivo de las mejores condiciones ofertadas por la mercantil INICIATIVAS COSTABLANCA S.L., interesan de la corporación la elección de la proposición jurídico económica aportada por esta mercantil.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO.- La tramitación llevada a cabo para la programación del Sector PP-36 "INDUSTRIAL 3", promovida por "INICIATIVAS COSTA BLANCA SL", mediante registro de entrada 13287/2003, de 23 de diciembre, ha sido esencialmente correcta, ajustándose a lo establecido en los artículos 44 y siguientes de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalidad Valenciana (en adelante LRAU).

SEGUNDO.- La alternativa técnica, es comprensiva de la documentación prescrita en el artículo 32 del mismo texto legal, tal y como se plasma en el antecedente de hecho primero. Por otro lado, tal y como establece el artículo 31.2 de la LRAU, "...Los Planes deberán contar, para su aprobación definitiva municipal, con Cédula de Urbanización relativa a cada una de las Actuaciones Integradas previstas en ellos. Los Programas que desarrollen éstas, antes de ser aprobados, incorporarán a su documentación la correlativa Cédula, cuyas prescripciones se



observarán al ejecutarlos...". En este caso, tal y como ya se ha expresado, consta la formalización de la solicitud de Cédula Urbanística, sin que se acredite la expedición de la misma. El art. 56.1 del mismo texto legal establece: "...La solicitud de Cédula de Urbanización se resolverá en el plazo de 40 días, previo informe autorizado por técnicos superiores al servicio de la Administración, entre los que uno, al menos, sea competente para dirigir la redacción de planes. Se podrá entender estimada a falta de resolución expresa...". Habida cuenta que consta presentada, ante la Generalidad Valenciana, la solicitud de Cédula de Urbanización en fecha 23.12.2003, y que ésta no ha sido expedida, procede entenderla estimada a falta de resolución expresa.

TERCERO.- Únicamente se ha presentado para el Sector PP-36, una Alternativa Técnica, por lo que habrá que valorar técnicamente la idoneidad del ámbito de la actuación, la conveniencia de las obras de urbanización que se proponen, y las calidades de obra que sean más adecuadas, etc. En este caso al no existir diversas alternativas técnicas, procederá valorar la conveniencia o no de programar y en caso afirmativo, plantear las objeciones técnicas que favorezcan los intereses públicos. En lo que a este informe respecta, procederá valorar las dos Proposiciones Jurídico Económicas aportadas.

CUARTO.- En cuanto a las mentadas Proposiciones Jurídico Económicas planteadas, cabe realizar un análisis sobre los siguientes aspectos:

Plazos de desarrollo de la Actuación, la mentadas proposiciones, han propuesto los siguientes plazos de ejecución:

INICIATIVAS COSTA BLANCA. SL.

En la proposición, se está preconiciendo que junto con el acuerdo de programación, se resolverá sobre el Proyecto de Urbanización, habida cuenta que la Alternativa Técnica, ha incluido Proyecto de Urbanización. Esta sería una posibilidad, pero para el caso de que dicho proyecto se considere como anteproyecto, por considerarse que existen un conjunto de deficiencias técnicas que deben subsanarse, deberá establecerse en el acuerdo de programación un plazo para la presentación del Proyecto de Urbanización.

En cuanto a la presentación del Proyecto de Reparcelación, se habla de tres meses contados a partir de la adjudicación del programa al Urbanizador, y después, se concretiza en que el cómputo de dicho plazo será después de las últimas publicaciones de los anuncios relativo a las aprobaciones correspondientes. Se estima correcto dicho plazo, siempre que como se ha reseñado, el acuerdo de programación incorpore la aprobación del Proyecto de Urbanización, porque en caso contrario, el plazo para su presentación debería contarse a partir de la publicación del acuerdo de aprobación del Proyecto de Urbanización.

En relación con el plazo de ejecución de las obras de urbanización, se establece de 12 meses, existiendo una contradicción sobre el momento a partir del cual debe iniciarse el cómputo del mismo, por un lado se habla de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, por otro, a partir de la Inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad, y en último término se habla para el caso de que no se consiguiera la disposición de la totalidad de los terrenos necesarios, habría que estarse a las Actas de Ocupación de los terrenos que sean precisas para su expropiación u ocupación inmediata. En opinión del técnico que suscribe el presente informe, el momento determinante es la disposición de los terrenos que permitan la ejecución de las obras de urbanización, de forma que el plazo de doce meses debería computarse con la aprobación definitiva de la reparcelación, cuando esta aprobación tenga carácter firme en vía



administrativa y por tanto con eficacia ejecutiva. En último término para el caso de que no se consiguiese la disposición de la totalidad de los terrenos, con la correspondiente acta de ocupación.

En la proposición, se fija la siguiente cláusula que debe ser objeto de comentario: "...se podrá anticipar en el tiempo las fases de urbanización referida, por causa justificada y previa notificación a la Administración actuante y a los propietarios afectados...". En opinión del que suscribe sólo cabrá esta posibilidad, cuando previamente el correspondiente instrumento de gestión haya viabilizado la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de dichas obras de urbanización.

Se establece en el capítulo relativo a los Plazos de Emisión de las Cuotas de Urbanización, que: "La expedición de la primera de las Cuotas de Urbanización se realizará a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, por un valor del 20% de lo designado en la Cuenta de Liquidación Provisional para cada propietario, el resto de los pagos, se realizará de forma trimestral, y por un importe del 20% en cuatro plazos a 3, 6, 9 y 12 meses durante la ejecución de las correspondientes Obras de Urbanización hasta cubrir la totalidad de los Costos de Programa.". La última liquidación debería verificarse en todo caso, una vez aprobada la Cuenta de Liquidación Definitiva.

FONTECHA Y CABRERO, FOMENTO Y DESARROLLO COMERCIAL, S.L.

Esta mercantil, en su proposición jurídico económica, establece: "Proyecto de Reparcelación dentro del ámbito de la actuación, en el plazo de TRES meses desde la Adjudicación de la presente Alternativa Técnica de Programa y vencimiento del plazo de 10 días a otorgar a los propietarios para que opten por la forma de cooperar en las cargas de urbanización...". De lo que se desprende, que el plazo de tres meses para la presentación del Proyecto de Reparcelación computará a partir de que haya transcurrido el plazo legal conferido para que el propietario formule su opción de pago en metálico y en especie, como ya se ha comentado, los diez días a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización, bien se apruebe éste en el acuerdo de Programación o posteriormente, tras la correspondiente tramitación independiente.

Por otro lado en cuanto a la ejecución de la urbanización se prevé que ésta se inicie dentro del primer año de vigencia del Programa y la conclusión de la urbanización antes de diez y ocho meses desde su inicio. En cuanto al inicio de las obras, en la propuesta de convenio, habla que tras la publicación de la aprobación de la reparcelación, se formalizará el acta de replanteo de las obras en el plazo de tres meses.

Compromisos que asume la propuesta.

INICIATIVAS COSTA BLANCA. SL.

No se proponen otros compromisos que los que cabría denominar como "ordinarios", que son los que derivan del propio contenido de la legislación vigente.

FONTECHA Y CABRERO, FOMENTO Y DESARROLLO COMERCIAL, S.L.

No se proponen otros compromisos que los que cabría denominar como "ordinarios", que son los que derivan del propio contenido de la legislación vigente.

Garantía efectivas de cumplimiento.



INICIATIVAS COSTA BLANCA. SL.

La proposición jurídico – económica, propone como garantía de promoción : “aval correspondiente al 7% de los Costos Totales de Programa una vez deducido el Beneficio del Urbanizador, dicho aval será cancelado y sustituido por otro, deduciendo las cantidades que vayan siendo certificadas, de forma que la administración actuante, tenga siempre avaladas las unidades de obra que queden pendientes de ejecutar.”. No se hace mención al momento en que debe formalizarse este aval, y a este respecto cabe señalar, que el plazo para la constitución de la misma, de conformidad con lo establecido en el artículo 29.13 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 41.1 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, será de 15 días naturales a contar del siguiente a la notificación de la adjudicación del Programa.

No se ha establecido ninguna propuesta, en relación con la garantía de retribución, del art. 66.3,4 y 5 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, habrá que estar de seleccionarse ésta propuesta a la regulación legal.

FONTECHA Y CABRERO, FOMENTO Y DESARROLLO COMERCIAL, S.L.

En relación con la garantía de promoción, en la propuesta de convenio, se fija en la cuantía del 7% del coste del Presupuesto de Ejecución Material de la urbanización prevista en el Proyecto de Urbanización, cuya vigencia será igual o superior al plazo concedido para la ejecución de las obras y hasta que las mismas sean recepcionadas por el Excmo Ayuntamiento de Villajoyosa. En este caso habrá que interpretar la recepción como recepción definitiva.

No se ha establecido ninguna propuesta, en relación con la garantía de retribución, del art. 66.3,4 y 5 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, habrá que estar de seleccionarse ésta propuesta a la regulación legal.

Precio de las Obras de Urbanización, que se proponen en las proposiciones Jurídico – Económicas.

INICIATIVAS COSTA BLANCA. SL.

| CARGAS DE URBANIZACIÓN | EUROS. |
|--|--------------|
| 1.- Presupuesto de Ejecución Material. | 1.662.713,54 |
| 2.- Gastos G. Y Beneficio Industrial 6% + 13% sobre P.E.M) | 315.915,57 |
| 3.- Honorarios redacción documentación. | 200.000,00 |
| 4.- Gastos financieros (Aval). | 18.000,00 |
| 5.- Canon de Investigaciones Arqueológicas. | 36.000,00 |
| 6.- Canon litoral. | 6.000,00 |
| 7.- Canon ecológico. | 9.000,00 |



| | |
|---|--------------|
| 8.- Gastos registrales y notariales. | 18.000,00 |
| 9.- I.V.A. 16% s /2.265.629,11€ | 362.500,65 |
| 10.- Gastos de Gestión 1,50% IVA INCLUIDO. | 39.421,95 |
| 11.- BENEFICIO DEL URBANIZADOR 6,00%, IVA INCLUIDO. | 157.687,79 |
| 12.- TOTAL COSTOS DE PROGRAMA. | 2.825.239,50 |

No se fija ninguna cantidad en concepto de Indemnización, puesto que ésta será concretada con precisión en el correspondiente Proyecto de Reparcelación y su repercusión en los Costos de Programa.

FONTECHA Y CABRERO, FOMENTO Y DESARROLLO COMERCIAL, S.L.

| | |
|---|-------------|
| COSTE DE URBANIZACIÓN | 2.295.000 € |
| HONORARIOS PROYECTO Y DIRECCIÓN | 240.000 € |
| NOTARIA Y REGISTRO | 20.000 € |
| INDEMNIZACIONES ESTIMADAS | 66.000 € |
| GASTOS FINANCIEROS | 22.500 € |
| CANON ARQUEOLÓGICO, P. LITORAL Y ECOLÓGICO | 50.000 € |
| GASTOS DE GESTIÓN Y BENEFICIO DEL URBANIZADOR | 240.000 € |
| TOTAL CARGAS URBANIZACIÓN | 2.933.500 € |
| | |
| IVA AL 16% | 469.360 € |
| | |
| TOTAL PRESUPUESTO GLOBAL | 3.402.860 € |

Retribución del Urbanizador.

INICIATIVAS COSTA BLANCA. SL.

Se propone en la proposición jurídico - económica como modalidad de retribución al Agente Urbanizador el pago en terrenos, estableciéndose a este respecto un coeficiente de intercambio del 39,02%. Para el caso de pago en metálico se fija una retribución al Agente Urbanizador, incluido IVA, de 107,75 €/m²t.

FONTECHA Y CABRERO, FOMENTO Y DESARROLLO COMERCIAL, S.L.



Se propone en la proposición jurídico - económica como modalidad de retribución preferente al Agente Urbanizador el pago en terrenos, estableciéndose a este respecto un coeficiente de intercambio del 45%. Para el caso de pago en metálico se fija una retribución al Agente Urbanizador, incluido IVA, de 127,37 €/m².

Se considera de interés, reproducir el régimen de recaudación de las cuotas de urbanización, en la proposición jurídico económica: "A).- Aprobado definitivamente el Programa por el Ayuntamiento, (incluido el Proyecto de Reparcelación), y una vez contratada, en su caso, la obra de urbanización y firmada el acta de replanteo con el contratista adjudicatario, se procederá a la liquidación de una primera cuota del 40% del coste del total (C.T.) que deba pagar cada propietario, en base a los costes incluidos en la cuenta de Liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación (C.L.P.).

B).- Una segunda cuota del 30% del C.T. según costes incluidos en la C.L.P. cuando se haya cumplimentado el treinta por ciento de la obra de urbanización prevista según certificación expedida por el técnico director de las mismas.

C).- Una tercera cuota del 30% del C.T. según costes incluidos en la C.L.P. cuando se haya cumplimentado el setenta por cien de la obra de urbanización prevista según certificación expedida por el técnico director de las mismas.

D) Una última cuota que se girará una vez finalizada la obra de urbanización y conocida la liquidación real de la misma. En todo caso, la recaudación de todas y cada una de las cuotas de urbanización estará siempre limitado a las inversiones previstas para los seis meses siguientes, de acuerdo con el art. 72.B de la L.R.A.U. Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación y de acuerdo con el art. Indicado, el Urbanizador podrá exigir el desembolso de las compensaciones previstas en el art. 70.E....".

En relación con la modificación de la previsión de las cargas de urbanización, habrá que estar a los términos previstos en el art. 67.3 y 71.4 de la LRAU, y no a los supuestos que se plantean en la proposición jurídico económica.

En cuanto a las indemnizaciones, se formula una remisión a la valoración y cálculo que se realice en el Proyecto de Reparcelación. Por otro lado, y en relación con las indemnizaciones por razón de los derechos de arrendamiento y servidumbres, se establece en la proposición jurídico económica que deberán ser soportados por la propiedad, cuando el art. 168.4 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, establece una excepción en cuanto a las cargas que debe asumir cada propietario respecto a los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, en este caso, y en relación con las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamientos incompatibles con el planeamiento o su ejecución, de conformidad con el precepto referenciado, se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

En la proposición también se establece: "La demora en el pago devengará, a favor del urbanizador, el interés legal del dinero, más dos puntos, sin que el Ayuntamiento pueda repercutir al urbanizador coste alguno por la recaudación....", a este respecto cabe señalar que no tiene soporte legal el incremento propuesto de 2 puntos, el Agente Urbanizador podría percibir el interés legal, pero el recargo de apremio correspondería al Ayuntamiento como gestor del cobro en ejecutiva.

Incentivos, Posibilidades de colaboración con los propietarios afectados.

INICIATIVAS COSTA BLANCA. SL.

No se han planteado especiales incentivos, ni posibilidades de colaboración con los propietarios afectados.



FONTECHA Y CABRERO, FOMENTO Y DESARROLLO COMERCIAL, S.L.

En la proposición jurídico económica, se establece que: "... tras la aprobación definitiva de este programa los propietarios de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación, estarán obligados a permitir la libre disponibilidad de los terrenos que la ordenación haya fijado para usos públicos, (viales, zonas verdes, equipamientos, etc.)....". En este caso, hay que entender de conformidad con el art. 124 del Reglamento de Gestión Urbanística, la disponibilidad de los terrenos para la ejecución de la obra urbanizadora, se tendrá con la aprobación del proyecto de reparcelación con carácter firme en vía administrativa.

QUINTO.- En relación con el convenio que se propone, conforme al artículo 32.C de la Ley 6/94, de 15 de Noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalidad Valenciana, procede plantear las siguientes puntualizaciones:

INICIATIVAS COSTA BLANCA. SL.

