



AYUNTAMIENTO
NAVAJAS

PROGRAMA

PROGRAMACIÓN DE LA UE-10 Y CALLES ADYACENTES DE NAVAJAS

MAYO 2020



AUG-ARQUITECTOS, SLP
www.aug-arquitectos.com

EQUIPO REDACTOR

Dirección y coordinación

VÍCTOR GARCÍA GIL *Arquitecto*

VIRGILIO BADENES BRAULIO *Licenciado en Derecho*

JOAQUÍN GIMENO GARCÍA *Ingeniero Técnico en Diseño Industrial*



Sociedad Colegiada: 09.685
CIF: B12640694
Calle Herrero 29, 1º
12005 Castellón de la Plana (España)
Teléfono: (+34) 964 340 074
E-mail: despacho@aug-arquitectos.com



INDICE

MEMORIA DEL PROGRAMA	3
1.1 Antecedentes	3
1.2 Justificación de la actuación.	5
1.3 Forma de gestión.	5
1.4 Urbanizador.	6
1.5 Tramitación.	6
1.6 Disponibilidad de recursos presupuestarios para la actuación.	8
1.7 Características generales.	8
1.8 Objetivos del programa.	9
1.9 Contenido del programa.	9
ALTERNATIVA TÉCNICA.....	11
1.1 Identificación del documento de planeamiento que se gestiona	11
1.2 Ámbito de la actuación integrada.....	12
1.3 Parámetros de superficie y urbanísticos del ámbito sometido a programación	12
1.4 Justificación del cumplimiento de las condiciones de integración de la actuación con el entorno. Inecesaridad de nuevo Informe Ambiental y Territorial Estratégico.....	12
1.5 Proyecto de urbanización, Proyecto de Reparcelación y plazos de desarrollo de la actuación integrada.	13
1.6 Inventario preliminar de construcciones y plantaciones afectadas.	14
PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.	15
1.1 Memoria de obligaciones y derechos.	15
1.2 Relación de titulares e identificación registral de las fincas.	16
1.3 Conceptos económicos constitutivos de las cargas de urbanización	17
1.3.1 Cargas fijas:	17
1.3.1.1 Costes de urbanización	17
1.3.1.2 Honorarios técnicos	17
1.3.1.3 Gastos de gestión.	18
1.3.1.4 Beneficio del Urbanizador.....	18
1.3.2 Cargas variables.....	18
1.3.2.1 Gastos de indemnizaciones.....	18
1.3.3 Coeficiente de canje.	18
1.3.4 Financiación.....	19
1.3.5 Forma de retribución al urbanizador.	19
1.4 Memoria de viabilidad económica o de sostenibilidad económica.	19



1.4.1	Consignación presupuestaria.....	19
1.4.2	Giro de las cuotas de urbanización.....	19
1.4.3	Viabilidad económica de la recepción de la urbanización.....	19
1.5	Canon de urbanización.....	19
1.6	Compromisos que adquiere el ayuntamiento al aprobar el programa:.....	20
1.6.1	Tramitación del Proyecto de urbanización.....	20
1.6.2	Adjudicar la ejecución de las Obras de urbanización.....	20
1.6.3	Plazos que se proponen para la ejecución del programa.....	20
1.6.4	Consignación presupuestaria.....	20
1.6.5	Giro de las cuotas de urbanización.....	20
1.7	Exoneración de la cesión de aprovechamiento.....	25
ANEXOS	29
1.1	ANEXO I: Síntesis estadística. Superficies y parámetros urbanísticos del PRI.....	29
1.2	ANEXO II: Ficha de planeamiento y gestión del PRI.....	30
1.3	ANEXO III: Presupuesto de ejecución material y presupuesto total.....	31
1.4	ANEXO IV: Resumen de las cargas de urbanización.....	32
1.5	ANEXO V: Delimitación del ámbito de programación.....	33

MEMORIA DEL PROGRAMA

1.1 Antecedentes

El Ayuntamiento de Navajas aprobó, por acuerdo de pleno de fecha **4 de julio de 2006**, el Programa de Actuación Integrada por el que se desarrolló la Unidad de Ejecución UE-10 de las entonces vigentes Normas Subsidiarias. Dicho acuerdo fue recurrido por la Comunidad de Propietarios Calle Rodríguez Fornos / Calle Shaerbeutz de Navajas (también denominada "Comunidad de Propietarios Tierra Rústica-Urbana en término de Navajas"),

El 26 de octubre de 2010, el Juzgado de lo Contencioso Administrativo N° Dos de Castellón, en el marco del Procedimiento Ordinario 517/2007, dictó la sentencia n° 670, cuyo fallo estimaba el Recurso interpuesto, anulando el acuerdo plenario "*por no ser ajustado a Derecho, toda vez que conforme a la Disposición Transitoria primera punto 2 de la Ley 16/2005 de 30 de Diciembre, de la Generalidad, Urbanística Valenciana, el "Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE10 y Adyacentes" – tramitado por el Ayuntamiento conforme a la LRAU- tiene que tramitarse nuevamente conforme a lo que establece la L.U.V., conservándose aquellos actos que por su naturaleza, contenido y finalidad sean compatibles con lo que dispone esta ley*".¹

La citada sentencia adquirió firmeza al no ser recurrida por ninguna de las partes, por lo que la nueva tramitación de todo el expediente se hizo imprescindible. La nueva programación de la unidad de ejecución y calles adyacentes se inicia cuando las obras de urbanización de la misma ya se habían concluido, por lo que los documentos técnicos y jurídicos de la nueva programación se refieren a un escenario anterior, ya definido y desarrollado que, en cierto modo, se trata de legalizar a través de estas nuevas actuaciones.

