

ASSISTENTS

Sr. ALCALDE PRESIDENT
EN MIQUEL C. SIVERA RIPOLL

Sr. TINENT D'ALCALDE
EN JOSE FORNES CASELLES

Srs. REGIDORS
EN JAUME H. FULLANA MENGUAL.
EN JOAN M. GARCÉS FONT.
NA JANE TITCOMBE.
EN FRANCISCO CERVERA RIPOLL.
NA M^ª. CARMEN MESTRE MENGUAL.
EN MARTIN MAS GARCÉS
N'ANTONIO MUÑOZ PAZOS
EN JOSE R. MARTINEZ ARNAU

Sr. SECRETARI.
IVAN PEREZ JORDA.

Absències:
NA M^ª. ANGELS MAS SERVER.

SESSIÓ ORDINÀRIA DEL PLE DE L'AJUNTAMENT.

Dia 29 de juliol de 2005

En el Saló de Sessions de la Casa Consistorial de Xaló.

Degudament convocats i notificats en forma de l'orde del dia comprensiu dels assumptes a tractar es van reunir davall la presidència del Sr. Alcalde President D MIQUEL C. SIVERA RIPOLL en primera convocatòria, els senyors expressats al marge que integren la majoria absoluta per a celebrar sessió pública ordinària.

Sent l'hora de les vint-i-una hores aproximadament, la Presidència va declarar obert l'acte.

4.- DICTAMEN DE LA COMISSIÓ INFORMATIVA D'URBANISME, MEDI AMBIENT I SOSTENIBILITAT SOBRE INFORME PROPOSTA DE RESOLUCIÓ PER A L'APROVACIÓ DEL PROGRAMA D'ACTUACIÓ INTEGRADA UE-B5.

Dictaminat favorablement per la Comissió Informativa d'Urbanisme, Medi Ambient i Sostenibilitat de data 20/07/2005 la següent proposta d'acord, es sotmet a consideració del Ple Municipal, amb el següent contingut literal que es transcriu a continuació.

**INFORME – PROPUESTA DE RESOLUCION
APROBACION PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA UE-B5**

Antecedentes:

Por parte del Ayuntamiento de Xaló se redactó de oficio alternativa técnica de programa de actuación integrada para la UE-B5 de las Normas subsidiarias de planeamiento de Xaló, elaborando al efecto la documentación pertinente en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 46.1 de la LRAU.

Dentro del plazo legal de 20 días no se ha formalizado ninguna otra alternativa técnica ni solicitado dentro del plazo de los diez primeros días de exposición prórroga para su formalización.

Consta en el expediente la notificación regulada en el art. 46 de la LRAU a los miembros de la Corporación de las propuestas de programa y las alternativas técnicas presentadas.

El día 15/06/2005 se procede a la apertura de las plicas de las propuestas jurídico económicas formuladas por la mercantil Meridian Gestión Urbanística S.L. y la mercantil Exagom Verd S.L., constando en el acta el resultado de las mismas.

Dentro del plazo legal se formulan alegaciones por parte de D^a Antonia Ripoll Vives y otros, con R.E. nº 1636/2005; D^a Maria Teresa Mengual Sirerol, con R.E. nº 1580/2005 y 1581/2005; D^a Angeles Castells Mengual, con R.E. nº 1186/2005; con fecha muy anterior se presentó escrito de alegaciones por D. Paolo Mastromanno y otros con R.E. 326/2002.

Consta en el expediente la expedición de la Cédula de Urbanización por parte de la Generalitat Valenciana de conformidad con lo dispuesto en el art. 56.1 de la LRAU, con fecha 14/02/2005.

El conjunto de las alegaciones tienen semejanza en cuanto a su contenido, por lo tanto procede analizarlas de forma conjunta para así dar respuesta a cada una de las planteadas; se basan en las siguientes consideraciones:

A.- Parte interesada de los alegantes.

B.- Injustificado e improcedente sometimiento al régimen de las actuaciones integradas.

C.- Derechos patrimonializados por haberse construido en el ámbito de la UE.

D.- Existencia de servicios urbanísticos, planteando así la dicotomía entre suelo urbano y solar; y a su vez entre suelo urbano consolidado y no consolidado por la urbanización y/o edificación, con las repercusiones que ello tiene sobre la gestión de la citada UE.

E.- Sobre la exclusión de la propiedad de los alegantes de la actuación urbanística que se pretende.

F.- Carencias del programa y ausencia de documentación

G.- Posible impugnación indirecta del acuerdo de aprobación definitiva de las NN.SS.

H.- Propuesta de eliminación y/o modificación del trazado de los viales.