- *Los plazos de ejecución y del cumplimiento de las obligaciones que derivan del programa, deberán ajustarse a los establecidos en el acuerdo de programación.*
- *En el convenio urbanístico, que se propone, en relación con la estipulación tercera, referida a los compromisos y garantías, se establece en el párrafo siguiente al de hacerse mención a la garantía de promoción: "...La devolución o cancelación del aval, se irán cancelando y sustituyendo por otros que cubran siempre el porcentaje de obra que falta por ejecutar, conforme se vaya formalizando las distintas certificaciones de obra, de forma que el municipio siempre tenga asegurado el importe de la obra de urbanización que quede pendiente de ejecución, para finalmente devolver el último aval con el resto pendiente, que se hará por su importe total, a lo que viene obligado el Ayuntamiento de Villajoyosa, por resolución expresa o una vez transcurrido el plazo de un año desde que se hubiera instado por el Urbanizador acompañado del correspondiente Certificado Final...". Por el contexto en el que se inserta este párrafo, parece que se esté hablando del aval que se constituye como garantía de promoción del art. 29.8 de La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, como ya ha afirmado la doctrina, cabe asimilar esta garantía a la definitiva del Texto Refundido de la Ley de Contratos, ya que tiene por objeto asegurar el cumplimiento de las previsiones del Programa, esto es, de cualquier tipo de obligaciones y compromisos asumidos por el agente urbanizador en el Convenio Urbanístico suscrito con la Administración actuante, esencialmente la completa y adecuada ejecución de las obras de urbanización previstas, por esto cabe asimilarla a la garantía definitiva regulada en el art. 36.1 del TRLCAP, que entre otros conceptos, responde esencialmente de las obligaciones derivadas del contrato (art. 43.2 TRLCAP). Llegado a este punto, también es cierto que cuando el Ayuntamiento apruebe una retasación de cargas durante la vigencia del Programa, debe procederse a complementarse proporcionalmente la garantía de promoción prestada. Puede justificarse esta medida en lo dispuesto en el art. 42 del TRLCAP, que ordena el reajuste de garantías cuando se produce una modificación contractual. Otra cosa es como se propone en el Convenio, el que la progresiva ejecución de las obras de urbanización, vaya determinando continuos cambios en la cuantía garantizada, que si bien el propio art. 66.3.D, si que prevé la cancelación parcial en la garantía de retribución, en la garantía de promoción por su identificación con la garantía definitiva del TRLCAP, y por aplicación del art. 29.13 de la LRAU, en cuanto a que son aplicables las normas de la contratación administrativa, lo que determina el cumplimiento del art. 44 del TRLCAP, donde se establece que la garantía no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el contrato que se trate o resuelto éste sin culpa del contratista. Por lo que el párrafo del convenio urbanístico transcrito, sólo cabría plantearse respecto a la garantía de retribución, que conforme se ha dicho, si que permite la cancelación parcial, conforme prevé el mentado art. 66.3.D de la LRAU. En este caso la forma más*



apropiada para materializar este previsión de cancelación parcial de la garantía de retribución, sería incorporar al Proyecto de Reparcelación, como un documento más del mismo, un plan de cancelación de garantías.

FONTECHA Y CABRERO, FOMENTO Y DESARROLLO COMERCIAL, S.L.

- *En el antecedente cuarto del convenio propuesto por esta mercantil, y refiriéndose al momento de la presentación de la garantía de promoción se establece, que la misma se constituye con anterioridad a la firma del convenio urbanístico, y a este respecto, cabe puntualizar que el plazo para la constitución de la misma, de conformidad con lo establecido en el artículo 29.13 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 41.1 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, será de 15 días naturales a contar del siguiente a la notificación de la adjudicación del Programa.*
- *Los plazos de ejecución y del cumplimiento de las obligaciones que derivan del programa, deberán ajustarse a los establecidos en el acuerdo de programación.*

Con independencia de la mercantil que resulte adjudicataria:

En cuanto al plazo de diez días, al que se refiere el artículo 71.3, de la LRAU, que permite ejercitar al opción de pago en metálico, deberá ampliarse, plasmándose de esta forma en el convenio urbanístico, a 30 días, ya que resultan los diez días insuficientes para realizar todas las actuaciones exigidas (trámites bancarios tendentes a obtener el aval, formalización de escritura pública, notificación, etc).

- *En relación a los requisitos de los avales, habrá que estar a los que establezcan los servicios de tesorería de este Ayuntamiento, y conforme con el modelo aportado por el mismo.*

SEXO.- Procede hacer una valoración de conjunto conforme a los criterios de adjudicación previstos en el art. 47.2 de la LRAU, donde se establece: "... la proposición que se obligue a plazos de desarrollo más breves o a compromisos más rigurosos; la que preste mayores garantías efectivas de cumplimiento; la que comprometa su realización asumiento, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial más proporcionado por la promoción y gestión de la Actuación; o la que prevea justificadamente, para unas mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin mengua de su calidad. Complementariamente se preferirá la proposición que oferte más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la Actuación, para facilitar o asegurar su desarrollo, salvo que aquellos se pretendan arbitrar a costa del interés público.". Por lo que, se valora como mejor proposición jurídico económica la ofertada por INICIATIVAS COSTA BLANCA SL, en cuanto que establece un plazo de ejecución de 12 meses frente a los 18 meses de la mercantil competidora; por cuanto que para la ejecución del mismo Proyecto de Urbanización, ofrece un precio total por los costos de programa de 2.825.239,50, frente a los 3.402.860; por cuanto que se establece un porcentaje de canje para la retribución en especie al Agente Urbanizador del 39,02%, frente al 45%; porque en cuanto al pago en metálico de las cargas de urbanización propone una repercusión de los cargas de urbanización de 107,75€ por metro cuadrado de techo, frente a los 127,37€.

POR LO QUE VENGO A INFORMAR, y proponer al Pleno de la Corporación:

PRIMERO: Aprobar la programación de la Unidad de Ejecución coincidente con el Sector PP-36 "INDUSTRIAL 3", de Villajoyosa, programación que se llevará a cabo mediante gestión indirecta y atribuyendo la condición de Agente Urbanizador a la mercantil "INICIATIVAS COSTA BLANCA SL."



SEGUNDO: La Proposición Jurídico Económica seleccionada es la presentada por la misma mercantil "INICIATIVAS COSTA BLANCA SL", con las siguientes puntualizaciones:

- *Plazos de ejecución:*
 - I. *Presentación del Proyecto de Reparcelación, 3 meses a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.*
 - II. *Las Obras de Urbanización deberán iniciarse una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación.*
 - III. *Fase de finalización de las obras, en un plazo de 12 meses.*

Deberá ajustarse el convenio urbanístico a las puntualizaciones que se han relacionado en el informe jurídico, que sirve entre otros de fundamento al acuerdo de programación.

TERCERO.- La aprobación y adjudicación del Programa debe entenderse condicionada a la aceptación por la mercantil "INICIATIVAS COSTA BLANCA SL" de todas las modificaciones parciales y correcciones técnicas impuestas por la administración en los documentos integrantes de la Alternativa Técnica y de la Propuesta Jurídico – Económica, y a la presentación de la documentación ajustada al acuerdo de programación, en el plazo de un mes computados a partir de la notificación del acuerdo de programación.

CUARTO.- Advertir a la mercantil "INICIATIVAS COSTA BLANCA SL.", que deberá constituir la garantía de promoción en el plazo de los 15 días naturales siguientes a la notificación del acuerdo.

QUINTO.- Se faculta al Agente Urbanizador, en su condición de Agente de la Administración para realizar las actuaciones materiales necesarias para la adecuada identificación de la realidad sobre la que se va a actuar, de tal forma que pueda entrar en los terrenos de propiedad privada a los efectos de su reconocimiento, medición y deslinde.

SEXTO.- Facultar, tan ampliamente como proceda en derecho, al SR. Alcalde para dictar cuantas resoluciones y realizar cuantas actuaciones, tanto de índole jurídica como material, resulten necesarias para la plena efectividad y ejecución del acuerdo; en concreto se le faculta para la firma del correspondiente Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Villajoyosa y el Agente Urbanizador del Sector PP-36.

Lo que informo a los efectos oportunos,..."

VISTO el Informe Técnico sobre el Proyecto de Urbanización presentado, emitido por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos en fecha 7 de febrero de 2005, que literalmente expresa:

"...

Se pretende con la alternativa técnica presentada el desarrollo del sector PP-36, el cual figura en el PGOU de La Vila Joiosa clasificado como SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO.

ANTECEDENTES

El 23 de diciembre de 2003 D. RAMÓN JOSÉ SEGARRA ANIORTE en representación de INICIATIVAS COSTA BLANCA, S.L. presenta una ALTERNATIVA TÉCNICA, (nº reg. ent. 13287) para desarrollar urbanísticamente el sector PP-36 "INDUSTRIAL 3".



El 12 de febrero de 2004 la CONSELLERIA DE CULTURA, EDUCACIÓ I ESPORT remite a este Ayuntamiento (nº reg. ent. 1813) un escrito en el que INFORMA FAVORABLEMENTE la documentación remitida.

Los días 22 y 30 de marzo de 2004 la ALTERNATIVA TÉCNICA PRESENTADA POR INICIATIVAS COSTABLANCA, S.L. se somete a INFORMACIÓN PÚBLICA mediante publicación en el diario LA VERDAD y en el DOGV nº 4722 respectivamente.

El 22 de abril de 2004 se registra de entrada (nº4516) un escrito de ALEGACIONES presentado por D. GASPAR SERRANO AZNAR en nombre de REAVIMEK, S.L.

El 23 de abril de 2004 se registra de entrada (nº4555) un escrito de ALEGACIONES presentado por D. JOAN SEGOVIA MARTÍNEZ en nombre del GRUP ECOLOGISTA XORIGUER.

El 30 de abril de 2004 D. RAMÓN JOSÉ SEGARRA ANIORTE en representación de INICIATIVAS COSTA BLANCA, S.L. presenta PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONOMICA sobre su propia alternativa técnica (nº reg. ent. 4894).

El 30 de abril de 2004 D. RAMÓN FONTECHA ESTEBAN en representación de FONTECHA Y CABRERO, FOMENTO Y DESARROLLO COMERCIAL, S.L., presenta PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONOMICA sobre la alternativa técnica presentada por INICIATIVAS COSTA BLANCA, S.L. (nº reg. ent. 4895).

El 3 de mayo de 2004 se procede a la APERTURA DE PLICAS levantando la correspondiente ACTA en la que se hace constar la presentación de DOS PJE, ambas sobre la única alternativa técnica existente.

El 13 de julio de 2004 se registra de entrada (nº8293) un escrito de ALEGACIONES presentado por D^a. IGNACIA MARIA MAYOR SENABRE, D^a VICENTA MARIA GALIANA MAYOR y D^a IGNACIA MARIA GALIANA MAYOR.

SOBRE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

El 23 de diciembre de 2003, D. Ramón José Segarra Aniorte, en nombre de INICIATIVAS COSTA BLANCA, S.L., presenta en este Ayuntamiento un escrito (nº reg. ent. 13287) poniendo de manifiesto su interés en el desarrollo urbanístico del sector PP-36 "INDUSTRIAL 3". Al escrito adjunta una Alternativa Técnica la cual incluye:



- *Memoria del PAI con anexos que incluyen: plano catastral, relación de parcelas catastrales y copia de la solicitud de Cédula de Urbanización.*
- *Plan Parcial.*
- *Proyecto de Urbanización.*

Tanto el plan parcial como el proyecto de urbanización presentados se encuentra visados por el colegio oficial correspondiente.

SOBRE EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PRESENTADO

Tras estudiar el proyecto de urbanización presentado cabe hacer las siguientes puntualizaciones:

1. Sobre los SERVICIOS EXISTENTES y la CONEXIÓN a los mismos.

- *Entre los planos del proyecto debe figurar uno en el que queden reflejados, de forma real, los servicios existentes en la actualidad y/o los que están en construcción y que presumiblemente queden terminados a corto plazo (agua potable, saneamiento, electricidad, telefonía, etc.).*
- *En los planos se debe grafiar con exactitud los puntos de conexión de los servicios que se pretenden implantar.*
- *Para dar cumplimiento a los puntos anteriores con la mayor exactitud posible, es recomendable establecer conversaciones previas con las empresas encargadas de la explotación de cada uno de los servicios a que se van a implantar en el sector.*

2. Sobre el MOVIMIENTO DE TIERRAS, VIARIO Y OBRAS DE FÁBRICA.

- *Las secciones transversales tipo de los viales que lindan con el PP-18 (UE-1 y UE-2) deben ajustarse a lo proyectado en el mismo. Sería conveniente que las secciones tipo se dibujaran con su ancho completo, indicando en las mismas que parte se ejecutan en el PAI del PP-36.*
- *Los perfiles longitudinales de los viales del PP-36 que se conectan con los del PP-18 (UE-1 y UE-2) deben dar continuidad a los proyectados en este último.*



En los perfiles longitudinales deben figurar los puntos en los que los viales intersectan entre sí, además dichos puntos de intersección deben ser sensiblemente horizontales ($\leq 2\%$)

- *El proyecto debe incluir en el vial sur la parte correspondiente del paso superior de conexión con el PP-22. Es decir la mitad de dicho paso superior la ejecutará el PAI del PP-36 y la otra mitad el del PP-22.*

La rasante del vial que cruza sobre el ferrocarril se debe redefinir en función del gálibo libre y del canto de tablero necesario. Asimismo dicha rasante debe adaptarse a la construida en el lado del PP-18.