El inicio de la nueva programación, inexcusable para superar la situación de incertidumbre jurídica en la que se encuentra en la actualidad todo el ámbito, para dar cumplimiento a la sentencia a la que nos hemos referido y para conferir a todo el ámbito ordenado y urbanizado, una situación de normalidad y seguridad jurídica, comenzó en un momento delicado para el Ayuntamiento de Navajas. Por razones ajenas a este expediente y relacionadas con la forma en la que durante muchos años se gestionó el ayuntamiento, el nivel de endeudamiento que este había alcanzado y los gravísimos problemas de tesorería, impidieron el normal funcionamiento de la administración, extendiendo sus efectos a todas las actuaciones, contrataciones y servicios que el ayuntamiento debía ofrecer, incluyendo la programación de la UE-10 y calles adyacentes. Es por ello que esta no se ha desarrollado con el ritmo que a todas las partes les hubiera gustado

¹ **La sentencia no ha procedido a declarar nulo de pleno derecho el acuerdo plenario o el Programa de Actuación Integrada objeto del mismo, sino que ha procedido a ANULARLO. La "nulidad" y la "anulabilidad" son conceptos diferentes,** con alcances y consecuencias distintas que, a nivel urbanístico, afectan a la convalidación de los actos realizados por la Administración a partir del previo acto objeto de recurso y resolución judicial. En ocasiones la Administración comete errores al dictar los actos administrativos lo que, dependiendo del alcance de estos errores, puede ocasionar su nulidad y por tanto su falta de validez, o su anulabilidad. Sólo en este último caso, y tal y como establece la sentencia de referencia, la Administración podrá convalidar los actos rectificando sus defectos.

imprimir, circunstancia que se pretende corregir ahora, con la tramitación por parte del ayuntamiento de los últimos documentos de la programación.

El tiempo transcurrido desde el inicio de la segunda programación ha coincidido, también, con un cambio del marco legal en lo que se refiere al urbanismo, paisaje y ordenación del territorio, ya que la legislación urbanística valenciana con la que se inició la nueva programación fue derogada y sustituida por otra ley, la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. Esta ley, a su vez, ha sufrido diversas modificaciones desde que fuera aprobada, introducidas por las siguientes leyes:

- La Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.
- La Ley 13/2016, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.
- La Ley 21/2017, de 28 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.
- La Ley 27/2018, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.
- La Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.
- La Ley 3/2019, de 5 de febrero, de servicios sociales inclusivos, de la Comunitat Valenciana.
- La Disposición final cuarta de esta ley modificó el apartado 5 del artículo 13 de la LOTUP.
- La Ley 9/2019, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financieras y de organización de la Generalitat.

El alcance de las diversas modificaciones puntuales introducidas, sobre todo por la Ley 1/2019, de 5 de febrero ha sido de importante calado y en este momento, el legislador valenciano se encuentra elaborando un texto refundido en el que se recogerán e interpretarán todos los cambios.

El escenario anterior adquiere mayor complejidad en un caso como el de la UE-10 de Navajas y calles adyacentes, que dispone de una Reparcelación inscrita en el Registro de la Propiedad, con unas obras ejecutadas casi en su totalidad (pero no al 100%), una sentencia que anula, pero no declara la nulidad de actuaciones y una estructura de propiedad del suelo en la que desde la fecha de inscripción se han producido algunas transmisiones patrimoniales. Examinado el procedimiento de la programación, desde el punto de vista jurídico y después de contrastar la estrategia de actuación con el Registro de la Propiedad de Segorbe, se ha concluido que esta nueva programación debe limitarse a corregir la Reparcelación inscrita en lo estrictamente necesario, adoptando como parcelas aportadas y como solares resultantes, los que ya existen, pero apuntando con relación a cada uno de ellos, las observaciones que sean oportunas en cuanto a su superficie, cantidades satisfechas de las cargas de urbanización, etc.

Hay que considerar, además, que el largo tiempo transcurrido en todo el proceso ha determinado la prescripción de ciertos plazos administrativos, lo cual supone que el ayuntamiento tendrá que asumir los sobrecostes asociados no solo a la reprogramación, sino



también al deterioro de las instalaciones o a la falta de algunos componentes de las infraestructuras.

En este contexto, la nueva programación comenzó con la tramitación y aprobación del instrumento urbanístico que estableció la ordenación del suelo urbano de la UE-10 y calles adyacentes, es decir, el **Plan de Reforma Interior** y sus documentos vinculados. Este plan fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de **5 de diciembre de 2014** y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón nº 149, de **11 de diciembre de 2014**.

El **18 de junio de 2015**, la empresa encargada de la elaboración de todos los documentos de la nueva programación, presentó en el Ayuntamiento de Navajas el **Proyecto de Urbanización** de la UE-10 y calles adyacentes, de modo que los únicos documentos técnico-jurídicos que faltaban por presentar al ayuntamiento, para continuar con la programación de los terrenos son el Programa y el Proyecto de Reparcelación, que ahora se presentan.

Con la nueva programación se subsanarán algunas irregularidades de tipo técnico asociadas a la primera programación del año 2006, se completarán las obras de urbanización y se restituirán los elementos deteriorados. De forma resumida, la nueva programación tendrá los siguientes efectos:

- La determinación de las cargas de urbanización, así como del porcentaje satisfecho por cada uno de los propietarios.
- La completa finalización de las obras.
- La verificación, realizada mediante una empresa de control de calidad de la construcción homologada, de la obra realmente ejecutada y de sus prestaciones.
- La medición de los solares resultantes, que ofrece, en conjunto, un exceso de cabida según el levantamiento topográfico realizado para la programación iniciada en 2014. Varios de los solares son ligeramente superiores a lo señalado en la Reparcelación inscrita en el Registro de la Propiedad de Segorbe.

En la Reparcelación, por otro lado, se justifica el tratamiento dado a otro tipo de consideraciones urbanísticas de carácter jurídico.

1.2 Justificación de la actuación.

Ante esta situación, el Ayuntamiento de Navajas tiene la obligación legal de acatar y ejecutar la sentencia nº 670, de 26 de octubre de 2010, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo Nº Dos de Castellón, así como el compromiso moral y político ante los vecinos afectados, de resolver la situación del ámbito de la UE-10 y calles adyacentes.

1.3 Forma de gestión.

El artículo 115.1 de la LOTUP, en relación con el 113.1, establece que c

Corresponde a la administración actuante elegir razonadamente la modalidad de gestión pública, directa o indirecta, al programar cada actuación.



En el caso de la programación de la UE-10 y calles adyacentes, tal y como se hizo en el primer intento de programación y en cumplimiento de sentencia, resulta ineludible el desarrollo de esta actuación por gestión directa municipal del Ayuntamiento, por las razones apuntadas anteriormente en los antecedentes. Así pues, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 117 de la LOTUP y demás artículos relacionados, el Ayuntamiento ha decidido establecer como forma de ejecución de la presente actuación integrada la gestión directa.