A los anteriores antecedentes le son de aplicación las siguientes,

Consideraciones jurídicas:

Primero.- Procede entender que los alegantes tienen derechos y ostentan intereses legítimos en el ámbito de la UE, y procede otorgar en consecuencia a los mismos, la condición de parte interesada en el expediente administrativo; habiendo formalizado las alegaciones dentro de plazo y forma establecidos al efecto por la LRAU y LRJ y PAC; concurriendo con ello los presupuestos habilitantes para entrar en el examen y fondo de las mismas.

Segundo.- Respecto a los derechos patrimonializados por haberse construido en el ámbito de la UE; se ha de respetar los derechos patrimonializados por aquellos propietarios que hayan edificado dentro de la UE y para los que no proceda adoptar medida alguna de restablecimiento de la legalidad urbanística, conforme dispone la disposición transitoria quinta del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 junio, por el que se aprueba el Texto

refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; si bien la consecuencia jurídica que se anida a tal reconocimiento no es el que se pretende por los alegantes; es decir, derechos patrimonializados no equivale a la imposibilidad de la gestión de la UE-B5, por lo que más adelante se dirá.

A este respecto baste traer a colación la dicción literal del precepto mencionado, que establece:

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

Son requisitos en consecuencia:

- Que exista una edificación con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/1990;
- Que estén situadas en suelos urbanos a la entrada en vigor de la Ley mencionada;
- Que se hayan ejecutado las obras de conformidad con la legislación urbanística;
- O que no proceda adoptar ninguna medida para el restablecimiento de la legalidad urbanística;
- Que las medidas de restablecimiento de la legalidad impliquen la demolición.

El derecho al aprovechamiento urbanístico no implica la facultad de materializar el aprovechamiento adquirido indefinidamente mediante sucesivas operaciones de sustitución de la edificación, sino sólo la facultad, previa la obtención de la correspondiente licencia, de materializar -edificar- dicho aprovechamiento en un cuerpo concreto de edificación.

Estas situaciones están reguladas por el legislador ante supuestos de expropiación forzosa o cambios de planeamiento sobrevenido a la materialización del aprovechamiento, que hacen reducir, porque en los supuestos de incremento de edificabilidades no se plantearía este supuesto, los aprovechamientos previamente materializados. De tal forma que ante una supuesta expropiación, su valoración se deberá efectuar como si se hubiera incorporado al patrimonio de su titular, esto es, como si de una edificación legalmente implantada se tratara. Igualmente para que se entienda que la citada patrimonialización ha sido materializada ("incorporada al patrimonio de su titular") es requisito que las obras de edificación hayan sido ejecutadas con los requisitos y cumplido con las cargas impuestas por la anterior ordenación, circunstancia ésta que no concurre en los alegantes.

Tercero.- Respecto a la existencia de servicios urbanísticos, planteando así la dicotomía entre suelo urbano y solar; y a su vez entre suelo urbano consolidado y no consolidado por la urbanización y/o edificación, y su gestión por actuaciones integradas con las repercusiones que ello tiene sobre la gestión de la citada UE.

Según la L. 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones tendrán la consideración de Suelo Urbano:

- a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.
- b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Del precepto transcrito en relación con los arts. 12, 13 y 14 resulta que la LRSV distingue, dentro del Urbano, dos clases de suelo: el consolidado por la urbanización y el no consolidado por esta, lo que tiene trascendencia a efectos del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios, siendo los deberes correspondientes a los propietarios de este segundo prácticamente equiparables a los del suelo urbanizable a que se refiere el art. 18 del mismo texto.

El Suelo Urbano con urbanización consolidada, según autorizada doctrina, cuenta ciertamente con una realidad física existente, pero, además, tal conceptualización (la de urbanización consolidada) implica necesariamente un juicio del planificador sobre la consolidación, juicio este que tiene su «regla-guía» en el modelo asumido por cada ordenación (por cada planeamiento) pues lo contrario supondría limitarse al mantenimiento de un determinado status-quo (contrario a la evolución urbana). En tal sentido «el juicio de consolidación no es, pues, retrospectivo y "reglado" desde la realidad física dada; es más bien "prospectivo", si bien a partir y sobre dicha realidad. Lo que significa que la clasificación puede operar, en su caso, a pesar y en contra de esta (por ser la "re-urbanización" necesaria al modelo asumido y, por tanto, no poder tenerse la existente por "urbanización consolidada" a tales efectos, lo que nada dice sobre los derechos de los propietarios afectados)».

Este Suelo Urbano con urbanización consolidada cuenta con la dotación de servicios legalmente fijada como mínimo, dependiendo de la asunción por la ordenación clasificadora de la ordenación existente, precisando -tan sólo, en su caso- su completación o perfeccionamiento.