- *El plano que ocupa la rotonda debe ser sensiblemente horizontal ($\leq 2\%$) y los viales que confluyen en ella deben suavizar su pendiente antes de entrar en la misma.*
- *Con el fin de uniformizar el tratamiento de la zona industrial, la pavimentación de aceras debe ajustarse a la proyectada en las unidades de ejecución 1 y 2 del PP-18 (solera de hormigón armado, HA-25/P/20/IIIb+E, sobre capa de zahorra artificial compactada).*
- *Respecto a las condiciones de accesibilidad urbanística se debe cumplir con lo que establece la "ORDEN DE 9 DE JUNIO DE 2004, DE LA CONSELLERÍA DE TERRITORIO Y VIVIENDA POR LA QUE SE DESARROLLA EL DECRETO 39/2004, DE 5 DE MARZO, DEL CONSELL DE LA GENERALITAT, EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD EN EL MEDIO URBANO".*

3. Sobre la RED DE ALCANTARILLADO.

- *En los últimos proyectos de urbanización que se han realizado desde este Ayuntamiento las tuberías de saneamiento que se han utilizado han sido de POLIETILENO DE ALTA DENSIDAD, DE DOBLE PARED, EXTERIOR CORRUGADO DE COLOR NEGRO E INTERIOR LISO DE COLOR BLANCO, DE RIGIDEZ CIRCUNFERENCIAL DE 8 kN/m^2 , con buen resultado hasta el momento.*
- *Es conveniente que el diámetro mínimo de las conducciones sea de 400 mm y el de las acometidas de 300 mm.*
- *El proyecto debe incluir en planos un detalle de las acometidas, las cuales deben realizarse a pozo desde una arqueta de 50x50 cm junto a fachada.*

4. Sobre la EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.



- *Debe estudiarse la posibilidad de incluir una red de pluviales en el sector.*

- 5. *Sobre la RED DE AGUA POTABLE.*
 - *Para clarificar el funcionamiento de la red, mejorando así su explotación y mantenimiento, las arquetas que se construyan para albergar los elementos de la red deben ser lo suficientemente grandes (60x60, 80x80 ó 100x100 cm) como para que queden vistas las tuberías que confluyen en los codos, T o válvulas.*

 - *El plano de detalles debe incluir los correspondientes a los codos y las T.*

- 6. *Sobre la RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.*
 - *Con el fin de uniformizar el tratamiento de la zona industrial, la red de alumbrado (sobre todo las luminarias) debe ajustarse a la proyectada en las UE 1 y 2 del PP-18.*
- 7. *Sobre la RED DE TELEFONÍA.*
 - *El punto de conexión con la red general debe ser real y debe quedar concretado con exactitud en el proyecto.*

- 8. *Sobre las ZONAS VERDES y los GRUPOS DE CONTENEDORES SOTERRADOS.*
 - *La zona verde prevista no debe tratarse como si se ubicara en una zona residencial. Se debe eliminar la zona de juegos y el césped y se debe tratar de forma que constituya una pantalla arbórea visible desde la variante.*

 - *Se deben usar especies autóctonas.*

 - *El diseño de alcorques debe ser el mismo que se ha previsto en la UE 2 del PP 18.*

 - *Al tratarse de un suelo de uso industrial no es necesario que se le dote de contenedores soterrados de residuos sólidos.*

- 9. *OTROS.*
 - *El proyecto debe contemplar la posibilidad de reaprovechar el suelo que se extraiga durante los movimientos de tierra. Además se debe hacer mención expresa a este reaprovechamiento en la memoria del mismo.*

 - *El proyecto debe incluir un plano en el que figure con claridad el arbolado, clasificado por especies, que se ve afectado por las obras de urbanización.*



- *La posible replantación de arbolado existente debe quedar valorada en el presupuesto del proyecto y grafiada en el plano de jardinería.*

SOBRE LAS ALEGACIONES QUE HACEN REFERENCIA AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Respecto a las alegaciones presentadas el 23 de abril de 2004 (nº reg. ent. 4555) por el GRUPO ECOLOGISTA XORIGUER, cabe informar:

1. *En este informe se le obliga al agente urbanizador a que el proyecto de urbanización contemple el reaprovechamiento del suelo.*
2. *En principio el proyecto de urbanización sólo podría ocuparse del agua de lluvia que cayese en las calles y zonas verdes. La que cae sobre las zonas verdes riega y limpia la vegetación plantada y la que cae sobre los viales se encarga de limpiarlos recogiendo toda la suciedad allí depositada. La captación y reutilización de dicha agua conllevaría una depuración artificial previa que en principio no se obliga a implantar, sin embargo si dicha agua se deja filtrar o alcanzar un cauce o el mar, se lleva a cabo una depuración natural previa a su utilización por cualquier ecosistema.*

El proyecto de urbanización prevé que el agua de lluvia discorra por las calles, no obstante en este informe se le propone al agente urbanizador que estudie la posibilidad de implantar una red de pluviales.

3. *A pesar de que el proyecto de urbanización incluye en su anejo nº8 un catálogo de arbolado, en el plano D-01 refleja la vegetación existente y en el presupuesto contempla la posibilidad de llevar a cabo 46 replantaciones, en este informe se le obliga al agente urbanizador a incluir un plano en el que figure con claridad el arbolado, clasificado por especies, que se ve afectado por las obras de urbanización.*
4. *En este informe se le obliga al agente urbanizador a usar especies autóctonas.*
5. *De momento no se ha aprobado ninguna ordenanza en la que se establezca la obligatoriedad de implantar carril bici en todos los viales de nueva creación.*

CONCLUSIONES Y PROPUESTA

Como conclusión final, tras lo mencionado en los puntos anteriores, el técnico que suscribe propone:



1. *No considerar el proyecto de urbanización apto para su aprobación debido a las deficiencias encontradas, dándole la consideración de anteproyecto a efectos de continuar con la tramitación del Programa de Actuación Integrada.*
2. *El proyecto de urbanización debe volver a presentarse corrigiendo las deficiencias puestas de manifiesto en este informe.*
3. *Considerar contestadas y estimadas parcialmente las alegaciones que hacen referencia al proyecto de urbanización.*

No obstante, la Corporación, con superior criterio, decidirá....”

VISTO, el Informe Técnico emitido por el Arquitecto-Jefe del Área de Urbanismo de 4 de marzo de 2005, en el que literalmente se expresa:

Con la Alternativa Técnica presentada por D. RAMÓN JOSÉ SEGARRA ANIORTE, en representación de INICIATIVAS COSTA BLANCA, S.L., se inició el proceso para el desarrollo del sector PP-36 de suelo urbanizable no pormenorizado, calificado como de uso industrial.

ACLARACIONES PREVIAS AL ESTUDIO DEL EXPEDIENTE

Antes de entrar en materia procede analizar las discrepancias detectadas en el Plan General, especialmente entre la ficha de planeamiento del presente sector PP-36 y la documentación gráfica del plano de ordenación pormenorizada. Se refieren estas últimas a la superficie bruta del sector y la asignada de sistemas estructurales adscritos; y cuya aclaración afectaría también a la superficie asignada de los externos, y al aprovechamiento total en el sector.

En el cuadro de magnitudes de la ficha de planeamiento puede leerse lo siguiente:

Superficie bruta: 83.027 m²s

Sistemas estructurales adscritos: 2.448 m²s

Sistemas estructurales externos: 10.657 m²s

Superficie computable del sector SCS: 85.475 m²s



Indice de edificabilidad bruta: 0,40 m2c/m2s

Aprovechamiento total: 34.190 m2c

Aprovechamiento tipo: 0,3557 m2c/m2s

Y en el cuadro 10 de la memoria justificativa (cuadro de gestión de sistemas estructurales) se determina que los 2.448 m2s corresponde a parte de la dotación de la red primaria, recreativa deportiva, PRD-3, que posee 10.450 m2s.

Y como puede apreciarse en los planos de delimitación del sector esa dotación PRD-3 está situada a modo de charnela entre los dos brazos de la forma en "L" que posee el sector.

Pero en cambio en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General aparece esa dotación como parte integrante del ámbito territorial del sector. Ello no tendría que ser necesariamente un error ya que a menudo los sistemas adscritos quedan englobados dentro de la línea perimetral que delimita gráficamente el sector (es el caso, por ejemplo, de los sectores PP-2, PP-3, etc.), pero en esos casos la superficie computable del sector (SCS, que se obtiene sumando la bruta más la de los SS.EE. adscritos) es evidentemente la misma superficie bruta.

De ello se deduciría, si no se entra en un estudio más detallado, que el error correspondería a la delimitación gráfica del plano de ordenación del Plan General, lo que se corrobora además por el hecho de que la superficie total del PRD-3 es de 10.450 m2s, 8.000 m2s más que la superficie indicada en el cuadro de magnitudes, y que están adscritos a otro sector

Ahora bien, si se procede a la medición del sector se comprueba que la superficie contenida en el perímetro grafiado en el plano de ordenación se corresponde con los 83.027 m2s que se indican de superficie bruta en aquel cuadro.

Así pues, debe adaptarse el cuadro de magnitudes en esas cifras. La superficie computable del sector sería de 83.027 m2s, en vez de 85.475 m2s, y habrían de recalcularse también las demás magnitudes que estarían afectadas en cascada:

- *El aprovechamiento total: que pasaría a 33.211 m2c, en vez de 34.190 m2c*
- *Y la superficie de SS.EE.EE. al objeto de no alterar el aprovechamiento tipo del sector (definitorio de los derechos subjetivos de los propietarios). La superficie de estos sistemas habría de ser de 10.350 m2s, en vez de 10.657 m2s.*



De este modo, el cuadro de magnitudes del sector PP-36, quedaría del siguiente modo:

| |
|---|
| <i>Superficie bruta: 83.027 m²s</i> |
| <i>Sistemas estructurales adscritos: 10.450 m²s</i> |
| <i>Sistemas estructurales externos: 10.350 m²s</i> |
| <i>Superficie computable del sector SCS: 83.027 m²s</i> |
| <i>Índice de edificabilidad bruta: 0,40 m²c/m²s</i> |
| <i>Aprovechamiento total: 33.211 m²c</i> |
| <i>Aprovechamiento tipo: 0,3557 m²c/m²s</i> |

Procede aclarar previamente esta circunstancia dado que el Plan Parcial aportado por el interesado propone subsanar esta discrepancia de otro modo: excluyendo de la superficie bruta la parcela dotacional y adscribiendo sólo los 2.448 m². Ello implica una menor superficie computable de sector, y en consecuencia un menor aprovechamiento (26.745 m²c).

Es por ello que en el plano anexo número 1 a este informe se adjunta un croquis indicativo de la propuesta planteada por el interesado en el Plan Parcial, y el resultante de las rectificaciones que se proponen por este informe, alteraciones que sólo consisten en adecuar la superficie de espacios libres a la nueva superficie computable del sector (se desplaza para ello en 3 m. el vial que los separa de la manzana 2) 7y en incorporar la línea de edificación impuesta por el nuevo Reglamento del sector ferroviario, vigente desde principios de este año y en consecuencia imprevisible al proponer la Alternativa Técnica.

Esa línea de edificación es válida para prever una playa de aparcamientos en superficie que resulta necesaria para ajustar la superficie de equipamientos al mínimo del 40% exigido por el Reglamento de Planeamiento.

Hay otro aspecto equívoco en los planos de ordenación que se refiere al paso de la vía férrea. En los planos de ordenación se identifica como paso al mismo nivel cuando en ese punto la vía discurre en trinchera a unos cuatro metros por debajo de la cota de los terrenos contiguos. Con motivo de la ejecución de la UE-1 del sector PP-18 ese paso, que a continuar en el sector PP-22, se está construyendo a distinto nivel de la vía, lógicamente por encima, pero el gálibo necesario provoca que hubiera sido más deseable que el viario en este sector PP-36 que discurre junto a la vía se hubiese distanciado más de ella. No obstante, tratándose de un viario que está identificado como estructural (ciertamente ilógico al igual que ocurre con otros de este sector que no tienen ninguna otra finalidad que la servir a la circulación interna) resulta



preferible mantenerlo aunque ello implique los necesarios terraplenes para levantar la rasante de tal vial. Y ello provoca que esos terrenos entre vía férrea y viario sean inutilizables.

SOBRE LA DOCUMENTACION DE LAS ALTERNATIVAS TECNICAS

La Alternativa Técnica presentada por la mercantil iniciativas COSTA BLANCA, S.L., se componía de memoria, Plan Parcial, y solicitud de Cédula de Urbanización (presentada el 23 de diciembre de 2.003 ante la Consellería de Territorio y Vivienda).

SOBRE LA ORDENACION PREVISTA EN EL PLAN PARCIAL

La forma del sector y la definición del viario y equipamiento a nivel de red primaria, por el Plan General, condicionan tan importantemente el diseño de la zonificación que poco más puede maniobrar que concretar la forma de emplazar los espacios libres: a lo largo, como se ha hecho, o en una manzana más cuadrada.

Así pues, respecto a la zonificación, sólo cabe añadir que es correcta en función de la hipótesis de partida (provocada por error en la ficha de planeamiento) y que procede adaptarse a la que se propone en función de la real superficie computable del sector y de la nueva línea de edificación respecto a la vía férrea.

El cuadro de zonificación será el siguiente:

| <i>Exigible según Reg. Planeam.</i> | <i>Zonificación</i> | <i>Superficie (m2s)</i> | <i>Ind.edif.neto (m2c/m2s)</i> | <i>Edificabilidad (m2c)</i> |
|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| | PARCELAS LUCRATIVAS: | | | |
| | <i>Manzana 1:</i> | <i>7.990 m2s</i> | <i>0,90</i> | <i>7.206 m2c</i> |
| | <i>Manzana 2:</i> | <i>11.089 m2s</i> | <i>0,90</i> | <i>10.001 m2c</i> |
| | <i>Manzana 3:</i> | <i>17.745 m2s</i> | <i>0,90</i> | <i>16.004 m2c</i> |



| | | | | |
|----------------|------------------------------|------------|---|------------|
| | <i>parcial</i> | 36.824 m2s | | 33.211 m2c |
| | DOTACIONES: | | | |
| | <i>Viarío RV:</i> | 21.582 m2s | | |
| | <i>Aparcamientos AV:</i> | 3.266 m2s | | |
| | <i>Espacios libres SJL:</i> | 8.381 m2s | | |
| | <i>Recreat-dptvo. PRD-3:</i> | 10.450 m2s | | |
| | <i>Protección vía:</i> | 2.524 m2s | | |
| (10%) - 8.303 | | | | |
| (40%) - 33.211 | - <i>parcial</i> | 33.229 | + | |
| | | 12.974* | | |
| | TOTAL | 83.027 m2c | | 33.211 m2c |

(*) El equipamiento de la red primaria no es computable a efectos de verificar estándares de la red secundaria.

Tampoco se computa el espacio entre vial y vía férrea (protección)

Respecto a la normativa urbanística que se contiene en el Plan Parcial procede indicar lo siguiente:

- La normativa urbanística, de 159 artículos, ha de ser depurada eliminando completamente todos aquellos aspectos que ya están regulados por el Plan General. Ha de remitirse a ese documento general y sólo han de permanecer en éste el articulado que regule aspectos concretos de este ámbito y/o que no estuviesen contemplados en aquélla. Incluso procede incorporar una ficha según el esquema del Reglamento de Zonas de la Comunidad.
- El artículo 98º, que sí es específico de este ámbito contiene datos que contradicen lo expuesto en otros apartados del documento: superficie de manzanas y techo edificable (que además indica como "residencial").
- Al equipamiento deportivo se asignará una edificabilidad de 0,40 m2c/m2s, una altura de dos plantas, y el retranqueo de la edificación se fijará exclusivamente respecto su propia parcela.
- Procede incluir en la normativa el artículo que se acompaña a continuación al objeto de regular la implantación de las edificaciones sobre la parcela:



Referencias altimétricas: Nivel de implantación de la urbanización interna de parcela. Es el parámetro que sirve para determinar la cota o nivel de la implantación de la urbanización interna de parcela y en función de ella la de la edificación. Sólo es de aplicación a suelos clasificados como urbanos o urbanizables; en el caso de suelos no urbanizables ese nivel será el del terreno natural de la parcela.

El nivel de implantación de la urbanización interna de la parcela (nivel de terreno acabado) podrá conseguirse con movimientos de tierras tales que los aterrazamientos resultantes no sobrepasen la superficie límite de implantación que se concreta como la paralela, y situada a 1,50 metros por encima, de la alabeada definida por las rasantes oficiales de los espacios públicos que delimitan la manzana. No existirá más de 2,50 metros de desnivel entre aterrazamientos contiguos ni más de 1,50 metros respecto al espacio público colindante, y en cualquier parte de todos ellos deberá ser inscribible un círculo de 3 metros de diámetro. El terreno en contacto con la edificación será siempre el del borde de alguno/s de estos aterrazamientos.

Las obras de movimiento de tierras para definir la urbanización interna de parcela son obligatorias en el caso de que el terreno natural de las parcelas sobrepase la superficie límite de implantación.

En el proyecto de edificación deberán incorporarse los planos de implantación de la urbanización interna (con las cotas de los distintos aterrazamientos) y de la edificación (cotas de los diferentes niveles de las plantas baja y sótano), y el de topografía actual de parcela y cotas de las rasantes en los espacios públicos colindantes a la manzana; todos ellos referidos a un mismo origen y levantados por medios topográficos.

En el caso de imposibilidad manifiesta de cumplir las referencias altimétricas, se deberá solicitar la previa aprobación de un estudio de implantación en el que justificando aquella dificultad se permitiría un mayor desnivel entre aterrazamientos interiores.

SOBRE LA DEFINICION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN



Sobre este aspecto procede remitirse al informe elaborado por el Ingeniero de C.C.P. municipal, bastando aquí con indicar que no procede su aprobación ya que han de introducirse rectificaciones, lo que no excluye la posibilidad de programación ya que define las obras con mayor precisión que un simple anteproyecto de urbanización.