1.4 Urbanizador.

El Ayuntamiento de Navajas tendrá la condición jurídica de urbanizador, a todos los efectos establecidos en la legislación vigente, con el objetivo fundamental de agilizar y facilitar la coordinación de las actuaciones tendentes a normalizar la situación urbanística de la UE-10 y calles adyacentes, afectadas por la sentencia que se ha mencionado, asumiendo la responsabilidad de llevarlo a cabo.

Las funciones del urbanizador en este caso, se concretan en la realización de los trámites administrativos oportunos y su aprobación definitiva, para que el Ayuntamiento pueda dar cuenta al órgano jurisdiccional de las actuaciones llevadas a cabo y para proceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad, de la modificación de la Reparcelación.

1.5 Tramitación.

El PAI se tramitará conforme a lo dispuesto en el artículo 117.2 de la LOTUP y concordantes.

"2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión directa se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I."

Dicho artículo se remite al contenido del artículo 57 de la misma Ley que, en lo fundamental y aplicable, establece una información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de esta ley y la aprobación posterior dictada por el órgano municipal competente.

La remisión realizada por el artículo 117 hay que situarla en relación con el contenido de los programas de actuación integrada para saber si es necesario realizar los trámites de evaluación ambiental y territorial estratégica. Así, el artículo 111 de la LOTUP refleja el contenido general del Programa cuando se trata de desarrollar una ordenación pormenorizada previamente aprobada, como es el caso, donde se desarrolla la ordenación pormenorizada establecida en el Plan de Reforma Interior aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 5 de diciembre de 2014 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón nº 149, de 11 de diciembre de 2014.

Al tratarse de un procedimiento que no afecta a ningún instrumento de ordenación territorial, no está sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica y no es necesario realizar las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley. Ello, a la vista también de que el Programa no se encuentra entre los instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial definidos en el artículo 14 de la LOTUP y que no se incluye entre los citados por el artículo 46 ó 48 de la LOTUP, ya que no es un instrumento de ordenación territorial y urbanística en los términos exigidos por el artículo 22 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación



Urbana, ni se encuentra entre los proyectos relacionados en los Anexos de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Así pues, la tramitación constará de una fase de información pública durante la que se podrán presentar alegaciones por los interesados, seguida de la contestación a las mismas y la aprobación definitiva por el órgano municipal competente. Para determinar cuál es el órgano municipal competente hay que acudir a los artículos 21 y 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, que establecen:

El artículo 21.1 j) y 3 señalan como competencias del Alcalde:

"...

j) Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.

...

3. El Alcalde puede delegar el ejercicio de sus atribuciones, salvo las de convocar y presidir las sesiones del Pleno y de la Junta de Gobierno Local, decidir los empates con el voto de calidad, la concertación de operaciones de crédito, la jefatura superior de todo el personal, la separación del servicio de los funcionarios y el despido del personal laboral, y las enunciadas en los párrafos a), e), j), k), l) y m) del apartado 1 de este artículo. No obstante, podrá delegar en la Junta de Gobierno Local el ejercicio de las atribuciones contempladas en el párrafo j)."

El artículo 22.2 c) señala como competencia del Pleno

c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos".

El artículo 14.2 y 3 de la LOTUP, establecen los instrumentos de ordenación de ámbito municipal en los términos siguientes:

"2. Son instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal los siguientes:

a) El plan general estructural.

b) En desarrollo del plan general estructural, la ordenación pormenorizada se concreta mediante los siguientes instrumentos:

1.º El plan de ordenación pormenorizada. 2.º Los planes de reforma interior.

3.º Los planes parciales. 4.º Los estudios de detalle.

3. También son instrumentos de ordenación los planes especiales, los catálogos de protecciones y los planes que instrumentan las actuaciones territoriales estratégicas."

Respecto al objeto del Programa de Actuación, el artículo 108 de la LOTUP, establece que:

"Los programas de actuación tendrán por objeto:

a) Ordenar el proceso de gestión urbanística."

Es decir, resulta claro que el Programa de Actuación se trata de un instrumento de gestión urbanística que tiene por objeto la programación de una actuación, por lo que será de aplicación el artículo 21.1 j) y 3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local,



que establece la competencia de aprobación al Alcalde/sa. Ello, sin perjuicio de las atribuciones que se hayan delegado por el Alcalde/sa de Navajas, en ejercicio de las posibilidades otorgadas por el apartado 3 del mismo artículo.

1.6 Disponibilidad de recursos presupuestarios para la actuación.

Al tratarse de la regularización urbanística de un ámbito urbanizado, de dar cumplimiento a una sentencia y de la prescripción del plazo ejecutivo para la reclamación de las deudas pendientes que tienen algunas parcelas, el Ayuntamiento asumirá los gastos de tramitación del planeamiento aprobado, de este PAI y también los de terminación de las obras, con cargo a partidas presupuestarias especiales de la Administración, a salvo de las cantidades a cargo de los propietarios que no hubieran sido giradas en su momento.

1.7 Características generales.

Concurren las siguientes características, requisitos y circunstancias generales en esta actuación, que complementan la justificación de la misma y de su desarrollo por gestión directa:

- El primer requisito necesario para que el Ayuntamiento pueda asumir la gestión directa es la afección de los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada (anulada, en este caso) a ejecutar la que le sustituye (artículo 163.e) LOTUP.

En cumplimiento de la citada obligación legal existe dicha cobertura, de conformidad o con cargo a la garantía de urbanización y a la liquidación complementaria por gastos, correspondientes a la resolución del Programa anterior, sin perjuicio de tener en cuenta la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación y la retasación de cargas aprobada.

- Al hilo de lo expuesto sobre cobertura presupuestaria municipal, una premisa general fundamental sin la que no cabe plantear la viabilidad de esta actuación es que en la gestión directa en este caso la modalidad de retribución ha de imponerse en metálico, pues si bien por un lado es necesario acometer la actuación y por gestión directa, por otro la situación financiera del Ayuntamiento hace inasumible la realización de la obra de urbanización mediante la retribución en terrenos. Asimismo, el desarrollo de la obra de urbanización ya ejecutado y la inscripción del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad hacen inviable la opción de pago en terrenos.