En cuanto al Suelo Urbano no consolidado (párrafo final del art. 8 a: con edificación consolidada) tiene como característica fundamental o requisito indispensable la consolidación por la edificación -en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística, o dicho de otro modo, conforme a la regulación que de la edificación haga la legislación urbanística- pudiendo recaer en terrenos que reúnan dicho requisito y en los que existe la dotación mínima de servicios pero ésta no haya sido asumida por la ordenación clasificadora. Depende, en todo caso, como la anterior clasificación (suelo urbano consolidado) de la ordenación desde la que se realice la clasificación, en los términos que disponga la legislación urbanística.

En estas remisiones a la legislación urbanística que realiza la LRSV entran en juego las previsiones de la LRAU. Según ésta es Suelo Urbano el clasificado como tal por el Plan, siguiendo el mismo criterio en cuanto al Urbanizable -y no Urbanizable- (art. 8 LRAU), dependiendo la decisión clasificadora -de incluir el Suelo en una u otra de las dos primeras categorías- en la «idoneidad» -atendida la calidad y homogeneidad de la obra de urbanización- del instrumento de actuación urbanística (Aislada o Integrada) que convenga al proceso urbanizador o edificatorio:

Con carácter general la Actuación Aislada será la propia del Suelo Urbano (la Integrada puede utilizarse pero técnicamente no es imprescindible: razones coyunturales pueden aconsejarla, apreciado el riesgo de que si se acometiera la obra urbanizadora mediante Actuaciones Aisladas se resentiría su calidad o la necesaria homogeneidad); y la Actuación Integrada la del Suelo Urbanizable.

Procede, por último establecer que el art. 6 de la LRAU determina que «son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el Plan. Para que las parcelas tengan la condición de solar, se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

A) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de este servicio, ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

B) Suministro de energía eléctrica y agua potable con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

C) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

No justifica la dotación de este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el Plan autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.

D) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela».

El Ordenamiento Urbanístico se rige por dos principios fundamentales que resultan de los arts. 13 y 33 de la propia CE y de los arts. 2 a 5 de la L. 6/98:

- a) la configuración del derecho de propiedad como un derecho estatutario, y
- b) el reparto equitativo de los beneficios y cargas del planeamiento, el cual por su naturaleza de norma jurídica de carácter reglamentario subordinada por tanto a la Ley, no puede conculcar la ordenación de rango superior.

La L. 6/98 de sobre régimen del suelo y valoraciones recoge entre los deberes de los propietarios de suelo urbano -aun consolidado- el de completar a su costa la urbanización necesaria para que el terreno alcance la condición de solar (art. 14.1), deber que también se configura como «derecho» de los propietarios de dicho suelo en términos que resultan del art. 13; y en suelo urbano sin urbanización consolidada el de realizar las cesiones obligatorias que relaciona, así como costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

Por su parte la LRAU recoge dicha obligación en el art. 67, con remisión a los arts. 155.1 y 166.1 del TRLS/1992 que enumeraba entre los conceptos comprendidos en los costes de urbanización el de obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, entre otras.

La obligación de costear la urbanización por el propietario del terreno encuentra su justificación, en el incremento del valor del terreno que deriva de la obra urbanizadora que al completarse determina su valor como «solar», condición esta que según la LAU ostentan las parcelas a que alude su art. 6 -legalmente divididas o conformadas, que teniendo las características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén, además, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el Plan- y que cuentan al menos con los servicios urbanísticos que relaciona, entre ellos el «acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada», «suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista», «evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado» y «acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela».

El relación a esta cuestión el TS viene estableciendo que «la obligación de costear la urbanización que el art. 83.3.2 impone a los propietarios de suelo urbano viene referida a las partes de suelo urbano que todavía no cuentan con los servicios urbanísticos y que sólo son suelo urbano por encontrarse en áreas consolidadas (art. 78 a y 81.2 del TRLS de 9-4-76), pero no a los propietarios de suelo que cuentan con todos los servicios».

La nueva LS de 1998, así lo especifica claramente al imponer la obligación de costear la urbanización sólo a los propietarios de suelo urbano no consolidado, según su art. 14.2 e), exigiendo por el contrario a los propietarios de suelo urbano consolidado no costear la urbanización sino completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen, si aún no la tuviera, la condición de solar, según su art. 14. En el bien entendido de que ese alcanzar la condición de solar sólo se produce una vez y que, a partir de entonces el suelo es ya para siempre suelo urbano consolidado.

En definitiva suelo urbano consolidado no es lo mismo que solar, pero una vez adquirida la condición de solar, se adquiere de una vez por todas, la condición de suelo urbano consolidado, con todas sus consecuencias. De tal forma que no sería posible, una vez adquirida tal condición, exigir sin más a los propietarios la reurbanización de sus parcelas hasta el infinito; sólo podría efectuarse si se acreditara la obsolescencia o inadecuación de la urbanización anterior pudiendo exigir en tal caso nuevas cuotas de urbanización.