SOBRE EL AMBITO DE ACTUACIÓN PROPUESTO

El ámbito de actuación propuesto es coincidente con la delimitación del sector. En el caso que nos ocupa se considera correcto, aunque el límite sur sea en un lado un eje de calle, y en el otro excluya todo el vial necesario para considerar como solares las parcelas; ya que tales viarios están encomendados en su ejecución a los Agentes Urbanizadores de las Unidades de Ejecución número 1 y 2 del colindante sector PP-18.

Ello implica la necesidad de condicionar el acuerdo de programación, en su caso, a la efectiva realización de estos viales (adjudicación conexas o condicionada prevista en el artículo 51 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística).

SOBRE LAS PROPOSICIONES JURÍDICO ECONOMICAS

Del estudio de las PP.JJ.EE. presentadas procede informar lo siguiente:

SOBRE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN PROPUESTAS.

| | | |
|-------------------|-------------------|---|
| INICIATIVAS COSTA | FONTECHA | Y |
| BLANCA, S.L. | CABRERO FDC, S.L. | |
| (euros) | (euros) | |



| | | |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|
| <i>Presupuesto Ejecución Material</i> | 1.662.713,54 € | 1.928.571,43 €. |
| <i>G.G. y B.I. (19% s/PEM)</i> | 315.915,57 € | 366.428,57 € |
| <i>Honorarios técnicos</i> | 200.000,00 € | 240.000,00 € |
| <i>Arqueología</i> | 36.000,00 € | 23.850,47 € .(1) |
| <i>Notaría, Registro, etc.</i> | 18.000,00 € | 20.000,00 € |
| <i>Costes financieros</i> | 18.000,00 € | 22.500,00 € |
| <i>Gastos de gestión</i> | 33.984,44 € | .(2) |
| <i>Canon ecológico</i> | 9.000,00 € | 8.037,03 € .(1) |
| <i>Canon mejora litoral</i> | 6.000,00 € | 18.112,50 € .(1) |
| <i>Beneficio Agente Urbanizador</i> | 135.937,75 € | 240.000,00 € .(2) |
| <i>Suma de cargas (sin IVA)</i> | 2.435.551,30 € | 2.867.500,00 € |
| <i>Previsión indemnizaciones</i> | - | 66.000 € |

(1) Se ofertaba una cantidad de 50.000 € para los conceptos de canon ecológico, parque litoral y arqueología. En el cuadro se ha distribuido ajustando primero los cánones y asignando el resto a la arqueología.

(2) Se ha ofertado conjuntamente los gastos de gestión y el beneficio del urbanizador.

Los costes de obra urbanizadora propuestos representan, considerando la superficie viaria y de espacios libres propuestos, 76.00 euros (INICIATIVAS) y 88.14 euros (FONTECHA) por unidad de superficie equivalente.

Estos cuadros han de ser adaptados del siguiente modo:

- Los costes de obra urbanizadora han de adecuarse a la nueva superficie viaria equivalente a urbanizar (antes 26.037 m²sve y ahora 29.039 m²sve) manteniendo el coste unitario ofertado.
- Se debe prever un coste de seguimiento de obra municipal cuyo importe se fija en la cuarta parte del coste de dirección de obra. Se estima esta cifra en 9.000 euros.
- Han de adaptarse las cantidades propuestas por cánones ecológicos y de mejora del litoral. En el caso de FONTECHA se ha ajustado con las actuaciones arqueológicas al haberse ofertado conjuntamente. En la de INICIATIVAS procede adecuarlos y detraer la diferencia del beneficio del Urbanizador al ser cifras previsibles al momento de efectuar la proposición jurídico económica.

De estas matizaciones resultaría el siguiente cuadro comparativo:



| | INICIATIVAS COSTA BLANCA, S.L. | FONTECHA CABRERO FDC, S.L. |
|---|-----------------------------------|-------------------------------|
| | (euros) | (euros) |
| <i>Presupuesto Ejecución Material</i> | 1.854.420,19 € | 2.150.930,82 € |
| <i>G.G. y B.I. (19% s/PEM)</i> | 352.339,84 € | 408.676,86 € |
| <i>Honorarios técnicos</i> | 200.000,00 € | 240.000,00 € |
| <i>Honorarios seguimiento municipal (2)</i> | 9.000,00 € | 9.000,00 € |
| <i>Arqueología (3)</i> | 36.000,00 € | 23.850,47 € |
| <i>Notaría, Registro, etc.</i> | 18.000,00 € | 20.000,00 € |
| <i>Costes financieros</i> | 18.000,00 € | 22.500,00 € |
| <i>Gastos de gestión</i> | 33.984,44 € | .(1) |
| <i>Canon ecológico</i> | 8.037,03 € | 8.037,03 € |
| <i>Canon mejora litoral</i> | 18.112,50 € | 18.112,50 € |
| <i>Beneficio Agente Urbanizador</i> | 124.788,22 € | 240.000,00 € .(1) |
| <i>Suma de cargas (sin IVA)</i> | 2.672.682,22 € | 3.141.107,68 € |

- (1) Se ha ofertado una cifra conjunta de gastos de gestión y beneficio del Urbanizador.
 (2) Esta cantidad, destinada a seguimiento municipal de la obra urbanizadora se ha calculado en base al 25% de los honorarios de dirección de obras de urbanización, según tarifas oficiales del colegio de Arquitectos. Será abonada por el Agente Urbanizador al Ayuntamiento.
 (3) Las actuaciones arqueológicas, sobre las que no cabe retasación al ser previsibles antes de la oferta, comprenderán todos los suelos afectados (tanto viarios, como equipamiento, como parcelas privadas).

Los costes derivados de las indemnizaciones se fijarán al momento de redactar el Proyecto de Reparcelación.

No serán admisibles retasaciones que no respondan a circunstancias imprevistas al momento de presentación de las PP.JJ.EE.

De acuerdo a estos cuadros rectificadas, la repercusión de cargas por unidad de aprovechamiento sería de 86,11 euros/m²c (INICIATIVAS) y de 101,20 euros/m²c (FONTECHA), cantidades que no incluyen el IVA, pero sí el 7% de incremento previsto en el art. 71.3 de la LRAU para el caso de elección de pago en metálico.

RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR. Se proponen las siguientes modalidades y cuantías.

| | INICIATIVAS BLANCA, S.L. | COSTA FONTECHA CABRERO FDC, S.L. |
|--------------------------|-----------------------------|--|
| <i>Modalidad de pago</i> | en SUELO 39,02% (1) | en SUELO 45,00% (2) |



- (1) *Este porcentaje se reduce al 37,67% tras introducir en los cálculos aportados la rectificación del aprovechamiento total del sector.*
- (2) *Este porcentaje se reduce al 42,99% tras introducir en los cálculos aportados la rectificación del aprovechamiento total del sector.*

CALENDARIO.

| | INICIATIVAS BLANCA, S.L. | COSTA | FONTECHA CABRERO FDC, S.L. | Y |
|---|---|--------------|---|---|
| <i>Presentación Proy. Reparcelación</i> | <i>3 meses desde programación</i> | <i>desde</i> | <i>3 meses desde pronunciam. propiet.</i> | |
| <i>Inicio obras</i> | <i>1 mes desde disponibilidad suelo</i> | <i>desde</i> | <i>3 meses desde public. aprob. Proy. Reparcel.</i> | |
| <i>Duración de las obras:</i> | <i>12 meses</i> | | <i>18 meses</i> | |

Estos calendarios han de ser objeto de revisión ya que parten de la hipótesis de que el Proyecto de Urbanización se aprobaría a la vez que se adoptara el acuerdo de programación.

OTROS ASPECTOS DE LAS PROPUESTAS.

| | INICIATIVAS BLANCA, S.L. | COSTA | FONTECHA CABRERO FDC, S.L. | Y |
|------------------------------|-----------------------------|-------|-------------------------------|---|
| <i>Garantía de promoción</i> | <i>7%</i> | | <i>7%</i> | |

Por INICIATIVAS COSTA BLANCA, S.L. se propone actualización de las cargas si las obras de urbanización no pueden ser iniciadas en los plazos indicados. Pero no se estipula forma ni modo. No procede pues su aceptación.

No se prevén penalidades específicas por incumplimiento en ninguna de las dos propuestas.

SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS

En el expediente que nos ocupa han sido presentadas las siguientes alegaciones:

ALEGACIÓN DE D. GASPAR SERRANO AZNAR en nombre de REAVIMEK S.L., (reg.ent. 4516/04 de 22 de abril).

Se basa la alegación en las superficies computables del sector y aprovechamiento total en el mismo. Este asunto ha sido objeto de estudio y se ha concluido de igual modo que el interesado, por lo que cabe considerar estimada la alegación.

ALEGACIONES DE D. JOAN SEGOVIA MARTÍNEZ en nombre de GRUP ECOLOGISTA XORIGUER, (reg.ent. 4555/04 de 23 de abril).



El conjunto de alegaciones ha sido objeto de estudio en el informe emitido por el Ingeniero de Caminos municipal.

ALEGACIONES DE D^a. IGNACIA M^a MAYOR SENABRE, D^a VICENTA M^a GALIANA MAYOR y D^a IGNACIA M^a GALIANA MAYOR, (reg.ent. 8293/04 de 13 de julio).

Se presenta el escrito para manifestar que se consideren sus parcelas como una sola a efectos de adjudicación. Salvo matizar que se ha incluido entre los planos catastrales aportados una finca situada al lado occidental de la vía, suelo clasificado como no urbanizable, y que por lo tanto no es viable de compensar, nada cabe que objetar a la posible adjudicación conjunta para la parte de las otras fincas incluidas en el sector. El momento oportuno de manifestar esta pretensión, y en la forma adecuada, es con la tramitación del Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio de dar traslado a quien resulte adjudicatario de esta voluntad.

Concluye el escrito mostrando el apoyo a la P.J.E. de INICIATIVAS COSTA BLANCA, S.L., que es la mercantil que se propone en este informe.

Cabe considerar pues estimadas parcialmente sus alegaciones.

SOBRE LA ELECCIÓN DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONOMICA

Y DESIGNACIÓN DE AGENTE URBANIZADOR

De los estudios anteriores se deduce que procede decantarse por la P.J.E. presentada por INICIATIVAS COSTA BLANCA, S.L., habida cuenta de que las condiciones de urbanización eran las mismas en ambos casos (sobre el proyecto de la única Alternativa Técnica) y que resulta más ventajosa desde el punto de vista económico, tanto para la opción de pago en suelo como en metálico.

Se propone pues, la designación de INICIATIVAS COSTA BLANCA, S.L. como Agente Urbanizador de la presente Actuación.

CONCLUSIONES Y PROPUESTA



Así pues, a la vista del contenido de este informe, se propone que de ser criterio compartido por la Corporación se adopte acuerdo de programación de conformidad a los siguientes puntos:

UNO. Aprobar las rectificaciones de errores materiales en la ficha de planeamiento de este sector PP-36, que afectan básicamente a la superficie computable del sector y al aprovechamiento total, que se disminuyen ambos, al estar la dotación primaria PRD-3 adscrita totalmente al sector.

DOS. Acordar la programación por gestión indirecta del sector PP-36, designando como Agente Urbanizador a la mercantil INICIATIVAS COSTA BLANCA, S.L. para desarrollar la Alternativa Técnica presentada por ella si bien con las modificaciones que se proponen en el presente acuerdo. No se aprueba el Proyecto de Urbanización que forma parte de la Alternativa Técnica, si bien cabe considerarlo como anteproyecto a efectos de adopción del presente acuerdo.

TRES. La adjudicación es conexas o condicionada a la efectiva realización de las determinaciones de las Actuaciones correspondientes a las Unidades de Ejecución números 1 y 2 del sector PP-18, debiendo asumir la Actuación, si fuera preciso, la ejecución de los viarios que delimitan por el sur su ámbito de actuación; que se circunscribe al mismo ámbito del PP-36.

CUATRO. La ordenación que se aprueba es la propuesta en el informe técnico, cuyo croquis y cuadro de características se acompaña en el anexo. Deberá adaptarse el Plan Parcial a tal esquema y rectificarse además en los aspectos mencionados en el informe técnico, que se considera en esos puntos parte integrante del presente acuerdo (eliminación de artículos innecesarios de la normativa urbanística, introducción de la regulación de implantación de las edificaciones, adaptación al cuadro de magnitudes del sector rectificado, ...).

CINCO. Requerir a INICIATIVAS COSTA BLANCA, S.L. para presentar la documentación rectificadora (salvo el Proyecto de Urbanización que se considera anteproyecto) de acuerdo con el informe técnico en el plazo de un mes desde la comunicación de este acuerdo de programación. La adjudicación del Programa queda condicionada al cumplimiento de este plazo y a la aceptación por la mercantil de las correcciones técnicas y jurídicas impuestas.

SEIS. Las cargas de urbanización, a falta de IVA, del Programa serán las siguientes:



| | |
|---|----------------------------|
| <i>Presupuesto Ejecución Material</i> | 1.854.420,19 € |
| <i>G.G. y B.I. (19% s/PEM)</i> | 352.339,84 € |
| <i>Honorarios técnicos</i> | 200.000,00 € |
| <i>Honorarios seguimiento municipal (1)</i> | 9.000,00 € |
| <i>Arqueología</i> | 36.000,00 € |
| <i>Notaría, Registro, etc.</i> | 18.000,00 € |
| <i>Costes financieros</i> | 18.000,00 € |
| <i>Gastos de gestión</i> | 33.984,44 € |
| <i>Canon ecológico (1)</i> | 8.037,03 € |
| <i>Canon mejora litoral (1)</i> | 18.112,50 € |
| <i>Beneficio Agente Urbanizador</i> | 124.788,22 € |
| <hr/> <i>Suma de cargas (sin IVA)</i> | <hr/> 2.672.682,22 € <hr/> |

(1) Estas cantidades serán abonadas al Ayuntamiento.

El importe de las indemnizaciones se concretará en el Proyecto de Reparcelación.

En la parte destinada a Arqueología quedan englobados todo los trabajos necesarios (como mínimo los exigidos por el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos) y que se realizarán sobre todo el ámbito afectado, con independencia de su calificación como viario, como dotacional o incluso como parcela lucrativa privada, de tal modo que los adjudicatarios de parcelas resultantes no deban realizar más actuaciones.

No se considerarán retasaciones de cargas que no resulten encajables en los supuestos previstos en el artículo 67.3 de la LRAU.

SIETE. Se fija el modo de retribución al urbanizador en suelo, a razón de un porcentaje de intercambio del 37,67% en el caso general. Caso de optarse por el abono en metálico de las cargas de urbanización, la repercusión media, a falta de ajustes en el cuadro de liquidación provisional, resulta de 86,11 euros/m²c, cantidad que no incluye el IVA pero sí el incremento del 7% previsto en el artículo 71.3 de la LRAU para el caso de sustitución de la modalidad de pago.

OCHO. El Proyecto de Urbanización, rectificado, visado y ajustado al cuadro de cargas que se aprueba y directrices contenidas en el acuerdo de programación, deberá aportarse en el plazo



de tres meses desde la firma del Convenio. Contendrá la subsanación de las deficiencias a las que se alude en el informe técnico del Ingeniero de Caminos municipal, que en ese aspecto se considera parte integrante del presente acuerdo, y ello además de las indicaciones que surjan de la redacción del Proyecto de Urbanización, que deberá consensuarse previamente a su presentación con los técnicos municipales, y de las incidencias provocadas por la modificación en la ordenación que se propone.

NUEVE. El Convenio Urbanístico recogerá las puntualizaciones contenidas en el informe jurídico, que sirve, entre otros, de fundamento al acuerdo de programación.