Programar una actuación integrada es establecer los criterios, plazos, costes y forma en que se va a desarrollar un ámbito mediante su urbanización.

El Ayuntamiento entiende que esta programación, en los términos expuestos, será beneficiosa para el municipio en general y especialmente para los propietarios e interesados afectados, que desde que el 26 de octubre de 2010, el Juzgado de lo Contencioso Administrativo N° Dos de Castellón, dictó la sentencia n° 670, esperan la solución al problema planteado con la anulación de la programación.



1.8 Objetivos del programa.

De conformidad con lo establecido en el art. 108 y 110 de la LOTUP y en coherencia con lo expuesto en los anteriores apartados de este documento, los objetivos del presente Programa de Actuación Integrada son los siguientes:

- a) Ordenar el proceso de gestión. Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el Programa, operando para ello sobre la Reparcelación aprobada del Programa anterior por gestión directa, anulada por la sentencia nº 670/2010 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo N° Dos de Castellón resuelto por causa imputable al Urbanizador, es decir, el Ayuntamiento de Navajas.
- b) Regular las relaciones entre propietarios y administración, atendiendo a las especiales circunstancias que concurren en este caso y teniendo en consideración la prescripción de determinados plazos legales.
- c) Planificar la cronología y etapas para el desarrollo de las obras. Preparar la urbanización completa de la unidad de ejecución que constituye el objeto del Programa y las obras públicas adicionales que se precisen, con sujeción a las previsiones temporales y económicas del Programa. Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes, de acuerdo con lo expuesto en el punto anterior.
- d) Obtener los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, a favor del Ayuntamiento gratuitamente, a partir del documento reparcelatorio aprobado en el Programa anterior.
- e) Ordenar el reparto equitativo de los beneficios y cargas de la actuación entre los afectados.

1.9 Contenido del programa.

De acuerdo con lo establecido en artículo 111 de la LOTUP, el contenido de este Programa es el siguiente:

- Alternativa Técnica.
- Proposición Jurídico-Económica.



ALTERNATIVA TÉCNICA

De acuerdo con el artículo 111 de la LOTUP:

1. Todo programa de actuación integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica.
2. La alternativa técnica incluye, al menos:
 - a) Plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.
 - b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.
 - c) Proyecto de las obras programadas, con:
 - 1.º Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.
 - 2.º Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.
 - 3.º El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.
 - 4.º Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.
 - 5.º El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.
 - 6.º Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.
 - d) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.

Como se ha indicado en los antecedentes, este Programa se desarrolla en unas circunstancias atípicas por estar las obras de urbanización ejecutadas, casi en su totalidad. El contenido señalado en esta disposición se ha de adaptar a la finalidad que persigue esta actuación y se refleja a continuación.

1.1 Identificación del documento de planeamiento que se gestiona

La ordenación pormenorizada es la recogida en el Plan de Reforma Interior de la UE-10 y calles adyacentes de Navajas y sus documentos vinculados. Este plan fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 5 de diciembre de 2014 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón nº 149, de 11 de diciembre de 2014. El Plan General de Ordenación Urbana de Navajas, posterior a la fecha de aprobación del Plan de Reforma Interior y plenamente coherente con el mismo, es el planeamiento jerárquicamente superior. El Plano de Ordenación vigente se incluye en este Programa.

1.2 Ámbito de la actuación integrada

El ámbito de la ordenación pormenorizada que se desarrolla es el de la UE-10 y calles adyacentes, recogida en el plano de Delimitación.

El PAI no afecta ni modifica la ordenación estructural del planeamiento urbanístico aprobado, ni tampoco altera la ordenación pormenorizada y respeta íntegramente la ordenación urbanística vigente. En consecuencia, en el presente caso, conforme a los artículos 35.I.h) y 108 e) de la LOTUP, se delimita la unidad de ejecución continua objeto de la presente Actuación Integrada, conforme se refleja en el plano del Anexo V.

La unidad de ejecución objeto de programación y ordenada por el P.R.I. está delimitada como UE-10 según el plano n°: 9 de las citadas Normas Subsidiarias. La superficie sometida a programación, con la ampliación propuesta al incluir las calles adyacentes, es de 35.517,16 m², forma parte de la zona "D" del casco urbano de Navajas y mantiene las mismas características naturales que el resto de su entorno, tal y como se justifica en el P.R.I.

Sus linderos son los siguientes:

- Al este: límite del suelo urbano.
- Al sur: límite del suelo urbano.
- Al norte: C/ de la Estación
- Al oeste: Camino de la Esperanza y límite del suelo urbano.

1.3 Parámetros de superficie y urbanísticos del ámbito sometido a programación

Los parámetros de superficie y urbanísticos del ámbito sometido a programación son los establecidos por el Plan de Reforma Interior de la UE-10 y calles adyacentes de Navajas y figuran como Anexos I y II.

1.4 Justificación del cumplimiento de las condiciones de integración de la actuación con el entorno. Inecesidad de nuevo Informe Ambiental y Territorial Estratégico.

El planeamiento de aplicación cuenta con una ordenación pormenorizada que garantiza la integración de la actuación en su entorno y en la red primaria viaria del municipio, tal y como se recoge en la justificación que obra en la Memoria del PRI. Asimismo, el ámbito de este Programa de actuación Integrada incorpora de hecho las medidas necesarias para la integración de la actuación en su entorno, al estar ejecutadas las conexiones a las principales infraestructuras y servicios.

Con relación a la evaluación ambiental y territorial, en el Fundamento de Derecho Primero del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 5 de diciembre de 2014 se establece lo siguiente:

PRIMERO. - De conformidad con lo que resulta de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP), este expediente ha de resolverse con la legislación anterior a la nueva Ley. A esta modificación no le es aplicable

tampoco la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. En lo relativo a si la modificación está sujeta o no a evaluación ambiental, la legislación básica estatal a tener en cuenta es la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. El artículo 4.2 de la Ley 9/2006 establecía que, a la hora de determinar la existencia de efectos significativos en el medio ambiente de determinados planes, "tal determinación podrá realizarse bien caso por caso, bien especificando tipos de planes y programas, bien combinando ambos métodos". La legislación valenciana ya había establecido un sistema de lista en el Reglamento de ejecución de la Ley de Impacto Ambiental, en el que se establece que las modificaciones que sólo afectan a determinaciones del suelo urbano o urbanizable, sin afección alguna al suelo no urbanizable, no tienen efectos significativos en el medio ambiente y no exigen de la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental. Esto es lo que sucede en el caso que nos ocupa, en el que, al no ser aplicable todavía la Ley 21/2013 (que elimina el sistema de lista), sin necesidad de efectuar la consulta previa el plan de reforma interior no está sujeto al procedimiento de evaluación ambiental.