En este punto interesa señalar los servicios urbanísticos de que dispone la UE que se pretende la gestión:

Las parcelas no se encuentran urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el Plan.

Carece de acceso rodado en todo el ámbito de la UE así como de los accesos necesarios para dar seguridad al tráfico rodado. Igualmente no están abiertas al uso y servicio público.

Carece de encintado de aceras.

Carece de alumbrado público.

Carece de evacuación de aguas residuales.

En cuanto al suministro de agua potable, la escasa red existente no permite el suministro del caudal y potencia suficiente para la edificación prevista.

La red general de distribución eléctrica no dispone de potencia suficiente para la edificación prevista.

Igualmente podría eventualmente decirse que, en los casos en que el suelo urbano se halla consolidado por la edificación en un alto grado, pese a que este no es el caso, podría operar la presunción de que concurren los requisitos de consolidación por la urbanización y ello en virtud de lo dispuesto en el art. 40 del RGU, sobre simultánea urbanización a la edificación. Pero esta presunción ha quedado desvirtuada por lo manifestado anteriormente sobre la carencia de los servicios urbanísticos de la UE-B5.

De esta manera y por más que el suelo haya de considerarse urbano al reunir -cuanto menos- los requisitos establecidos en el art. 8 de la L. 6/98, no puede ser considerado solar ni excluido del proceso urbanizador.

Este proceso urbanizador que habrá de llevarse a cabo por los mecanismos de gestión que la LRAU tiene establecidos, esto es PAA o PAI; sin que la clasificación del suelo como urbano conlleve de forma automática el desarrollo mediante Actuación Aislada, sino en cuanto la calidad o la necesaria homogeneidad de la obra urbanizadora no se resienta, pues si así es su gestión se deberá efectuar a través de un PAI.

Establece la LRAU, en lo que aquí importa, en su DT *Cuarta. Actuaciones Integradas*.-1. La clasificación como suelo urbano incluido en Unidades de Ejecución, urbanizable programado o apto para urbanizar, establecida en los planes vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, se entenderá otorgada a los solos efectos de su valoración y de la determinación del aprovechamiento subjetivo correspondiente a sus propietarios. Su ejecución se sujetará a lo previsto en el número siguiente.

2. Todas las Unidades de Ejecución, incluso las delimitadas antes de la entrada en vigor de esta Ley, se ejecutarán conforme a lo previsto en ella, con las siguientes salvedades:

B) En Unidades de Ejecución -sin Junta de Compensación constituida- delimitadas antes de la entrada en vigor de esta Ley y para las que, en ese momento, no se hubiera determinado sistema de actuación distinto de la compensación, se aplicarán las siguientes reglas:

1.º) No podrá imponerse en el Programa ninguna condición más gravosa, para su ejecución, que las que hubieran sido exigibles en aplicación del régimen jurídico y la ordenación urbanística vigente a la entrada en vigor de esta Ley, siempre que la iniciativa correspondiente se promueva dentro de los plazos que, para ejecutar dicha ordenación, tuviera previstos ésta o durante los nueve meses siguientes a la entrada en vigor de esta Ley.

E) Los adjudicatarios de Programas de Actuación Urbanística -de los regulados por la anterior legislación-, las Juntas de Compensación constituidas al amparo de aquélla y los concesionarios de actuaciones por el sistema de expropiación, tendrán la condición legal de Urbanizador de la correspondiente Unidad de Ejecución, a la que se aplicarán las previsiones de la presente Ley, en términos compatibles con las condiciones sustantivas estipuladas en el correspondiente acuerdo de adjudicación o concesión. El Concesionario, Adjudicatario o Junta podrá promover reparcelaciones en los términos previstos en esta Ley, aun cuando estuviera prevista la expropiación o compensación como sistema de actuación. La retribución del Urbanizador podrá ser en terrenos, según las proporciones previstas en el acuerdo de adjudicación o concesión correspondiente o, en defecto de previsión expresa, según la que se determine en expediente tramitado al efecto siguiendo el mismo procedimiento aplicable a los Proyectos de Urbanización que desarrollen Programas.

Cuarto.- Sobre la exclusión de la propiedad de los alegantes de la actuación urbanística que se pretende.

La inclusión de una parcela en el ámbito de gestión (entre el que debe entenderse también la posterior reparcelación de la que solicitan su exclusión los alegantes) no lo impone el PAI, sino la delimitación de la UE sobre la que se actúa pues así viene fijada en las NNSS de planeamiento.