DIEZ. Requerir al Agente Urbanizador para el depósito de la garantía de promoción y la firma del Convenio en el plazo de un mes desde la comunicación de este acuerdo. Consecuencia de la adaptación del cuadro de cargas debe serlo también el ajuste de la garantía de promoción (7%), que ahora pasará a ser de 198.352,11 euros.

ONCE. El calendario para el desarrollo de la Actuación será el siguiente:

- *Presentación de la documentación adaptada al presente acuerdo, depósito de la garantía de promoción y firma del Convenio Urbanístico: 1 mes desde la comunicación del presente acuerdo de programación.*
- *Presentación del Proyecto de Urbanización adaptado a directrices municipales: 3 meses desde firma del Convenio.*
- *Presentación del Proyecto de Reparcelación: 3 meses desde publicación de la aprobación del Proyecto de Urbanización.*
- *Inicio de obras de urbanización: 1 mes desde que adquiera firmeza la reparcelación.*
- *Duración de las obras de urbanización: 12 meses.*

DOCE. El Ayuntamiento abonará en metálico las cargas que correspondan a las parcela de las que resulte adjudicatario, que lo será también de los derechos que correspondan a propietarios registrales que no alcanzan la magnitud suficiente para resultar beneficiarios de parcela (bien propia o en proindiviso), sin perjuicio de los derechos reconocidos por la LRAU a los propietarios y Agente Urbanizador.

TRECE. Facultar al Agente Urbanizador, por tal condición, para realizar las actuaciones materiales necesarias para la adecuada identificación de la realidad sobre la que se va a actuar, de tal forma que pueda entrar en los terrenos de propiedad privada a los efectos de su reconocimiento, medición y deslinde.

CATORCE. Facultar, tan ampliamente como proceda en derecho, al Sr. Alcalde para dictar cuantas resoluciones y realizar cuantas actuaciones, tanto de índole jurídica como material, resulten necesarias para la plena efectividad y ejecución del acuerdo; en concreto se le faculta para la firma del correspondiente Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Villajoyosa y el Agente Urbanizador del Sector PP-36.

La Corporación, con su superior criterio, decidirá.

POR LO QUE VENGO A PROPONER AL PLENO DE LA CORPORACIÓN:



UNO. Aprobar las rectificaciones de errores materiales en la ficha de planeamiento de este sector PP-36, que afectan básicamente a la superficie computable del sector y al aprovechamiento total, que se disminuyen ambos, al estar la dotación primaria PRD-3 adscrita totalmente al sector.

DOS. Acordar la programación por gestión indirecta del sector PP-36, designando como Agente Urbanizador a la mercantil INICIATIVAS COSTA BLANCA, S.L. para desarrollar la Alternativa Técnica presentada por ella si bien con las modificaciones que se proponen en el presente acuerdo. No se aprueba el Proyecto de Urbanización que forma parte de la Alternativa Técnica, si bien cabe considerarlo como anteproyecto a efectos de adopción del presente acuerdo.

TRES. La adjudicación es conexas o condicionada a la efectiva realización de las determinaciones de las Actuaciones correspondientes a las Unidades de Ejecución números 1 y 2 del sector PP-18, debiendo asumir la Actuación, si fuera preciso, la ejecución de los viarios que delimitan por el sur su ámbito de actuación; que se circunscribe al mismo ámbito del PP-36.

CUATRO. La ordenación que se aprueba es la propuesta en el informe técnico, cuyo croquis y cuadro de características se acompaña en el anexo. Deberá adaptarse el Plan Parcial a tal esquema y rectificarse además en los aspectos mencionados en el informe técnico, que se considera en esos puntos parte integrante del presente acuerdo (eliminación de artículos innecesarios de la normativa urbanística, introducción de la regulación de implantación de las edificaciones, adaptación al cuadro de magnitudes del sector rectificado, ...).

CINCO. Requerir a INICIATIVAS COSTA BLANCA, S.L. para presentar la documentación rectificadora (salvo el Proyecto de Urbanización que se considera anteproyecto) de acuerdo con el informe técnico en el plazo de un mes desde la comunicación de este acuerdo de programación. La adjudicación del Programa queda condicionada al cumplimiento de este plazo y a la aceptación por la mercantil de las correcciones técnicas y jurídicas impuestas.

SEIS. Las cargas de urbanización, a falta de IVA, del Programa serán las siguientes:



| | |
|---|----------------------------|
| <i>Presupuesto Ejecución Material</i> | 1.854.420,19 € |
| <i>G.G. y B.I. (19% s/PEM)</i> | 352.339,84 € |
| <i>Honorarios técnicos</i> | 200.000,00 € |
| <i>Honorarios seguimiento municipal (1)</i> | 9.000,00 € |
| <i>Arqueología</i> | 36.000,00 € |
| <i>Notaría, Registro, etc.</i> | 18.000,00 € |
| <i>Costes financieros</i> | 18.000,00 € |
| <i>Gastos de gestión</i> | 33.984,44 € |
| <i>Canon ecológico (1)</i> | 8.037,03 € |
| <i>Canon mejora litoral (1)</i> | 18.112,50 € |
| <i>Beneficio Agente Urbanizador</i> | 124.788,22 € |
| <hr/> <i>Suma de cargas (sin IVA)</i> | <hr/> 2.672.682,22 € <hr/> |

(1) Estas cantidades serán abonadas al Ayuntamiento.

El importe de las indemnizaciones se concretará en el Proyecto de Reparcelación.

En la parte destinada a Arqueología quedan englobados todo los trabajos necesarios (como mínimo los exigidos por el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos) y que se realizarán sobre todo el ámbito afectado, con independencia de su calificación como viario, como dotacional o incluso como parcela lucrativa privada, de tal modo que los adjudicatarios de parcelas resultantes no deban realizar más actuaciones.

No se considerarán retasaciones de cargas que no resulten encajables en los supuestos previstos en el artículo 67.3 de la LRAU.

SIETE. Se fija el modo de retribución al urbanizador en suelo, a razón de un porcentaje de intercambio del 37,67% en el caso general. Caso de optarse por el abono en metálico de las cargas de urbanización, la repercusión media, a falta de ajustes en el cuadro de liquidación provisional, resulta de 86,11 euros/m²c, cantidad que no incluye el IVA pero sí el incremento del 7% previsto en el artículo 71.3 de la LRAU para el caso de sustitución de la modalidad de pago.

OCHO. El Proyecto de Urbanización, rectificado, visado y ajustado al cuadro de cargas que se aprueba y directrices contenidas en el acuerdo de programación, deberá aportarse en el plazo



de tres meses desde la firma del Convenio. Contendrá la subsanación de las deficiencias a las que se alude en el informe técnico del Ingeniero de Caminos municipal, que en ese aspecto se considera parte integrante del presente acuerdo, y ello además de las indicaciones que surjan de la redacción del Proyecto de Urbanización, que deberá consensuarse previamente a su presentación con los técnicos municipales, y de las incidencias provocadas por la modificación en la ordenación que se propone.

NUEVE. El Convenio Urbanístico recogerá las puntualizaciones contenidas en el informe jurídico, que sirve, entre otros, de fundamento al acuerdo de programación.

DIEZ. Requerir al Agente Urbanizador para el depósito de la garantía de promoción y la firma del Convenio en el plazo de un mes desde la comunicación de este acuerdo. Consecuencia de la adaptación del cuadro de cargas debe serlo también el ajuste de la garantía de promoción (7%), que ahora pasará a ser de 198.352,11 euros.

ONCE. El calendario para el desarrollo de la Actuación será el siguiente:

- *Presentación de la documentación adaptada al presente acuerdo, depósito de la garantía de promoción y firma del Convenio Urbanístico: 1 mes desde la comunicación del presente acuerdo de programación.*
- *Presentación del Proyecto de Urbanización adaptado a directrices municipales: 3 meses desde firma del Convenio.*
- *Presentación del Proyecto de Reparcelación: 3 meses desde publicación de la aprobación del Proyecto de Urbanización.*
- *Inicio de obras de urbanización: 1 mes desde que adquiera firmeza la reparcelación.*
- *Duración de las obras de urbanización: 12 meses.*

DOCE. El Ayuntamiento abonará en metálico las cargas que correspondan a las parcela de las que resulte adjudicatario, que lo será también de los derechos que correspondan a propietarios registrales que no alcanzan la magnitud suficiente para resultar beneficiarios de parcela (bien propia o en proindiviso), sin perjuicio de los derechos reconocidos por la LRAU a los propietarios y Agente Urbanizador.

TRECE. Facultar al Agente Urbanizador, por tal condición, para realizar las actuaciones materiales necesarias para la adecuada identificación de la realidad sobre la que se va a actuar, de tal forma que pueda entrar en los terrenos de propiedad privada a los efectos de su reconocimiento, medición y deslinde.

CATORCE. Facultar, tan ampliamente como proceda en derecho, al Sr. Alcalde para dictar cuantas resoluciones y realizar cuantas actuaciones, tanto de índole jurídica como material, resulten necesarias para la plena efectividad y ejecución del acuerdo; en concreto se le faculta para la firma del correspondiente Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Villajoyosa y el Agente Urbanizador del Sector PP-36.”



2º.- 10-03-2005.- *Dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Casco Histórico.*

Por todo ello, SE ACUERDA POR:

13 votos a favor de Partido Popular: (D. José Miguel Llorca Senabre, Dña. Dolores Such Nogueroles, D. Pedro Alemany Pérez, D. Amadeo Sánchez Martínez, Dña. Josefa Alemany Ponsoda, D. Marcos M. Santapau López, D. Marcos E. Zaragoza Mayor, D. José María Béjar Escámez, Dña. Beatriz A. Llinares Izquierdo, D. Isidro Cantó Cano, Dña. Mª del Rosario Escrig Llinares, D. Antonio Bujardón Navarro), e Iniciativa Independiente: (D. Pedro Lloret Llinares), 6 votos en contra de Partido Socialista Obrero Español: (D. José Ramón Arribas Méndez, D. Gaspar Lloret Valenzuela, Dña. Francisca Serrano Rodríguez, Dña. Josepa Mª Escortell Llorca, Dña. Dolores Piró Herranz, Dña. Isabel Vicenta Perona Alitte), y 1 abstención del Bloc Nacionalista Valencià: (D. Vicent Serra Seva),

UNO. Aprobar las rectificaciones de errores materiales en la ficha de planeamiento de este sector PP-36, que afectan básicamente a la superficie computable del sector y al aprovechamiento total, que se disminuyen ambos, al estar la dotación primaria PRD-3 adscrita totalmente al sector.

DOS. Acordar la programación por gestión indirecta del sector PP-36, designando como Agente Urbanizador a la mercantil INICIATIVAS COSTA BLANCA, S.L. para desarrollar la Alternativa Técnica presentada por ella si bien con las modificaciones que se proponen en el presente acuerdo. No se aprueba el Proyecto de Urbanización que forma parte de la Alternativa Técnica, si bien cabe considerarlo como anteproyecto a efectos de adopción del presente acuerdo.

TRES. La adjudicación es conexas o condicionada a la efectiva realización de las determinaciones de las Actuaciones correspondientes a las Unidades de Ejecución números 1 y 2 del sector PP-18, debiendo asumir la Actuación, si fuera preciso, la ejecución de los viarios que delimitan por el sur su ámbito de actuación; que se circunscribe al mismo ámbito del PP-36.

CUATRO. La ordenación que se aprueba es la propuesta en el informe técnico, cuyo croquis y cuadro de características se acompaña en el anexo. Deberá adaptarse el Plan Parcial a tal esquema y rectificarse además en los aspectos mencionados en el informe técnico, que se considera en esos puntos parte integrante del presente acuerdo (eliminación de artículos innecesarios de la normativa urbanística, introducción de la regulación de implantación de las edificaciones, adaptación al cuadro de magnitudes del sector rectificado, ...).



CINCO. *Requerir a INICIATIVAS COSTA BLANCA, S.L. para presentar la documentación rectificadora (salvo el Proyecto de Urbanización que se considera anteproyecto) de acuerdo con el informe técnico en el plazo de un mes desde la comunicación de este acuerdo de programación. La adjudicación del Programa queda condicionada al cumplimiento de este plazo y a la aceptación por la mercantil de las correcciones técnicas y jurídicas impuestas.*

SEIS. *Las cargas de urbanización, a falta de IVA, del Programa serán las siguientes:*

| | |
|---|-----------------------|
| <i>Presupuesto Ejecución Material</i> | <i>1.854.420,19 €</i> |
| <i>G.G. y B.I. (19% s/PEM)</i> | <i>352.339,84 €</i> |
| <i>Honorarios técnicos</i> | <i>200.000,00 €</i> |
| <i>Honorarios seguimiento municipal (1)</i> | <i>9.000,00 €</i> |
| <i>Arqueología</i> | <i>36.000,00 €</i> |
| <i>Notaría, Registro, etc.</i> | <i>18.000,00 €</i> |
| <i>Costes financieros</i> | <i>18.000,00 €</i> |
| <i>Gastos de gestión</i> | <i>33.984,44 €</i> |
| <i>Canon ecológico (1)</i> | <i>8.037,03 €</i> |
| <i>Canon mejora litoral (1)</i> | <i>18.112,50 €</i> |
| <i>Beneficio Agente Urbanizador</i> | <i>124.788,22 €</i> |
| <i>Suma de cargas (sin IVA)</i> | <i>2.672.682,22 €</i> |
| | |

(1) *Estas cantidades serán abonadas al Ayuntamiento.*

El importe de las indemnizaciones se concretará en el Proyecto de Reparcelación.

En la parte destinada a Arqueología quedan englobados todo los trabajos necesarios (como mínimo los exigidos por el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos) y que se realizarán sobre todo el ámbito afectado, con independencia de su calificación como viario, como dotacional o incluso como parcela lucrativa privada, de tal modo que los adjudicatarios de parcelas resultantes no deban realizar más actuaciones.

No se considerarán retasaciones de cargas que no resulten encajables en los supuestos previstos en el artículo 67.3 de la LRAU.



SIETE. Se fija el modo de retribución al urbanizador en suelo, a razón de un porcentaje de intercambio del 37,67% en el caso general. Caso de optarse por el abono en metálico de las cargas de urbanización, la repercusión media, a falta de ajustes en el cuadro de liquidación provisional, resulta de 86,11 euros/m²c, cantidad que no incluye el IVA pero sí el incremento del 7% previsto en el artículo 71.3 de la LRAU para el caso de sustitución de la modalidad de pago.

OCHO. El Proyecto de Urbanización, rectificado, visado y ajustado al cuadro de cargas que se aprueba y directrices contenidas en el acuerdo de programación, deberá aportarse en el plazo de tres meses desde la firma del Convenio. Contendrá la subsanación de las deficiencias a las que se alude en el informe técnico del Ingeniero de Caminos municipal, que en ese aspecto se considera parte integrante del presente acuerdo, y ello además de las indicaciones que surjan de la redacción del Proyecto de Urbanización, que deberá consensuarse previamente a su presentación con los técnicos municipales, y de las incidencias provocadas por la modificación en la ordenación que se propone.

NUEVE. El Convenio Urbanístico recogerá las puntualizaciones contenidas en el informe jurídico, que sirve, entre otros, de fundamento al acuerdo de programación.

DIEZ. Requerir al Agente Urbanizador para el depósito de la garantía de promoción y la firma del Convenio en el plazo de un mes desde la comunicación de este acuerdo. Consecuencia de la adaptación del cuadro de cargas debe serlo también el ajuste de la garantía de promoción (7%), que ahora pasará a ser de 198.352,11 euros.