Por otra parte, la Disposición Transitoria Tercera de la LUV en su apartado segundo señala que "Los Planes Parciales o de Reforma Interior que no impliquen reclasificación de suelo no urbanizable quedarán exonerados de la exigencia de incorporar los documentos reglamentariamente exigibles para someter el Proyecto a evaluación de su impacto medio ambiental", por lo tanto, ninguna duda cabe de que no le será aplicable al presente caso la exigencia de seguir el procedimiento de evaluación ambiental reservado a los planes.

Así mismo, el PAI no se está incluido, según el artículo 46 de la LOTUP, entre los Planes y Programas que serán objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica, ya que se requiere que tal medida venga exigida por una disposición legal o reglamentaria y, en el ámbito urbanístico, debe referirse a un proyecto de ordenación del territorio (y el PAI no es instrumento de ordenación).

1.5 Proyecto de urbanización, Proyecto de Reparcelación y plazos de desarrollo de la actuación integrada.

El artículo 111 LOTUP señala que la alternativa técnica contendrá un Proyecto de las obras programadas. A tal efecto y tal y como hemos apuntado, el **18 de junio de 2015**, la empresa encargada de la elaboración de todos los documentos de la nueva programación, presentó en el Ayuntamiento de Navajas el **Proyecto de Urbanización** de la UE-10 y calles adyacentes, de modo que los únicos documentos técnico-jurídicos que faltaban por presentar al ayuntamiento, para continuar con la programación de los terrenos son el Programa y el Proyecto de Reparcelación, que ahora se presentan.

Los principales objetivos legales del programa de actuación integrada, vienen establecidos en el artículo 110 de la LOTUP:

"a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas

y

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

En este caso, tan dilatado en el tiempo, estos dos objetivos ya están realizados (o prácticamente, en el caso de las obras) y, al constar inscritas las fincas en el Registro de la Propiedad, tampoco es necesaria su transformación jurídica mediante la Reparcelación, aunque sí un ajuste a la realidad física y una actualización del reparto de las cargas de urbanización.



Las fincas registrales actuales coinciden con las fincas resultantes, por lo que tampoco será necesario realizar la sustitución de fincas. Por otra parte, están cedidos al Ayuntamiento y en funcionamiento los terrenos destinados a dotaciones públicas incluidos en el área objeto de programación. Ello, sin perjuicio de que puedan actualizarse las superficies reales actuales de las parcelas, como hemos señalado.

En cuanto a los plazos comprometidos, obviamente no hay que establecer plazos de urbanización, ni de edificación. La duración del Programa será la que se necesite para realizar los trámites administrativos y judiciales que son necesarios para finalizar con el proceso de legalización en marcha.

1.6 Inventario preliminar de construcciones y plantaciones afectadas.

Al estar ejecutadas las obras de urbanización y parte de las de edificación de la unidad de ejecución, ya no existen construcciones o plantaciones afectadas, aunque en el momento en el que se llevó a cabo la actuación existían algunos elementos indemnizables.

No obstante, por sentencia de fecha 15 de julio de 2013, recaída en el procedimiento ordinario 304/2007 del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Castellón instado por D^a Desamparados Ruiz Aucejo, se impuso al Ayuntamiento de Navajas "ser reconocida a la demandante la indemnización correspondiente al cobertizo que existía en la parcela número 41 de las aportadas, por su valor de 8.823,18 euros", elemento que no fue recogido en su día entre los indemnizables y cantidad que, en función de dicha sentencia, fue debidamente abonada a la demandante. Dicha cantidad, pues, constituye un elemento que debe ser sufragado en su integridad a costa de la totalidad de propietarios de fincas en la Unidad de Ejecución.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

La Proposición Jurídico-económica (PJE) de este Programa y su contenido se plantean de conformidad con las circunstancias especiales de esta actuación que se adaptan a lo dispuesto en el artículo 111.4 de la LOTUP y concordantes.

"4. La proposición jurídico-económica se formalizará: en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por los propietarios. Regulará las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en la presente ley y en la legislación del Estado, y contendrá:

- a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 144 de esta ley, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.
- b) La forma de retribución al urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.
- c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en el mismo y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 109.5 de esta ley.
- d) Memoria de viabilidad económica o de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas."

El contenido de la PJE se ha adaptado a la finalidad que persigue esta actuación y se desarrolla a continuación.

1.1 Memoria de obligaciones y derechos.

Dada la finalidad de este PAI, en el que se regulariza la actuación urbanizadora desarrollada en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-10 y calles adyacentes de Navajas, en principio, no existe previsión de realizar nuevas obras de urbanización, ya que pueden quedar regularizadas las existentes al estar justificado el equilibrio de cargas soportadas por los propietarios.

Por tanto, ya están incluidas y, en gran parte, realizadas y abonadas, todas aquellas obras anticipadas a la propia aprobación de este PAI, no existiendo previsiones de retribución al urbanizador, ni plazos de ejecución, quedando garantizada la viabilidad económica. Con esta información se anuncia a los propietarios que son inexistentes las consecuencias económicas que comporta para ellos la propuesta de programa y el alcance de este PAI a ejecutar mediante el sistema de gestión directa y, por tanto, resulta suficiente en este caso.

La referencia del artículo III.4 de la LOTUP a la viabilidad económica o sostenibilidad económica de la Ley del suelo estatal, prevista por el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se trata de los casos en que el Programa vaya acompañado de una propuesta de



planeamiento. Los instrumentos que necesitan la justificación según el artículo 22 citado, son definidos como:

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización.

Instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística.

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano".

En el Plan de Reforma Interior que forma parte de esta programación de suelo, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de **5 de diciembre de 2014** y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón nº 149, **de 11 de diciembre de 2014**, se incluyó el informe de viabilidad y sostenibilidad económica.