Quinto.- Respecto a la ausencia de documentación y en su caso posibilidad de eliminación y/o modificación de viales, que se aduce por los alegantes, basta observar que en el expediente consta el proyecto de urbanización, que ha sido expuesto al público, redactado de conformidad con lo dispuesto en la LRAU en su Artículo 34. Proyectos de Urbanización.

“Los Proyectos de Urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder, eventualmente, ejecutarlos bajo dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, ya sea Integrada o Aislada, exige la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».”

Respecto a los costes de la obra pública figuran detallados y justificados conforme la LCAP.

Los proyectos de urbanización (art. 137 RPCV) no pueden modificar las previsiones del Plan que desarrollan, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle a las características del suelo; no incluyendo determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, cuya regulación corresponde a las NN.SS. de planeamiento que ejecutan.

Sexto.- Respecto a la posible impugnación indirecta del acuerdo de aprobación definitiva de las NN.SS.; se plantea esta eventual impugnación, no en base a la circunstancia de la clasificación del suelo de los alegantes como urbano, sino por su inclusión en el ámbito de una UE.

La distinción es fundamental, pues de ello se colige lo siguiente: que sí están de acuerdo con que las NNSS de planeamiento de Xaló hayan clasificado el suelo como urbano, pero que no se quiere desarrollar, esto es, incorporar al proceso urbanizador y edificatorio consiguiente.

Dispone la LRAU en su Artículo 85. Deber urbanístico de edificar y obligación de hacerlo dentro de plazos determinados.

1. El propietario de un terreno tiene el deber de destinarlo al uso y aprovechamiento previsto por el Plan colaborando, con prontitud y diligencia, a la ejecución de éste. Si el terreno de su propiedad fuera una parcela en suelo urbano o un solar, deberá solicitar la preceptiva licencia para construir, según el Plan, adquiriendo, en todo caso, el excedente de aprovechamiento que presente el terreno y realizando las obras de urbanización que correspondan. Este deber de edificación será exigible en los plazos fijados por el Programa o, en su defecto, cuando haya transcurrido un año desde que fuera posible solicitar la licencia.

Igualmente dispone la LRAU en su art. 29.9.C) “Los propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente o imprudente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, pueden renunciar a ello si piden -mediante solicitud presentada en documento público antes del acuerdo aprobatorio del Programa- la expropiación y pago según su valor inicial o el que corresponda conforme a la legislación estatal a la condición de suelo urbanizable no programado. Dicho acuerdo probatorio determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.”

Por ello, si lo que se pretende es lo señalado anteriormente, se debería instar de los propietarios alegantes la presentación de la solicitud de su exclusión en documento público, para que por el Ayuntamiento de Xaló se pueda incoar el expediente de expropiación pertinente.

Séptimo.- Respecto a la eventual cesión del 10% de aprovechamiento:

Por su parte la LRAU establece en su *Artículo 60. Conceptos fundamentales del Régimen Urbanístico del Suelo.*

1. Aprovechamiento objetivo: Aprovechamiento objetivo -o aprovechamiento real- es la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

2. Aprovechamiento subjetivo: Aprovechamiento subjetivo -o aprovechamiento susceptible de apropiación- es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan. El aprovechamiento subjetivo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina el Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

3. Aprovechamiento tipo: Aprovechamiento tipo es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma Area de Reparto, delimitada conforme a lo dispuesto en los artículos siguientes, a fin de que a sus propietarios les corresponda -en régimen de igualdad- a un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita construir en sus fincas.

En concordancia con lo anterior la Ley 6/1998, de 13 abril, Régimen del suelo y valoraciones, dispone en su art. 14 los deberes de los propietarios de suelo urbano sin urbanización consolidada:

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

Dispone la Ley 14/1997, de 26 diciembre Medidas de gestión administrativa y financiera de la Generalitat Valenciana establece en su Artículo 19. Del aprovechamiento urbanístico subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación.

“A los efectos previstos en el artículo 60.2 de la Ley Reguladora de Actividad Urbanística, el aprovechamiento urbanístico subjetivo -o aprovechamiento susceptible de apropiación- coincidirá, en suelo urbano, con el aprovechamiento tipo de referencia. En suelo urbanizable será el 90% del aprovechamiento tipo, salvo en áreas de reforma interior para las que el planeamiento establezca un porcentaje mayor.”

Ninguna referencia en el PAI, y ni por supuesto en la alternativa técnica expuesta al público, existe sobre la cesión del 10% de aprovechamiento a favor de la administración; toda vez que en el ámbito de la Comunidad Valenciana esta no existe para esta clase de suelos, sin que la Ley anteriormente mencionada distinga entre suelo urbano consolidado o no por la urbanización, el Ayuntamiento de Xaló tampoco lo ha hecho; de tal forma que los propietarios incluidos en el ámbito de gestión del la UE-B5 se les reconoce el 100% del aprovechamiento subjetivo a que tienen derecho.