ONCE. El calendario para el desarrollo de la Actuación será el siguiente:

- *Presentación de la documentación adaptada al presente acuerdo, depósito de la garantía de promoción y firma del Convenio Urbanístico: 1 mes desde la comunicación del presente acuerdo de programación.*
- *Presentación del Proyecto de Urbanización adaptado a directrices municipales: 3 meses desde firma del Convenio.*
- *Presentación del Proyecto de Reparcelación: 3 meses desde publicación de la aprobación del Proyecto de Urbanización.*
- *Inicio de obras de urbanización: 1 mes desde que adquiera firmeza la reparcelación.*
- *Duración de las obras de urbanización: 12 meses.*

DOCE. El Ayuntamiento abonará en metálico las cargas que correspondan a las parcela de las que resulte adjudicatario, que lo será también de los derechos que correspondan a propietarios registrales que no alcanzan la magnitud suficiente para resultar beneficiarios de parcela (bien propia o en proindiviso), sin perjuicio de los derechos reconocidos por la LRAU a los propietarios y Agente Urbanizador.

TRECE. Facultar al Agente Urbanizador, por tal condición, para realizar las actuaciones materiales necesarias para la adecuada identificación de la realidad sobre la que se va a actuar, de tal forma que pueda entrar en los terrenos de propiedad privada a los efectos de su reconocimiento, medición y deslinde.



CATORCE. Facultar, tan ampliamente como proceda en derecho, al Sr. Alcalde para dictar cuantas resoluciones y realizar cuantas actuaciones, tanto de índole jurídica como material, resulten necesarias para la plena efectividad y ejecución del acuerdo; en concreto se le faculta para la firma del correspondiente Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Villajoyosa y el Agente Urbanizador del Sector PP-36...

Contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante el Pleno de la Corporación, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la fecha de la inserción del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, o bien recurso Contencioso – administrativo ante la Sala de lo Contencioso – Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados igualmente desde el día siguiente a la fecha de la inserción del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, salvo para los interesados que hayan sido notificados previamente. Durante el mes de agosto no correrá el plazo para interponer recurso Contencioso – Administrativo. Ello sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que estime procedente.

- Así mismo, se hace público, que el Pleno en sesión ordinaria, de fecha 19 de julio de 2012, ha adoptado entre otros, el siguiente acuerdo:

"...SECRETARIA, 000499/2012-GENSEC

3.- PROPOSTA AL PLE DE LA CORPORACIÓ PER A APROVAR DEFINITIVAMENT EL SECTOR PP-36 INDUSTRIAL 3.

Nº Expediente : 000499/2012-GENSEC

ANTECEDENTES:

1º.- 09-07-2012.- Propuesta del Concejal delegado de Fomento económico y Sostenible, del siguiente tenor literal:

JERONIMO LLORET SELLÉS, CONCEJAL DELEGADO DE FOMENTO ECONOMICO Y SOSTENIBLE,

VISTO, el escrito presentado por D. Ramón José Segarra Aniorte, en representación de la mercantil INICIATIVAS COSTA BLANCA S.L, en calidad de Agente Urbanizador del Sector PP-36, con registro de entrada número 9397/2012 de 21 de junio mediante el cual se aporta Texto Refundido del Plan Parcial del PP-36 "INDUSTRIAL 3" T.M. de Villajoyosa.

CONSIDERANDO, el informe técnico emitido por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Municipal de fecha de 9 de julio de 2012, literalmente expresa:



“...El Plan Parcial del sector PP-36 “Industrial 3” del Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa (en adelante PGOU) fue aprobado por Acuerdo de Pleno de fecha 17 de mayo de 2.005, en el que se aprobó el Programa para el Desarrollo del sector PP-36 propuesto por la mercantil Iniciativas Costa Blanca S.L. decidiéndose la gestión indirecta del mismo y la designación como Agente Urbanizador a la mercantil Iniciativas Costa Blanca S.L.

En fecha 15 de febrero por Acuerdo de Pleno se aprueba modificación del Plan General de error material de planeamiento referido al sector PP-36 conforme Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 17 de julio de 2.006, por el que se reajustan parámetros de superficie y edificabilidad total de dicho sector.

En fecha 9 de marzo de 2.007 (RS Nº 2613) se solicita por parte del Ayuntamiento la continuación de la tramitación del expediente de Cédula de Urbanización solicitada por la mercantil Iniciativas Costa Blanca S.L. en el Programa de Actuación Integrada del sector PP-36.

En fecha 9 de abril de 2.008 (RE Nº 4.878) se recibe escrito remitido por la Dirección Territorial de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda en el que se solicita nuevo informe en relación con el expediente de Cédula de Urbanización del sector PP-36, informe que es remitido a dicha Dirección Territorial en fecha 14 de mayo de 2.008 (RS Nº 9176).

En fecha 15 de noviembre de 2.011 (RE Nº 2011018110) se recibe Cédula de Urbanización para el Programa de Actuación Integrada del sector P-36 condicionada a una serie de aspectos y a la solicitud de informes adicionales, en concreto: solicitud de informe al Ministerio de Industria, Comercio y Turismo; solicitud de informe a la Conselleria competente en comercio; solicitud de informe a la Conselleria competente en Patrimonio. En consecuencia, el Ayuntamiento procede a solicitar en fecha 13 de diciembre de 2.011, los siguientes informes: a la Conselleria de Cultura y Deporte, y Patrimonio (RS Nº 14.099); a la Conselleria de Comercio (RS Nº 14.100); al Ministerio de Industria, Comercio y Turismo (RS Nº 14.101). En referencia a la necesidad de contar con certificado emitido por la empresa suministradora en relación con la disponibilidad de suministro de agua potable, se solicita a la mercantil Aquagest Levante, S.A. en fecha 13 de diciembre de 2.011 (RS Nº 14.503) y en relación a la garantía disponibilidad de recursos energéticos al Agente Urbanizador en fecha 13 de diciembre de 2.011 (RS Nº 14.102).

En fecha 31 de enero de 2.012 se recibe solicitud de aclaración y documentación por parte de la Conselleria de Turismo, Cultura y Deporte (en relación con los bienes patrimoniales arqueológicos), emitiéndose informe por parte del Arqueólogo Municipal de fecha 27 de febrero de 2.012 y remitiéndose dicho informe a la Conselleria solicitante en fecha 29 de febrero de 2.012 (RS Nº 2.933), sin que hasta la fecha se haya recibido contestación.



En fecha 7 de febrero de 2.012 (RE Nº 2012001693) se recibe el informe solicitado a la Conselleria competente en Comercio, en el que se indica la necesidad de concretar el apartado relativo a los usos terciarios admitidos en dicho sector, según lo puesto de manifiesto en el punto cuatro de dicho informe.

En fecha 22 de marzo de 2.012 (RE Nº 2012003997) se recibe el informe solicitado al Ministerio de Industria, Energía y Turismo en el que se establece la necesidad de diseñar una red de telefonía y una red de telecomunicaciones en el sector, aspecto ya establecido en la normativa propia del PGOU, siendo esta la única observación con relevancia para la tramitación del Plan, que debe considerarse aceptada y ya contemplada en el Planeamiento General y en consecuencia, en el Parcial de referencia.

En fechas 6 de julio de 2.012 (RE Nº 2012010214) se recibe certificado emitido por la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento del municipio sobre la disponibilidad de abastecimiento de agua potable al sector, de carácter favorable al suministro; y en fecha 6 de julio de 2.012 (RE Nº 20120010187) de la empresa suministradora de energía eléctrica sobre disponibilidad de recursos energéticos, proponiendo punto de conexión de garantía de servicio.

Considerando todos los informes emitidos hasta la fecha durante la extremadamente dilatada tramitación de la Cédula de Urbanización así como los condicionantes impuestos por la misma, se requiere al Agente Urbanizador para que presente Texto Refundido del Plan Parcial del Sector PP-36 que adapte el documento aprobado en fecha 17 de marzo de 2.005 a dichos informes y condicionantes.

En fecha 21 de junio de 2.012 (RE Nº 2012009397) D. Ramón José Segarra Aniorte en representación de la mercantil Iniciativas Costa Blanca, S.L. presenta Texto Refundido del Plan Parcial del sector PP-36 Industrial 3 de la Vila Joiosa de fecha de redacción mayo de 2.012 y suscrito por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Fernando Paton Quiles. En cuanto a dicho documento:

- *Incorpora las modificaciones necesarias para recoger las subsanaciones y matizaciones impuestas por la Cédula de Urbanización y el resto de informes emitidos por las distintas administraciones, y en concreto: incorpora en su plano de afecciones aquellas relativas a la carretera N-332, se adapta a la modificación puntual del Plan General que viene a subsanar el error material referido al sector PP-36 (conforme Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 17 de julio de 2.006); modifica el artículo 30 de la normativa atendiendo al informe de la Dirección General de Comercio y Consumo de febrero de 2.012 en cuanto al comercio al por menor; e incorpora la información adicional sobre patrimonio arqueológico que emana del informe emitido por el Arqueólogo municipal de 27 de febrero de 2.012, indicando de forma gráfica la ubicación y caracterización de las*



zonas afectadas y detallando las limitaciones y actuaciones previstas en cada una de ellas.

- *Su contenido formal puede considerarse correcto, estando suscrito por técnico competente, en referencia a lo indicado en la Cédula de Urbanización, punto D). 2.*
- *No introduce modificación alguna de la ordenación estructural.*

Considerando que por parte de este Ayuntamiento se han solicitado a las distintas administraciones todos los informes preceptivos además de los indicados en la Cédula de Urbanización.

Considerando que los informes recibidos son en general de carácter favorable, y que se ha procedido a introducir en el Texto Refundido del Plan Parcial del sector PP-36 Industrial 3 de la Vila Joiosa las condiciones y subsanaciones indicadas por estos.

Considerando que pueden darse por incorporadas a la tramitación y/o introducidas en el Texto Refundido del Plan Parcial del sector PP-36 Industrial 3 de la Vila Joiosa las condiciones y subsanaciones establecidas por la Cédula de Urbanización expedida el 27 de octubre de 2.011.

Considerando que el documento presentado se considera correcto, está suscrito por técnico competente, da cumplimiento a los condicionantes técnicos establecidos en el Acuerdo de Pleno en fecha 17 de mayo de 2.005 y las modificaciones introducidas no alteran el planeamiento aprobado en dicho Pleno ni modifican la ordenación estructural establecida en el PGOU.

Quien suscribe PROPONE:

APROBAR DEFINITIVAMENTE el Texto Refundido del Plan Parcial del sector PP-36 Industrial 3 de la Vila Joiosa presentado el 21 de junio de 2.012 con número de registro de entrada 2012009397..."

CONSIDERANDO, el informe jurídico emitido por el Técnico Urbanista Municipal de fecha de 9 de julio de 2012, que establece literalmente:



“...ANTECEDENTES DE HECHO.

PRIMERO.- Mediante acuerdo de programación de 17/03/2005, se resolvió:

“...UNO. Aprobar las rectificaciones de errores materiales en la ficha de planeamiento de este sector PP-36, que afectan básicamente a la superficie computable del sector y al aprovechamiento total, que se disminuyen ambos, al estar la dotación primaria PRD-3 adscrita totalmente al sector.

DOS. Acordar la programación por gestión indirecta del sector PP-36, designando como Agente Urbanizador a la mercantil INICIATIVAS COSTA BLANCA, S.L. para desarrollar la Alternativa Técnica presentada por ella si bien con las modificaciones que se proponen en el presente acuerdo.....

CUATRO. La ordenación que se aprueba es la propuesta en el informe técnico, cuyo croquis y cuadro de características se acompaña en el anexo. Deberá adaptarse el Plan Parcial a tal esquema y rectificarse además en los aspectos mencionados en el informe técnico, que se considera en esos puntos parte integrante del presente acuerdo (eliminación de artículos innecesarios de la normativa urbanística, introducción de la regulación de implantación de las edificaciones, adaptación al cuadro de magnitudes del sector rectificado,...)....”.

SEGUNDO.- En fecha de 21.12.2005, se suscribió propuesta de convenio urbanístico, conforme a la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística.

TERCERO.- Mediante resolución del Director General de Planificación y Ordenación Territorial de 26.12.2005, se resolvió declarar la caducidad del expediente de cédula de urbanización.

CUARTO.- La Comisión Territorial de Urbanismo de 17/07/2006, acordó supeditar la aprobación definitiva de la corrección de error material en la Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector PP-36 “Industrial ” del municipio de La Vila Joiosa, hasta que se subsanase la observación contenida en la consideración técnico jurídica segunda. El Director Territorial de Territorio y Vivienda el 12 de marzo de 2007, resolvió ordenar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de 17/07/2006. Publicación que se formalizó en el BOP de Alicante nº 89, de 3/05/2007.

QUINTO.- Mediante registro de entrada 2011018110, de 17 de noviembre, se recibe en el Ayuntamiento de Villajoyosa la CÉDULA DE URBANIZACIÓN, para el Programa de Actuación Integrada del Sector PP-36, expedida el 27/10/2011.

SEXTO.- D.Ramón José Segarra Aniorte, en representación de la mercantil INICIATIVAS COSTA BLANCA SL, en calidad de Agente Urbanizador del Sector PP-36, presenta con registro de entrada 2012009397, 21 de junio, el Texto Refundido del Plan Parcial del Sector PP-36 “INDUSTRIAL 3” T.M. DE VILLAJOYOSA (ALICANTE).

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO.- INCIDENCIA DE LA CÉDULA DE URBANIZACIÓN EN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PP-36.

En el informe jurídico previo al acuerdo de programación, de 4/02/2005, se establecía que: “... consta formalización de la solicitud de Cédula Urbanística, sin que se acredite la expedición de la misma... procede entenderla estimada a falta de resolución expresa...”. A raíz de lo cual no cabría otra interpretación que entender que el acuerdo de programación para el Sector PP-36, adoptado el 17/03/2005, tenía carácter definitivo a tenor de lo establecido en el



artículo 131.4 y 134.3 del Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, por el que se aprobaba el reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, por considerar de aplicación el régimen jurídico del silencio administrativo positivo respecto a la expedición de la cédula de urbanización. Sin embargo, la resolución del Director General de Planificación y Ordenación Territorial, de 26 Diciembre de 2005, por el que declara la caducidad del expediente iniciado a instancias del interesado, resolución autonómica consentida por todas las partes, es decir que no fue impugnada, y que goza de la presunción de legalidad y es eficaz, hace que no proceda aplicar el régimen jurídico del silencio positivo respecto al expediente de cédula urbanística, y por tanto le sea aplicable el régimen jurídico de la caducidad por lo que el acuerdo de Programación del Sector PP-36 adoptado mediante acuerdo plenario de 17.03.2005, tendrá carácter provisional y por tanto, a raíz de la disposición transitoria primera de la ley 16/2005, en relación con la disposición transitoria cuarta del Decreto 67/2006, que aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, le será de aplicación al Programa de Actuación Integrada del Sector PP-36. El régimen jurídico establecido en dicha disposición transitoria cuarta, referida a los procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, que han sido objeto de aprobación municipal, de forma expresa o implícita y con carácter provisional, se configura del siguiente modo:

“...1. En los procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, y aprobados por el Ayuntamiento, pero respecto de los que no hubiera recaído aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que le acompañe con anterioridad a la entrada en vigor de esa Ley, al cumplimiento y ejecución del programa se aplicará lo previsto en la Ley Urbanística Valenciana y el presente reglamento, que regirá, formal y sustantivamente, la aprobación definitiva de los nuevos instrumentos y actuaciones siguientes:

- a) La tramitación y aprobación del proyecto de urbanización, cuando se hubiese presentado anteproyecto junto con la Alternativa Técnica o cuando de la aprobación del instrumento de planeamiento se deriven modificaciones en el mismo.
- b) La prestación de garantías.
- c) La firma del contrato de programación.
- d) La contratación y ejecución de las obras de urbanización.
- e) La redacción, contenido, tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación.
- f) La retasación de cargas.
- g) La imposición de cuotas de urbanización.