Se entiende que las actuaciones de urbanización no lo deben incluir, pero, en cualquier caso, en esta programación tampoco resulta necesario, al estar la mayor parte de las obras ejecutada y ser el resto no atribuible a los propietarios, por prescripción del plazo o por tratarse de conceptos que no son repercutibles.

1.2 Relación de titulares e identificación registral de las fincas.

Los titulares de los terrenos del ámbito de la actuación son:

- Por una parte, el Ayuntamiento de Navajas como titular del viario y dos parcelas dotacionales cedidas, ejecutados y en funcionamiento desde hace más de 10 años. El ayuntamiento también posee algunas fincas obtenidas onerosamente o en cumplimiento de sentencia
- Por otra parte, los propietarios de los solares generados y los terceros adquirentes de buena fe, cuya inscripción registral continúa vigente, según la relación actualizada que facilitó el Registro de la Propiedad de Segorbe.

La situación jurídica registral de las fincas registrales no resulta modificada por el desarrollo del PAI, ya que se mantiene la actualmente existente, prevaleciendo, en todo caso, la situación registral actualizada de la que no se tenga conocimiento. Ello sin perjuicio de la medición actualizada de las parcelas que se realiza en el presente documento. Todos estos los datos se recogen en el Anexo V.

En consecuencia, el presente programa sólo trata de ratificar la situación registral de titularidad y cargas de las fincas que se encuentran en el ámbito de esta actuación de regularización.

Esta situación no supone ninguna contravención a la legalidad vigente en lo relativo al aprovechamiento que corresponde a la Administración, al ser de aplicación el artículo 77 de la LOTUP, que en su apartado I d) establece:

- d) En el suelo urbano incluido en actuaciones aisladas o en planes de reforma interior, el aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento subjetivo.

Es decir, a los propietarios del PRI les corresponde la totalidad del aprovechamiento tipo del sector, lo que en la presente actuación se traduce en que los titulares de los solares actuales

no tienen que ceder edificabilidad a la Administración y que, por tanto, se mantienen las fincas registrales en la situación jurídica en que, cada una de ellas, se encuentra.

1.3 Conceptos económicos constitutivos de las cargas de urbanización

Se adjunta, como documento Anexo IV a este Programa, la hoja resumen de las cargas de urbanización, como documento técnico indicativo de los datos económicos. El contenido de las cargas de urbanización aparece descrito en el artículo 144 de la LOTUP, en el que se distinguen las cargas fijas y las cargas variables.

Las cargas fijas en la Hoja Resumen incluyen el Proyecto de Urbanización, los honorarios técnicos, los gastos de gestión y el beneficio del urbanizador, mientras que las cargas variables incluyen las indemnizaciones y la adquisición de terrenos.

1.3.1 Cargas fijas:

1.3.1.1 Costes de urbanización

En dicha hoja consta el presupuesto de licitación de la obra de urbanización, con distinción entre Presupuesto de Ejecución Material y el Presupuesto de Ejecución por Contrata de la obra de urbanización. El Presupuesto de Ejecución por Contrata de la urbanización, que incluye el presupuesto de ejecución material, el 13% de Gastos Generales, el 6% del Beneficio Industrial y el 21% de IVA, asciende a **UN MILLÓN, SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL, CIENTO OCHENTA Y SEIS EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS.**

El beneficio industrial indicado, se refiere al beneficio del contratista de la obra y no debe confundirse con el beneficio del urbanizador que en el presente Programa no se aplica, al tratarse de una gestión directa promovida por el ayuntamiento.

A la cantidad anterior no se le suma el importe en concepto de canon de saneamiento correspondiente a la entidad pública de saneamiento (EPSAR), pues consta la conexión del ámbito programado al sistema general de saneamiento y depuración, sin que dicha entidad haya efectuado reclamación alguna.

Debe tenerse en cuenta, no obstante, y como ya se ha expuesto antes, que en este caso no rigen las limitaciones en el presupuesto ni en la liquidación de cuotas, de modo que el cálculo definitivo se remite al proyecto de urbanización, a la efectiva contratación y ejecución de las obras que faltan por ejecutar y a la Cuenta de Liquidación Definitiva que, en su día, se apruebe.

1.3.1.2 Honorarios técnicos

El coste de la redacción de todos los instrumentos urbanísticos, de gestión y de los proyectos técnicos y direcciones de obra aparece desglosado en la Hoja Resumen de Cargas de Urbanización asciende a **CIENTO CUATRO MILTRESIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS, IVA INCLUIDO.**

1.3.1.3 Gastos de gestión.

El coste de los gastos de gestión del Programa (costes notariales de protocolización, escritura Reparcelación, inscripción registral del Proyecto de Reparcelación, publicaciones en el D.O.C. V, B.O.P. y prensa, costes indirectos de gestión, asesoramiento jurídico, etc.) aparece desglosado en la Hoja Resumen de Cargas de Urbanización asciende a un 5% de la suma del importe de ejecución material y los honorarios técnicos, es decir, a **CIENTO NUEVE MIL CIENTO TRECE EUROS Y OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS, IVA INCLUIDO.**

1.3.1.4 Beneficio del Urbanizador.

Como hemos dicho en el punto 1.3.1, el Ayuntamiento actúa como gestor público, por cuyo desempeño no percibirá ninguna compensación ni beneficio económico, propio de la función empresarial, que el Ayuntamiento no ejerce con esta actuación. En consecuencia, no se aplica en este caso beneficio del urbanizador, al ser un Programa de gestión directa municipal.

1.3.2 Cargas variables

1.3.2.1 Gastos de indemnizaciones.

El único gasto de indemnizaciones considerado en la Reparcelación inscrita es el derribo de la edificación que existía en la parcela 9665 (originalmente denominada parcela 1), y asciende a **NOVENTA MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN EUROS Y TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS².**

No se han considerado otras indemnizaciones, tales como derribo de muros, muretes, piscinas, acequias, tala de arbolado, etc., pues en su momento no se consideró y no es objeto de la modificación de la Reparcelación.