Noveno.- Respecto a las propuestas jurídico económicas formuladas:

Se inserta a continuación un cuadro indicativo y comparativo de las distintas propuestas jurídico económicas, incluyendo una columna referente a los compromisos económicos a adoptar por la Corporación si se optara por la gestión directa del programa.

			AJUNTAMENT	EXAGOMVERD S.L.	MERIDIAN GEST URB S.L.
COST DE LA OBRA PEM			961.605,76 €	1.338.989,65 €	865.445,00 €
URBANIZADORA	GG	13,00%	125.008,75 €	174.068,65 €	112.507,85 €
	BI	6,00%	57.696,35 €	80.339,38 €	51.926,70 €
suma sense IVA			1.144.310,86 €	1.593.397,68 €	1.029.879,55 €
PGL (IVA 16%)			1.327.400,60 €	1.848.341,31 €	1.194.660,28 €
ALTRES	Honoraris professionals PU + SS		16.061,21 €		16.061,21 €
CÀRREGUES	Honoraris Redacció PJE		1.810,00 €		
D'URB.	Honoraris Proj Reparcel-Lació		65.430,00 €		64.884,00 €
	Honoraris professionals Topograf		3.300,00 €		3.300,00 €
	Honoraris Direcció d'obres		17.038,08 €		6.883,37 €
	Honoraris Direcció Tècnic Mig		17.038,08 €		6.883,37 €
	Honoraris Coordinació SS		6.050,00 €		6.142,00 €
	Suplits i altres		5.000,00 €	12.000,00 €	9.000,00 €
	suma sense IVA		131.727,37 €	12.000,00 €	113.153,96 €
Suma			152.803,75 €	13.920,00 €	131.258,59 €
ALTRES	Despeses Generals de Gestió	10%	127.603,82 €		114.303,35 €
CÀRREGUES	Benefici de l'Urbanitzador			80.269,88 €	59.459,50 €
suma sense IVA			127.603,82 €	80.269,88 €	173.762,85 €
PGL (IVA 16%)			148.020,43 €	93.113,07 €	201.564,91 €
Total càrregues Urb			1.480.204,34 €	1.955.374,37 €	1.527.483,77 €
Repercussió s/ m2 de parcela bruta			13,93 €	18,40 €	14,38 €
Repercussió s/ m2 de parcela neta			18,47 €	24,40 €	19,06 €
Valor del sòl / m2			90,00 €	540,00 €	50,00 €

Son criterios a tener en cuenta a la hora de adjudicar un programa de actuación integrada los que figuran en el art. 47.3 de la LRAU "3. La idoneidad de las obras de urbanización para el servicio público, las garantías y plazos de su ejecución, la proporcionalidad de la retribución del Urbanizador y, complementariamente, la facilidad o celeridad con que éste pueda disponer del terreno necesario para urbanizar, serán los criterios en los que habrá de fundarse toda decisión pública sobre la programación, tanto la relativa a la modalidad gestión -directa o indirecta-, como a la elección del Urbanizador y a la oportunidad misma de la Programación."

De tal forma que:

- La idoneidad de las obras de urbanización: estas vienen definidas por la única alternativa técnica existente redactada de oficio por el Ayuntamiento de Xaló.
- Las garantías y plazos de su ejecución:

	Ayuntamiento	Exagom Verd	Meridian Gestión Urbanística
Control de calidad			1% del PEM
Garantía	Requiere consignación presupuestaria	7% del coste total urbanización	7% del PEM
Contratación obras	Empresa con clasificación	Empresa con solvencia económica y técnica	Empresa con clasificación
Redacción proyecto reparcelación		3 meses	4 meses
Ejecución obras de urbanización	8 meses	18 meses	8 meses
Inicio de las obras	No procede	6 meses desde acta de replanteo	1 mes desde inscripción reparcelación
Penalidades	No procede	Régimen general	Si, siendo ampliadas respecto el régimen general

			previsto en el art. 29.13 de la LRAU
Conservación obras urbanización	No procede	Responsabilidad patrimonial de la administración por daños previos a la recepción de las obras	Sí
Plazo máximo ejecución programa		3 años	

c) La proporcionalidad de la retribución del Urbanizador:

	Ayuntamiento	Exagom Verd	Meridian Gestión Urbanística
Gastos gestión	127.603,82 €		114.303,35 €
Beneficio urbanizador	No procede	80.269,88 €	59.459,50 €
Coste obra urbanización	1.327.400,60 €	1.848.341,31 € ⁽¹⁾	1.194.660,28 €

d) La facilidad o celeridad con que éste pueda disponer del terreno necesario para urbanizar:

	Ayuntamiento	Exagom Verd	Meridian Gestión Urbanística
Reducción beneficio urbanizador por colaboración propietarios			Al 3% del beneficio del urbanizador (-7%)
Opción aval bancario o afección registral sustitutoria			Sí

En consecuencia, de la comparativa de las propuestas, se estima conveniente se proceda a la programación por gestión indirecta.