2. Sin perjuicio de lo anterior, los aspirantes a Urbanizador podrán retirar sus iniciativas de Programa y desistir del procedimiento sin imposición de ningún tipo de penalización por ello.”

SEGUNDO.- SOBRE LA GARANTÍA DEFINITIVA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

El régimen de garantías, habrá de ajustarse a tenor de lo señalado en la disposición transitoria cuarta del Decreto 67/2006, a lo establecido en la ley 16/2005. Pues bien el artículo 140.2 de dicha norma establece:

“... Todo programa de actuación integrada ha de asegurar el cumplimiento de sus previsiones, ya sea mediante crédito comprometido a cargo del presupuesto de una administración o bien, en los supuestos de gestión indirecta, con garantía financiera o real prestada y mantenida por el urbanizador, por un valor mínimo del 5 por 100 del valor de las cargas de urbanización. Los ayuntamientos podrán elevar esta garantía hasta un máximo del 10 por 100 en aquellos supuestos en los que razones de interés público debidamente justificadas en el expediente lo aconsejen...”. Pues bien, habida cuenta que el acuerdo de programación del Sector PP-36, de



17.03.2005, acordó: “Requerir al Agente Urbanizador para el depósito de la garantía de promoción y la firma del Convenio en el plazo de un mes desde la comunicación de este acuerdo. Consecuencia de la adaptación del cuadro de cargas debe serlo también el ajuste de la garantía de promoción (7%), que ahora pasará a ser de 198.352,11 euros... ”, y que el Agente Urbanizador formalizó el depósito de la cuantía de 198.352,11€, el 21/12/2005, garantía que se mantiene depositada, y que supera el 5% exigido por la Ley 16/2005, es por lo que se considera debidamente cumplimentada esta exigencia por el Agente Urbanizador, debiéndose mantenerse la misma hasta la culminación de la programación.

TERCERO.- SOBRE LA CONVENIENCIA DE SUSCRIBIR CONTRATO ENTRE EL AGENTE URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO DE VILLAJYOUSA.

Habida cuenta la trascendencia del régimen jurídico de aplicación al programa de actuación integrada, por aplicación de la disposición transitoria primera de la ley 16/2005, Urbanística Valenciana, en relación con la disposición transitoria cuarta del Decreto 67/2006, del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, es por lo que se propone la conveniencia de suscripción de nuevo Contrato entre el Ayuntamiento de Villajoyosa y la mercantil “INICIATIVAS COSTA BLANCA SL”, en calidad de Agente Urbanizador del Sector PP-36, que deberá tener por objeto el plasmar los compromisos y plazos que asume la Administración actuante y el urbanizador, las garantías que este presta para asegurarlos y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento, por razón del Programa de Actuación Integrada.

CUARTO.- SOBRE LA PROCEDENCIA DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL DOCUMENTO DE PLAN PARCIAL, DENOMINADO TEXTO REFUNDIDO.

Considerando como se relaciona en los antecedentes de hecho, la expedición de la correspondiente Cédula de Urbanización, y la subsanación de errores aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de 20.07.2006, así como el informe técnico municipal favorable de 9/07/2012, que se pronuncia en el sentido de que el Texto Refundido de Plan Parcial para el Sector PP-36, recoge las exigencias de la Cédula de Urbanización, del Acuerdo de Programación de 17/03/2005 y la mentada subsanación de errores, es por lo que desde una vertiente jurídica, habida cuenta que la tramitación ha sido esencialmente correcta, procede su aprobación por el Pleno de Corporación.

POR LO QUE VENGO A INFORMAR:

PRIMERO.- Procede aprobar definitivamente el plan parcial que determina la ordenación pormenorizada para el Sector PP-36, y por tanto aprobar definitivamente el documento denominado “TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-36 “INDUSTRIAL 3” T.M. DE VILLAJYOUSA (ALICANTE), presentado por D. Ramón José Segarra Anierte, en representación de la mercantil INICIATIVAS COSTA BLANCA SL, mediante registro de entrada 2012009397, de 21 de junio.

SEGUNDO.- Procede tener por aprobado definitivamente el Programa de Actuación Integrada del Sector PP-36, que con carácter provisional fue aprobado el 17.03.2005, siéndole de aplicación el régimen jurídico establecido en la disposición transitoria cuarta del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.



TERCERO.- Procede requerir al Agente Urbanizador la mercantil "INICIATIVAS COSTA BLANCA SL, para que en el plazo de un mes desde la notificación del correspondiente acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, conforme artículo 331 del ROGTU, se persone en el Ayuntamiento para formalizar nuevo Contrato para el desarrollo y ejecución del programa aprobado definitivamente, en el que asumirá los compromisos ofrecidos con las modificaciones y condiciones que se establecieron en el acuerdo de programación adoptado el 17/03/2005, si bien ajustados al nuevo régimen jurídico derivado de la disposición transitoria primera de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana, y disposición transitoria cuarta del Decreto 67/2006, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanístico, en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

CUARTO.- Los plazos en ejecución del programa deberán ajustarse a lo establecido en el acuerdo de programación de 17/03/2005, con las siguientes adaptaciones al nuevo régimen jurídico aplicable:

- I. El nuevo documento técnico de Proyecto de Urbanización, deberá presentarse en el plazo de tres meses desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial y Programa de Actuación Integrada.*
- II. El Proyecto de Reparcelación, que deberá incluir una memoria de Cuotas de Urbanización, deberá someterse a información pública en los tres meses establecidos en el acuerdo de programación de 17/03/2005, computados a partir de la finalización del plazo para la opción por modalidad de retribución prevista en el artículo 166 de la Ley Urbanística Valenciana. A tal efecto, el Urbanizador deberá presentar ante la Administración acreditación justificativa de la práctica de las comunicaciones reguladas y exigibles.*
- III. La presentación de los textos refundidos correspondientes al Proyecto de Reparcelación deberá producirse en el plazo máximo de dos meses desde que tenga lugar la notificación al Urbanizador de las modificaciones a introducir en el proyecto inicialmente formulado.*
- IV. El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, acreditándose mediante acta de replanteo suscritos por la dirección de las obras y, al menos por un técnico municipal. A estos efectos, el urbanizador deberá acreditar, en el acta de replanteo, el pago a los acreedores netos de la cuenta de liquidación provisional o bien la consignación de dichas cantidades en la Tesorería Municipal.*

QUINTO.- Procede facultar al Sr. Alcalde – Presidente para la firma del Contrato para el desarrollo y ejecución del Programa y de todos los documentos necesarios, así como para la realización, control y comprobación de los actos en ejecución del acuerdo de programación.

SEXTO.- Procede remitir el expediente administrativo a la Consellería competente en territorio y urbanismo, así como copia diligenciada del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector PP-36, así como soporte digital del mismo.

SÉPTIMO.- Procede publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, del correspondiente acuerdo de aprobación del Plan Parcial y acuerdo plenario de programación de 17/03/2005, incluyendo normas urbanísticas del Plan Parcial, así como la correspondiente reseña en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana.

OCTAVO.- Procede notificar el correspondiente acuerdo a todos los interesados..."

POR LO QUE VENGO A PROPONER AL PLENO DE LA CORPORACIÓN:



PRIMERO.- Aprobar definitivamente el plan parcial que determina la ordenación pormenorizada para el Sector PP-36, y por tanto aprobar definitivamente el documento denominado "TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-36 "INDUSTRIAL 3" T.M. DE VILLAJOSYOSA (ALICANTE), presentado por D. Ramón José Segarra Anierte, en representación de la mercantil INICIATIVAS COSTA BLANCA SL, mediante registro de entrada 2012009397, de 21 de junio.

SEGUNDO.- Tener por aprobado definitivamente el Programa de Actuación Integrada del Sector PP-36, que con carácter provisional fue aprobado el 17.03.2005, siéndole de aplicación el régimen jurídico establecido en la disposición transitoria cuarta del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

TERCERO.- Requerir al Agente Urbanizador la mercantil "INICIATIVAS COSTA BLANCA SL, para que en el plazo de un mes desde la notificación del correspondiente acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, conforme artículo 331 del ROGTU, se persone en el Ayuntamiento para formalizar nuevo Contrato para el desarrollo y ejecución del programa aprobado definitivamente, en el que asumirá los compromisos ofrecidos con las modificaciones y condiciones que se establecieron en el acuerdo de programación adoptado el 17/03/2005, si bien ajustados al nuevo régimen jurídico derivado de la disposición transitoria primera de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana, y disposición transitoria cuarta del Decreto 67/2006, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanístico, en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

CUARTO.- Los plazos en ejecución del programa deberán ajustarse a lo establecido en el acuerdo de programación de 17/03/2005, con las siguientes adaptaciones al nuevo régimen jurídico aplicable:

- I. El nuevo documento técnico de Proyecto de Urbanización, deberá presentarse en el plazo de tres meses desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial y Programa de Actuación Integrada.*
- II. El Proyecto de Reparcelación, que deberá incluir una memoria de Cuotas de Urbanización, deberá someterse a información pública en los tres meses establecidos en el acuerdo de programación de 17/03/2005, computados a partir de la finalización del plazo para la opción por modalidad de retribución prevista en el artículo 166 de la Ley Urbanística Valenciana. A tal efecto, el Urbanizador deberá presentar ante la Administración acreditación justificativa de la práctica de las comunicaciones reguladas y exigibles.*
- III. La presentación de los textos refundidos correspondientes al Proyecto de Reparcelación deberá producirse en el plazo máximo de dos meses desde que tenga lugar la notificación al Urbanizador de las modificaciones a introducir en el proyecto inicialmente formulado.*
- IV. El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, acreditándose mediante acta de replanteo suscritos por la dirección de las obras y, al menos por un técnico municipal. A estos efectos, el urbanizador deberá acreditar, en el acta de replanteo, el pago a los acreedores netos de la cuenta de liquidación*



provisional o bien la consignación de dichas cantidades en la Tesorería Municipal.

QUINTO.- Facultar al Sr. Alcalde – Presidente para la firma del Contrato para el desarrollo y ejecución del Programa y de todos los documentos necesarios, así como para la realización, control y comprobación de los actos en ejecución del acuerdo de programación.

SEXTO.- Remitir el expediente administrativo a la Consellería competente en territorio y urbanismo, así como copia diligenciada del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector PP-36, así como soporte digital del mismo.

SÉPTIMO.- Publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, del correspondiente acuerdo de aprobación del Plan Parcial y acuerdo plenario de programación de 17/03/2005, incluyendo normas urbanísticas del Plan Parcial, así como la correspondiente reseña en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana.

OCTAVO.- Notificar el correspondiente acuerdo a todos los interesados.

2º.- 12-07-2012.- Dictamen de la comisión Informativa de Casco Histórico, Infraestructuras, Fomento Económico y Sostenible, vías públicas, vivienda, limpieza urbana, deportes, transporte, nuevas tecnologías y modernización.

/.../

Por todo ello, SE ACUERDA POR:

18 votos a favor de Partido Popular (D. Jaime Lloret Lloret, D. Jerónimo Lloret Sellés, Dña. M^a del Rosario Escrig Llinares, D. Pedro Ramis Soriano, Dña. Sandra Fernández Núñez, D. José Lloret Martínez, Dña. Josefa María Arlandis Pérez, D. Francisco Manuel Pérez Melero, Dña. Beatriz Adela Llinares Izquierdo, D. Pascual Pastor Roca, Dña. Dolores Such Nogueroles) Partido Socialista Obrero Español (D. Gaspar Lloret Valenzuela, D. José Ramón Arribas Méndez, Dña. Miriam Santamaría Durá, D. Jaime Ramis Galiana, Dña. María de los Angeles Gualde Orozco), Gent per la Vila (D. Pedro Alemany Pérez, D. Pascal Amigo de Vleeschauwer), y 3 abstenciones de Esquerra Unida (D. José Carlos Gil Piñar, Dña. Rosa María López Rodríguez, D. José Ambrosio Vila Sellés)

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el plan parcial que determina la ordenación pormenorizada para el Sector PP-36, y por tanto aprobar definitivamente el documento denominado "TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-36 "INDUSTRIAL 3" T.M. DE



VILLAJOSYOSA (ALICANTE), presentado por D. Ramón José Segarra Anierte, en representación de la mercantil INICIATIVAS COSTA BLANCA SL, mediante registro de entrada 2012009397, de 21 de junio.

SEGUNDO.- Tener por aprobado definitivamente el Programa de Actuación Integrada del Sector PP-36, que con carácter provisional fue aprobado el 17.03.2005, siéndole de aplicación el régimen jurídico establecido en la disposición transitoria cuarta del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

TERCERO.- Requerir al Agente Urbanizador la mercantil "INICIATIVAS COSTA BLANCA SL, para que en el plazo de un mes desde la notificación del correspondiente acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, conforme artículo 331 del ROGTU, se persone en el Ayuntamiento para formalizar nuevo Contrato para el desarrollo y ejecución del programa aprobado definitivamente, en el que asumirá los compromisos ofrecidos con las modificaciones y condiciones que se establecieron en el acuerdo de programación adoptado el 17/03/2005, si bien ajustados al nuevo régimen jurídico derivado de la disposición transitoria primera de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana, y disposición transitoria cuarta del Decreto 67/2006, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanístico, en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

CUARTO.- Los plazos en ejecución del programa deberán ajustarse a lo establecido en el acuerdo de programación de 17/03/2005, con las siguientes adaptaciones al nuevo régimen jurídico aplicable:

- I. El nuevo documento técnico de Proyecto de Urbanización, deberá presentarse en el plazo de tres meses desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial y Programa de Actuación Integrada.
- II. El Proyecto de Reparcelación, que deberá incluir una memoria de Cuotas de Urbanización, deberá someterse a información pública en los tres meses establecidos en el acuerdo de programación de 17/03/2005, computados a partir de la finalización del plazo para la opción por modalidad de retribución prevista en el artículo 166 de la Ley Urbanística Valenciana. A tal efecto, el Urbanizador deberá presentar ante la Administración acreditación justificativa de la práctica de las comunicaciones reguladas y exigibles.
- III. La presentación de los textos refundidos correspondientes al Proyecto de Reparcelación deberá producirse en el plazo máximo de dos meses desde que tenga lugar la notificación al Urbanizador de las modificaciones a introducir en el proyecto inicialmente formulado.
- IV. El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, acreditándose mediante acta de replanteo suscritos por la dirección de las obras y, al menos por un técnico municipal. A estos efectos, el urbanizador deberá acreditar, en el acta de replanteo, el pago a los acreedores netos de la cuenta de liquidación provisional o bien la consignación de dichas cantidades en la Tesorería Municipal.



QUINTO.- Facultar al Sr. Alcalde – Presidente para la firma del Contrato para el desarrollo y ejecución del Programa y de todos los documentos necesarios, así como para la realización, control y comprobación de los actos en ejecución del acuerdo de programación.

SEXTO.- Remitir el expediente administrativo a la Consellería competente en territorio y urbanismo, así como copia diligenciada del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector PP-36, así como soporte digital del mismo.

SÉPTIMO.- Publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, del correspondiente acuerdo de aprobación del Plan Parcial y acuerdo plenario de programación de 17/03/2005, incluyendo normas urbanísticas del Plan Parcial, así como la correspondiente reseña en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana.

OCTAVO.- Notificar el correspondiente acuerdo a todos los interesados...”

Contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante el Pleno de la Corporación, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la fecha de la inserción del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, o bien recurso Contencioso – administrativo ante la Sala de lo Contencioso – Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados igualmente desde el día siguiente a la fecha de la inserción del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, salvo para los interesados que hayan sido notificados previamente. Durante el mes de agosto no correrá el plazo para interponer recurso Contencioso – Administrativo .Ello sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que estime procedente.