También se ha considerado la adquisición de terrenos, a los propietarios cuya aportación era insuficiente para generar un solar, por tratarse de pequeños restos de parcelas. El importe de estas compras de terrenos asciende a **CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS VEINTITRÉS EUROS Y OCHENTA CÉNTIMOS.**

El coste de las indemnizaciones y, por tanto, de las cargas variables, asciende a **CIENTO TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS Y NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS.**

1.3.3 Coeficiente de canje.

En este Programa no se establece coeficiente de canje, propio de los programas con previsión de retribución en terrenos, ya que se fija la retribución de la totalidad de las cargas y costes en metálico. Al no establecerse en este Programa retribución de cargas en terrenos al Ayuntamiento, sino en metálico, por todos los propietarios mediante cuotas de urbanización, no se establece precio de suelo a efectos de canje.

² En las indemnizaciones, además del derribo de una edificación en la parcela 9665, se ha incluido una indemnización al propietario de la parcela 9698, por el derribo de un cobertizo, valorado en 8.823,18 € en la SENTENCIA nº 301/2013 del JUZGADO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Nº 2 DE CASTELLÓN - PROCEDIMIENTO ORDINARIO 304/2007



1.3.4 Financiación.

La financiación de las cuotas corresponde a los propietarios, ya que desde el Programa no se establece ninguna condición especial.

1.3.5 Forma de retribución al urbanizador.

Tal como se ha expuesto en los apartados anteriores de este mismo Programa, se establece en este Programa el abono en metálico de la obra urbanizadora y de las restantes cargas y gastos de la actuación. Así pues, las relaciones entre el Ayuntamiento y los propietarios vienen determinadas por su participación, en función de las superficies aportadas y el aprovechamiento atribuido y las consecuencias económicas son las que deriven de las cuotas imputables a las parcelas resultantes, derivadas de la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación aprobado.

1.4 Memoria de viabilidad económica o de sostenibilidad económica.

1.4.1 Consignación presupuestaria.

El Ayuntamiento de Navajas no tiene en su Presupuesto Municipal Ordinario, para el presente ejercicio económico, dotación presupuestaria específica para la ejecución de las obras restantes del proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución UE-10 y calles adyacentes, por lo que deberá dotarse del correspondiente crédito. En dicha consignación se tendrá en cuenta que, por prescripción del plazo de recaudación ejecutiva, el ayuntamiento no dispone de la correspondiente consignación a efectos de la aplicación de las técnicas legales sobre recaudación ejecutiva de ingresos de derecho público, de modo que deberá asumir el coste íntegro de la terminación de las obras.

1.4.2 Giro de las cuotas de urbanización.

En el Proyecto de Reparcelación se incluye la correspondiente Cuenta de Liquidación Provisional, con indicación de las cuotas que corresponde abonar a cada propietario, las que ha abonado y las que están pendientes de abono.

1.4.3 Viabilidad económica de la recepción de la urbanización

La finalización de las obras de urbanización resolverá la futura edificación de los terrenos y justificará la viabilidad de la actuación, que de no llevarse a cabo quedaría en una urbanización paralizada y sin posibilidad de edificar, con los perjuicios económicos que conlleva a los propietarios y a la propia Administración.

1.5 Canon de urbanización.

Prevé la ley que en el caso de que la actuación quedase como deudora del pago de alguna cantidad con cargo a otros ámbitos, se actuará conforme a las previsiones del art. 145.4 y 5 de la LOTUP y concordantes:

4. Para garantizar el pago futuro y la actualización de su valor, se establecerá un canon de urbanización, aprobado mediante ordenanza municipal, que establezca fórmulas de actualización y justo reparto.



5. Asimismo, podrá establecerse un canon con destino finalista, a cuenta de infraestructuras complementarias que razones técnicas exijan implantar después de la edificación.

En esta programación, se dan por equilibradas las cargas soportadas respecto a la totalidad del ámbito ordenado, por lo que no resulta ninguna partida deudora.

1.6 Compromisos que adquiere el ayuntamiento al aprobar el programa:

1.6.1 Tramitación del Proyecto de urbanización

El Proyecto de Urbanización se incluye como parte integrante de esta programación, por lo que será expuesto al público con el Programa y se aprobará de manera simultánea.

1.6.2 Adjudicar la ejecución de las Obras de urbanización.

La licitación de la parte restante de las obras de urbanización se llevará a cabo de conformidad con la Ley 39/2015, de contratos del sector público y con el artículo 157 de la LOTUP.

1.6.3 Plazos que se proponen para la ejecución del programa

Se establece un plazo de 12 (doce) meses desde la aprobación del presente programa de actuación integrada por gestión directa para la adjudicación de la finalización de la obra de urbanización de acuerdo con la Ley 9/2017 de contratos del sector público. Se debe tener en consideración que solo se tiene que ejecutar la parte de las obras no ejecutada, la que ha sufrido desperfectos, expolio o deterioro desde que fueran recibidas por el ayuntamiento las obras ejecutadas en la primera programación.

1.6.4 Consignación presupuestaria.

No existe en la actualidad. Deberá dotarse.

1.6.5 Giro de las cuotas de urbanización.

Debido a las circunstancias que motivan esta nueva programación y al tiempo transcurrido desde que se la realizó la primera, no cabe girar cuotas de urbanización, pero si consignar en la Reparcelación, las cantidades abonadas y las adeudadas.

El desarrollo de la UE-10 siempre se ha efectuado por gestión directa municipal, y el propio Ayuntamiento contrata (siguiendo lo preceptuado en la normativa de contratación pública aplicable y mediante procedimiento abierto) las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución. A medida que se van ejecutando tales obras, la contratista PANASFALTO S.L. va expidiendo certificaciones por la obra efectivamente ejecutada, que el Ayuntamiento aprueba y cuyo importe prorrotea entre los propietarios de fincas en la Unidad de Ejecución mediante las denominadas cuotas de urbanización. Y las expide el Alcalde, D. José Vicente Torres Escrig.