Décimo.- Competencia y procedimiento:

Conforme el art. 44 de la LRAU la elaboración de los programas puede ser de iniciativa pública o particular; la iniciación del procedimiento de oficio (art. 46.1 LRAU), conlleva que el Ayuntamiento someta a información pública las propuestas de programa elaboradas de oficio por la Administración.

La propuesta será sometida a información pública (art. 46 LRAU) tanto en un diario de información general como en el DOGV, remitiendo aviso previo al domicilio fiscal de los titulares catastrales afectados por la actuación propuesta.

Dispone el art. 47 de la LRAU que “ 1. Concluidas las anteriores actuaciones el Ayuntamiento-Pleno puede aprobar un Programa definiendo sus contenidos por elección de una alternativa técnica y una proposición entre las presentadas, con las modificaciones parciales que estime oportunas.”

¹ Supera el importe del proyecto de urbanización por lo que o bien procedería desestimar la propuesta o bien procedería no aprobar el proyecto de urbanización que constituya la alternativa técnica de programa pues los costes previstos son inferiores a los propuestos.

De tal forma que el Ayuntamiento Pleno tendrá un plazo de 40 días desde que fuera posible adoptar el acuerdo definitivo para resolver sobre la aprobación y adjudicación del programa. Las distintas opciones que dispone el Ayuntamiento vienen fijadas en el art. 47.4 de la LRAU : “4. El Ayuntamiento-Pleno podrá rechazar razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la Actuación por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, resolviendo la no programación del terreno o programarlo, sin adjudicación, optando por su gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para los intereses públicos municipales.”; es decir es en ese momento y no antes cuando se acuerda la programación y la forma de gestión directa o indirecta de la alternativa técnica, aunque haya sido formulada de oficio, y no antes. En el caso de asumir la gestión directa es cuando se han de adoptar los compromisos que sume la Administración, en concreto por el Pleno, sin que se pueda confundir la exposición de una alternativa técnica, aunque sea redactada de oficio por la administración, con la programación y gestión directa o indirecta de la misma, cuya decisión comporta unos compromisos para la administración (en la gestión directa) o los derivados de un convenio urbanístico (en la gestión indirecta).

Dispone igualmente el art. 47,5 de la LRAU que “ Asimismo, quien formule la alternativa técnica original que sirva de base para la aprobación del Programa puede subrogarse en el lugar y puesto del adjudicatario particular elegido, asumiendo y garantizando los mismos compromisos, garantías y obligaciones impuestos a éste. La subrogación debe solicitarla al Ayuntamiento dentro de los diez días siguientes a ser notificado del acuerdo de adjudicación, entendiéndose ésta, entretanto, otorgada a título provisional.

No será de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior cuando el primer adjudicatario haya sido seleccionado atendiendo a las mayores posibilidades de colaboración de los propietarios afectados que hubiera ofrecido y garantizado.”

Posteriormente se habrá de proceder a la remisión del programa y de las actuaciones a la Consellería para su inscripción en el Registro de Programas y agrupaciones de interés urbanístico arts. 47.2; 49,2 y 59,3 de la LRAU.

Respecto a la competencia para su aprobación dispone la *D.A. Tercera. De la LRAU que* “ El ejercicio de las competencias que esta Ley atribuye a los Ayuntamientos en sus artículos 44, 53, 66.2.D), 76.2 y 3, 77.1, 78.1, 84, 85, 87, 90 y 92, corresponde a:

A) El Alcalde, en los Municipios de más de 25.000 habitantes, salvo disposición en contrario del Reglamento Orgánico Municipal y sin perjuicio de la competencia del Pleno para aprobar las variaciones del patrimonio municipal de suelo.

B) El Pleno, en los demás municipios, salvo que el Reglamento Orgánico Municipal disponga otra cosa.

C) Los órganos previstos en las disposiciones reguladoras de la creación y funcionamiento de entidades, mancomunidades o consorcios comarcales que tengan encomendado el ejercicio de competencias urbanísticas.

Tratándose el municipio de Xaló de una entidad con menos de 25.000 habitantes es competente el Pleno municipal para la aprobación del PAI de la UE-B5 de las normas subsidiarias de Xaló.