De conformidad con lo establecido en el artículo 59.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, donde se establece que los Planes entran plenamente en vigor, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas, conforme a la Ley estatal 7/1985, de 2 de abril por medio de la presente se hace pública la normativa del Sector PP-36 “INDUSTRIAL 3” del PGOU de Villajoyosa aprobada mediante Acuerdo Plenario transcrito en el presente edicto.

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

CAPITULO I. RÉGIMEN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 1º. El presente documento constituye la Normativa Urbanística integrante del Plan Parcial del Sector PP-36 “INDUSTRIAL 3”, situado en el término municipal de Villajoyosa (Alicante).

Artículo 2º. Las presentes Normas son de aplicación en el sector PP-36 del término municipal de Villajoyosa, definido así en el Plan General del mismo aprobado definitivamente el 7 de Abril de 1999, y en su posterior MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL DE LA VILA



JOIOSA, así como la "MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILA JOIOSA CONDICIONES DE EDIFICACIÓN" de fecha Noviembre de 2011, y únicamente en el ámbito de dicho sector.

Artículo 3º. No es objeto de esta Normativa la transcripción literal de todos los conceptos generales, preceptos básicos, definiciones, y disposiciones, etc. contenidas en la Normativa del Plan General, sino la de establecer los nuevos parámetros urbanísticos que han sido adoptados como consecuencia de este Plan Parcial del que este documento forma parte, asumiendo que en todo aquello que esta Normativa no mencione, es de aplicación lo previsto en las Normas Urbanísticas del Plan General, así como en sus posteriores Modificaciones Puntuales..

Artículo 4º. Toda la legislación urbanística a la que se hace referencia en esta Normativa debe entenderse sustituida por la que se encuentre vigente en el momento de su aplicación.

Artículo 5º. Como norma general, y siempre que sobre un determinado tema existan limitaciones distintas, será efectiva la más restrictiva de ellas.

Artículo 6º. La vigencia de estas ordenanzas se iniciará a los 15 días hábiles de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante de su aprobación y se mantendrá indefinidamente, salvo posterior sustitución por un nuevo planeamiento (o revisión del presente) definitivamente aprobado.

Artículo 7º. Las determinaciones del Plan Parcial y concretamente de estas Normas, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.

Artículo 8º. El orden de prelación de los distintos documentos del Plan, en caso de que existan contradicciones entre ellos es el siguiente: Normativa, Planos y Memoria. Se considerarán prioritarias aquellas determinaciones referentes a espacios libres públicos o de interés más amplios. En caso de contradicción entre lo expresado en los Planes y el estado real de los terrenos se estará a lo que refleje la realidad.

Artículo 9º. En caso de contradicciones gráficas entre Planos de distintas escalas, se estará a lo que conste en los Planos de manera más pormenorizada y precisa.

Artículo 10º. En caso de contradicción en alguna de las determinaciones de este Plan Parcial prevalecerá la interpretación municipal.

Artículo 11º. El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos, en cumplimiento del Art. 64 del RD.

- 1.- Memoria y Planos informativos.
- 2.- Planos de ordenación.
- 3.- Normas Urbanísticas

Artículo 12º. Si las circunstancias así lo exigen, el presente Plan Parcial podrá ser objeto de modificación de conformidad con el Art. 45 y 55 de L.R.A.U.

Artículo 13º. El cambio o sustitución de las determinaciones de los Planes y Programas exigirá seguir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones que se realicen:



- Mediante Planes Especiales que cumplan los fines regulados en el Art. 12.E de la LRAU.
- Las previstas en el Planeamiento de rango superior.

CAPÍTULO II. ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.

Artículo 14º. Según el Art.63 del RD, el presente Plan Parcial define las siguientes determinaciones:

- Reserva de la superficie de Red Secundaria suficiente para atender a las necesidades de la población, cumpliendo los estándares exigidos.
- Diferencia el carácter público o privado del destino urbanístico de los terrenos ordenados y la calificación de cada uno de ellos.
- Delimita las correspondientes Unidades de Ejecución para su desarrollo en Actuaciones Integradas fijando las condiciones de urbanización.

Artículo 15º. La ordenación pormenorizada contiene las previsiones del planeamiento urbanístico que permiten una regulación suficiente y precisa del destino urbanístico de cada terreno y construcción.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO

Artículo 16º. El sector PP-36 "INDUSTRIAL 3", objeto del presente Plan Parcial, se clasifica como suelo urbanizable No Pormenorizado de uso Industrial de acuerdo con la Ficha de Planeamiento de la Documentación Normativa del Plan General de Villajoyosa y su posterior MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 del PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA.

Artículo 17º. La clasificación de suelo urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio del denominado suelo urbanizable no programado, regulado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del suelo no urbanizable. Dicho suelo será considerado a todos los efectos como urbano en el momento en que sea ejecutada la urbanización y efectuados los deberes urbanísticos y de cesión.

Artículo 18º. El Aprovechamiento Tipo: Es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos en una misma Área de Reparto, para el sector PP-36 viene definido en el Plan General en su correspondiente ficha de planeamiento con el valor **0,3557 m2s/m2t**.

Artículo 19º. Se define una ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN para el desarrollo del Sector PP-36

CAPÍTULO IV. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL Y NORMAS DE TRAMITACIÓN

Artículo 20º. El presente Plan Parcial, en cumplimiento del Art. 104 del Plan General, completa las determinaciones del sector PP-36, clasificado en el Plan General como Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

Artículo 21º. Podrán redactarse Estudios de Detalle de acuerdo con los artículos 12.H y 26 de la LRAU, y 65 y 66 del RD, en el marco de las determinaciones establecidas en el Plan Parcial, con la finalidad de señalar alineaciones y rasantes y/o ordenar los volúmenes, en todas las zonas de ordenación pormenorizada. La unidad urbana que constituye el ámbito territorial mínimo del Estudio de Detalle es la manzana.



Artículo 22º. Los Estudios de Detalle podrán:

- a) Crear los nuevos suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica y morfológica del volumen ordenado, sin reducir o suprimir los previstos por el Plan.
- b) Variar las alturas de la edificación sin aumentar el aprovechamiento, si bien esta variación de las alturas no podrá superar dos plantas más de las permitidas.

Artículo 23º. Los Estudios de Detalle no podrán:

- a) Alterar el destino del suelo.
- b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Incumplir las normas que el Plan establece en cada caso para su redacción.

Artículo 24º. La tramitación de los Estudios de Detalle se regirá por lo dispuesto en los artículos 52 de la LRAU Y 140 del RD.

Artículo 25º. El Plan Parcial deberá ser desarrollado obligatoriamente con Proyectos de Urbanización como condición previa a la edificación. Será de aplicación las condiciones definidas en la normativa de aplicación a las obras de urbanización de la Disposición Adicional Quinta y Sexta de la documentación Normativa de la Revisión del Plan General.

Artículo 26º. Los Proyectos de Urbanización contendrán el grado de concreción suficiente para poder ser ejecutados bajo dirección de técnico distinto a su redactor y la documentación exigida por la legislación vigente y las Ordenanzas. Comprenderán las obras de:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios en su caso.
- c) Alcantarillado para la evacuación de las aguas residuales y pluviales y su depuración.
- d) Distribución de energía eléctrica y red de alumbrado público y red de telefónica.
- e) Jardinería en el sistema de espacios libres.
- d) Las obras de enlace de estos servicios con los generales del casco urbano, acreditando que éstos tienen la capacidad suficiente.

CAPITULO V. ORDENANZAS GENERALES DE USO

Artículo 27º. Son usos admitidos los que en la regulación de las zonas están expresamente permitidos y no se comprendan en alguno de los supuestos de los usos prohibidos.

Artículo 28º. Este Plan Parcial regula, de forma pormenorizada, los usos y grupos de actividades que se permiten o prohíben en los terrenos incluidos en el sector PP-36 del término municipal de Villajoyosa, como instrumento para el desarrollo del Plan General y cumpliendo estrictamente cada una de sus determinaciones.

Artículo 29º. Quedan definidas las siguientes características del sector PP-36 "INDUSTRIAL 3".

- Tipo de suelo: Suelo Urbanizable No Pormenorizado
- Tipo de ordenación. Industrial
- Uso característico: Industrial y Terciario
- Superficie del sector: 83.027 m²
- Superficie computable del sector: 83.027 m²
- Edificabilidad Bruta: 0,4 m²t/m²s.
- Densidad de viviendas: 0 viv/ha



Artículo 30º. Se establecen como usos globales del sector los Industriales y, según están definidos en el Plan General. Se prohíben los usos Residencial e Industrial en Grados 4/5 según vienen definidos en el Plan General de Villajoyosa.

Atendiendo al informe de la Dirección General de Comercio y Consumo, de fecha Febrero de 2012, se prohíbe el uso de comercio al por menor, exceptuando las tiendas integradas en estaciones de servicio o determinadas actividades que, por los artículos que comercializan precisan de grandes espacios.

CAPITULO VI: ORDENANZAS GENERALES DE VOLUMEN.

Artículo 31º. La edificación se separará de los linderos u otras edificaciones, la distancia mínima que el Plan define para cada zona de ordenación pormenorizada.

Artículo32º. La totalidad de las plantas de la edificación verificará la distancia de separación a los linderos. Dicha separación se medirá desde los elementos de la edificación que se encuentren más próximos al lindero (incluidos todos los elementos ornamentales y funcionales: aleros, balcones, pérgolas, etc.).En las plantas de sótano se establece un retranqueo mínimo general de 1 metro. Todo ello según establezca el vigente artículo 22 del PGOU.

Artículo33º. Los vuelos son libres dentro del volumen circunscrito definido por los retranqueos, el indicado en los planos de forma expresa, el aprovechamiento objetivo, y en su caso las alineaciones y alturas determinadas gráficamente. Todo ello según establezca el vigente artículo 22 del PGOU.

Artículo34º. El porcentaje máximo permitido de ocupación de la edificación respecto de la superficie de la parcela no podrá exceder del porcentaje fijado en las normas particulares de cada zona de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 35º. La longitud máxima de fachada no superará en ningún caso 120 metros.

Artículo36º. La proyección de la edificación en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no podrá superar una longitud de 50 metros.

Artículo37º. Referencias altimétricas. Nivel de implantación de la urbanización interna de parcela. Es el parámetro que sirve para determinar la cota o nivel de implantación de la urbanización interna de parcela y en función de ella la de la edificación. Sólo es de aplicación a suelos clasificados como urbanos o urbanizables; en el caso de suelos no urbanizables ese nivel será el del terreno natural de la parcela.



El nivel de implantación de la urbanización interna de la parcela (nivel de terreno acabado podrá conseguirse con movimientos de tierras tales que los aterrazamientos resultantes no sobrepasen la superficie límite de implantación que se concreta como la paralela, y situada a 1,50 metros por encima, de la alabeada definida por las rasantes oficiales de los espacios públicos que delimitan la manzana. Nos existirá más de 2,50 metros de desnivel entre aterrazamientos contiguos ni más de 1,50 metros respecto al espacio público colindante, y en cualquier parte de todos ellos deberá ser inscribible un círculo de 3 metros de diámetro. El terreno en contacto con la edificación será siempre el del borde de alguno/s de estos aterrazamientos.

Las obras de movimiento de tierras para definir la urbanización interna de parcela son obligatorias en el caso de que el terreno natural de las parcelas sobrepase la superficie límite de implantación.

En el proyecto de edificación deberán incorporarse los planos de implantación de la urbanización interna (con las cotas de los distintos aterrazamientos) y de la edificación (cotas de los diferentes niveles de las plantas baja y sótano), y el de topografía actual de parcela y cotas de las rasantes en los espacios públicos colindantes a la manzana; todos ellos referidos a un mismo origen y levantados por medio topográficos.

En el caso de imposibilidad manifiesta de cumplir las referencias altimétricas, se deberá solicitar la previa aprobación de un estudio de implantación en el que se justificando aquella dificultad se permitiría un mayor desnivel entre aterrazamientos.

CAPITULO VII. NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

Sección 1ª. TERCIARIO - INDUSTRIAL

Artículo 38º. Uso Terciario - Industrial

Los parámetros urbanísticos que a continuación se definen son los de aplicación a las manzanas grafiadas en los planos de ordenación como Manzana 1, Manzana 2 y Manzana 3.

- Tipología edificatoria: Edificación Abierta.
- Uso: Industrial en grados 1/2/3 y Terciario
- Superficie neta de la manzana: Referidas en la tabla siguiente.
- Superficie máxima de techo industrial o terciario. Se asignan las siguientes edificabilidades máximas:

| MANZANA | SUPERFICIE (m ²) | EDIFICABILIDAD (m ² t) |
|-----------|------------------------------|-----------------------------------|
| M1 | 7.990 | 7.206 |
| M2 | 11.089 | 10.001 |
| M3 | 17.745 | 16.004 |

- Número máximo de plantas: PB+1 (II) o 10 metros. No se determina altura mínima de edificación.
- Índice de edificabilidad neta: 0,90 m²t/m²s. Indicativo. Se fijará en la reparcelación.



- Ocupación máxima en parcela: 70%.
 - Retranqueos mínimos: 5 metros a viario público, 5 metros a edificaciones colindantes y 3 metros a linderos.
 - Parcela mínima: 1000 m².
-
- En edificios de uso exclusivo industrial o terciario se podrán situar los aparcamientos también en la cubierta. Todo ello de acuerdo con el artículo 33 del vigente PGOU.

 - En parcelas de uso exclusivo industrial o terciario con tipología de edificación abierta o volumetría específica, se podrán disponer plazas de aparcamiento sobre el 30% ajardinado de parcelada estipulado en los art. 22 y 23 del vigente PGOU. Para que la superficie destinada a circulación y aparcamiento de vehículos se pueda considerar ajardinada, contendrá al menos una unidad de arbolado y 5m² de parterre por cada cuatro plazas de aparcamiento, dispuestos estos elementos de manera distribuida. Todo ello de acuerdo al Artículo 34 del vigente PGOU.

Artículo 39º. Se podrá reordenar la disposición edificatoria y volúmenes propios de cada Parcela lucrativa mediante el correspondiente Estudio de Detalle.

Sección 2ª. Jardines y Espacios Libres

Artículo 40º. Jardines (JL). Normativa

- Usos permitidos: Espacios libres
- Parcelas: Una Parcela de 8.381 m².
- Altura máxima: 1 planta (4 m).
- Edificabilidad máxima: 0,05 m²/m²
- Retranqueos mínimos: 5 metros.

Sección 3ª. Equipamientos

Artículo 41º. Recreativo-Deportivo (RD). Normativa

- Usos permitidos: Recreativo-Deportivo (RD).
- Altura máxima: 3 plantas (B + 2). No se determina la altura mínima de edificación.
- Ocupación máxima: 40 %
- Edificabilidad máxima: 0,40 m²/m²s
- Retranqueos mínimos: 5 metros a linderos y viales, 10 metros a edificaciones colindantes.

CAPÍTULO VIII. CONCLUSIÓN

Artículo 42º. La presente Normativa será de aplicación única y exclusiva en el ámbito del Plan Parcial del Sector PP-36 "INDUSTRIAL 3" del término municipal de Villajoyosa. En cualquier caso de omisión, dificultad de interpretación, error o contradicción en la aplicación de esta



normativa se estará a lo expuesto en el Plan General de Villajoyosa vigente, en la Normativa aplicable, en la "MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILA JOIOSA CONDICIONES DE EDIFICACIÓN" de fecha Noviembre de 2011, y en último término, a lo resuelto por el Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa.

Lo que hago público a los efectos oportunos, en Villajoyosa a 20 de septiembre de 2012.

JERONIMO LLORET SELLES

CONCEJAL DE FOMENTO ECONOMICO Y SOSTENIBLE