En su virtud;

Se propone que por la comisión informativa de urbanismo dictamine favorablemente elevar al Pleno municipal la siguiente,

PROPUESTA DE ACUERDO:

Uno. Desestimar las alegaciones efectuadas por parte de D^a Antonia Ripoll Vives y otros, con R.E. nº 1636/2005; D^a Maria Teresa Mengual Sirerol, con R.E. nº 1580/2005 y 1581/2005; D^a Angeles Castells Mengual, con R.E. nº 1186/2005; D. Paolo Mastromanno y otros con R.E. 326/2002, todo ello en atención a los considerandos que figuran expuestos en el cuerpo del presente.

Dos. Acordar la programación por gestión indirecta de la Unidad de Ejecución B5 del suelo urbano para desarrollar la Alternativa Técnica propuesta por el Ajuntament de Xaló.

Tres. Designar como Agente Urbanizador a la mercantil Meridian Gestión Urbanística S.L. con CIF- B53950523 y domicilio en C/ Marqués de Campo nº 60, 2º de Denia.

Cuatro. Aprobar el proyecto de urbanización de la unidad de ejecución B5 de las NNSS de planeamiento de Xaló, redactado de oficio por el Ayuntamiento de Xaló.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 59.4 de la LRAU se proceda a publicar la aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución B5 de las NNSS de planeamiento de Xaló en el BOP.

Cinco. Las cargas de urbanización del Programa, serán las siguientes:

COST DE LA OBRA PEM			865.445,00 €
URBANIZADORA	GG	13,00%	112.507,85 €
	BI	6,00%	51.926,70 €
		suma sense IVA	1.029.879,55 €
		PGL (IVA 16%)	1.194.660,28 €
ALTRES	Honoraris professionals PU + SS		16.061,21 €
CÀRREGUES	Honoraris Redacció PJE		
D'URB.	Honoraris Proj Reparcel·Lació		64.884,00 €
	Honoraris professionals Topograf		3.300,00 €
	Honoraris Direcció d'obres		6.883,37 €
	Honoraris Direcció Tècnic Mig		6.883,37 €
	Honoraris Coordinació SS		6.142,00 €
	Suplits i altres		9.000,00 €
		suma sense IVA	113.153,96 €
	Suma		131.258,59 €
ALTRES	Despeses Generals de Gestió	10%	114.303,35 €
CÀRREGUES	Benefici de l'Urbanitzador		59.459,50 €
		suma sense IVA	173.762,85 €
		PGL (IVA 16%)	201.564,91 €
	Total càrregues Urb		1.527.483,77 €
	Repercusió s/ m2 de parcela bruta		14,38 €
	Repercusió s/ m2 de parcela neta		19,06 €
	Valor del sòl / m2		90,00 €

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

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

Por parte de la mercantil adjudicataria se procederá en el plazo de dos meses desde la firma del convenio urbanístico al reintegro al Ayuntamiento de Xaló de los costes de la alternativa técnica, topografía y gastos producidos hasta el momento en la tramitación del PAI.

Seis. Se fija el modo de retribución del urbanizador en metálico.

Siete. El calendario de la actuación será el siguiente:

- Depósito de garantía de promoción y firma del Convenio Urbanístico: dos meses desde el acuerdo de programación.
- Reintegro costes programa al Ayuntamiento de Xaló (alternativa técnica, topografía y gastos producidos hasta el momento en la tramitación del PAI): dos meses desde la firma del convenio urbanístico.
- Presentación del Proyecto de Reparcelación: cuatro meses desde la firma del Convenio.
- Inicio de las obras de urbanización: un mes desde la inscripción del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad.
- Duración de las obras de urbanización: ocho meses.

Ocho. El Ayuntamiento abonará en metálico las cuotas correspondientes a todas las parcelas de las que resulte adjudicatario por cualquier concepto. La Administración será adjudicataria de los derechos que correspondan a propietarios registrales que no alcancen la magnitud suficiente para resultar beneficiarios de parcela (bien propia o en proindiviso).

Nueve. Aprobar el convenio urbanístico a suscribir entre el Ayuntamiento de Xaló y el urbanizador, la mercantil Meridian Gestión Urbanística S.L. en los términos que figuran en la propuesta jurídico económica formulada.

Diez. Facultar al Alcalde-Presidente para realizar cuantas gestiones y actos de trámite sean necesarios en desarrollo del presente Programa de Actuación Integrada.

Sotmesa a votació l'anterior proposta obté el següent resultat: vots a favor (6), En Miquel C. Sivera, En Jaume H. Fullana Mestre, En Joan Miquel Garcés Font, En José Fornés Caselles, En Francisco Cervera Ripoll i Na M^a. Carmen Mestre Mengual; Abstencions (4): En Martín Mas Garcés, N'Antonio Muñoz Pazos, En José Ricardo Martínez Arnau i Na Jane Titcombe; en conseqüència es aprovada per la majoria absoluta del nombre legal de membres de la Corporació.