El Ayuntamiento, en caso de impago de cada cuota de urbanización en el periodo otorgado para ello, DEBE instar la vía de apremio. El Ayuntamiento de Navajas tiene suscrito con anterioridad al comienzo del desarrollo de la UE-10, un convenio con la Diputación de Castellón en el sentido de que ésta es la que lleva a cabo los trámites para el cobro de cantidades que deban ser abonadas conforme a la Ley General Tributaria, por lo que desde el Ayuntamiento la



única gestión que se efectúa en este sentido es poner en conocimiento del departamento correspondiente de la Diputación la existencia y concreción de la deuda y la identificación del deudor. En el presente caso, se fueron aprobando por el Alcalde distintas cuotas de urbanización (fueron cinco, en total, pese a que las certificaciones de obra expedidas por la mercantil "Panafalto S.A." al Ayuntamiento fueron diez), y se notificaban a los obligados al pago, pero cuando las mismas no iban siendo atendidas, no se efectuaba desde el propio Ayuntamiento gestión alguna tendente a su cobro, pese a lo básico y mecánico que resulta poner en conocimiento de la Diputación la deuda y el deudor de cada cuota de urbanización impagada. Así, se puede comprobar que algunos propietarios sí cumplieron sus obligaciones, pero otros las desatendieron total o parcialmente, ante la absoluta pasividad del Ayuntamiento. Pero, de modo incomprensible e injustificado, se deja transcurrir el plazo normativo de cuatro años para exigir el abono de las cantidades, no constando en los archivos municipales resolución del Alcalde en ningún sentido, o advertencia o informe del secretario de la Corporación de que tales deudas prescriban.

Es un comportamiento desconcertante en un Ayuntamiento con ya entonces un alto grado de endeudamiento y teniendo en cuenta, a la vista del expediente administrativo, que ninguno de los afectados había recurrido la correspondiente resolución por la que se les imponía cada cuota de las impagadas, por lo que habían adquirido firmeza no solo en vía administrativa y, además, no se había interrumpido por ninguna forma, el plazo de prescripción de la respectiva deuda.

Las cuotas urbanísticas son ingresos de derecho público. Desde el punto de vista del derecho tributario, podemos afirmar que estamos ante una prestación patrimonial de carácter público. El elemento determinante es la imposición coactiva de la prestación patrimonial: Según el fundamento jurídico tercero de la sentencia del Tribunal Constitucional núm. 185/95 de 14 de diciembre, la coactividad es la nota distintiva fundamental del concepto de prestación patrimonial de carácter público.

La sentencia se centra en precisar qué encontramos ante prestaciones patrimoniales coactivamente impuestas, cuando:

1. La realización del supuesto de hecho resulta de una obligación impuesta al particular por el ente público.
2. El bien, la actividad o el servicio requerido sea objetivamente indispensable para poder satisfacer las necesidades básicas de lo personal o social de los particulares de acuerdo con las circunstancias sociales de cada momento y lugar.
3. Los servicios o actividades sean prestados o realizadas por los entes públicos en posición de monopolio de hecho o de derecho.

En las cuotas de urbanización se dan los tres supuestos, ya que están obligados al pago los propietarios de los terrenos afectados por un Plan Urbanístico aprobado por la Administración. Es objetivamente indispensable la urbanización para que los terrenos se conviertan en solares y puedan ser edificados y usados. Y el monopolio de la aprobación de las cuotas lo tiene la Administración Pública. Esto tiene cabida perfectamente con la doctrina del Tribunal



Constitucional: las cuotas de urbanización son una obligación impuesta al particular por el ente público consecuencia de una prestación coactivamente impuesta. Es decir, que las cuotas de urbanización son ingresos de derecho público de naturaleza parafiscal.

Así, las cuotas de urbanización son consideradas como cargas por la normativa urbanística, pero también gozan de las características de los tributos, en tanto que son ingresos de derecho público que se producen como consecuencia de obligaciones ex lege, establecidas por entes públicos para financiar determinados gastos públicos.

La forma de financiación que implican la cuotas de urbanización se funda en el principio de justa distribución de beneficios y cargas que ha informado el ordenamiento urbanístico desde la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1956, principio que se trasladó al art. 5 de la Ley 6/98 de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones al disponer: «las leyes (urbanísticas autonómicas) garantizarán en todo caso el reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en proporción a las aportaciones». En ese momento recogido en el art. 8 del R.D. legislativo 2/2008, integrándose en el artículo 18 la regulación de las operaciones de distribución de beneficios y cargas.

La finalidad de este principio es evitar que unos propietarios de terrenos en suelo urbano o urbanizable sean tratados injustamente, mientras otros resulten beneficiados en el reparto de aprovechamientos que supone toda ordenación de ciudad a través del planeamiento.

La parte que el Ayuntamiento cobra en metálico la debe reclamar a los propietarios mediante la emisión de cuotas de urbanización (artículo 181 Ley 6/2005, Urbanística Valenciana, aplicable entonces): los propietarios deben abonarlas al urbanizador (ya sea el Ayuntamiento por gestión directa o un tercero por gestión indirecta previa adjudicación municipal) y siempre se reparten proporcionalmente a su aprovechamiento objetivo.

Y la liquidación es un acto administrativo que determina y concreta una obligación económica. Y a las notificaciones de las resoluciones de liquidación de cuotas dada su naturaleza de prestación patrimonial de carácter público, les debe aplicar las especialidades contenidas en el art. 102 de la LGT:

“1. Las liquidaciones deberán ser notificadas a los obligados tributarios en los términos previstos en la sección 3.ª del capítulo II del título III de esta ley.

2. Las liquidaciones se notificarán con expresión de:

a) La identificación del obligado tributario.

b) Los elementos determinantes de la cuantía de la deuda tributaria.

c) La motivación de las mismas cuando no se ajusten a los datos consignados por el obligado tributario o a la aplicación o interpretación de la normativa realizada por el mismo, con expresión de los hechos y elementos esenciales que las originen, así como de los fundamentos de derecho.

d) Los medios de impugnación que puedan ser ejercidos, órgano ante el que hayan de presentarse y plazo para su interposición.



e) El lugar, plazo y forma en que debe ser satisfecha la deuda tributaria.

f) Su carácter de provisional o definitiva”.

La forma de practicar la notificación es la dispuesta con carácter general por la Ley 30/92 LRJPAC (norma vigente en ese momento) con las especialidades establecidas en la Ley Tributaria (como manda el art. 109 de la LGT).

Partiendo del RD Legislativo 2/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales donde en su artículo 2.2 indica:

«Para la cobranza de los tributos y de las cantidades que como ingresos de derecho público, tales como prestaciones patrimoniales de carácter público no tributarias, precios públicos, y multas y sanciones pecuniarias, debe percibir la Hacienda de las entidades locales de conformidad con lo previsto en el apartado anterior, dicha Hacienda ostentará las prerrogativas establecidas legalmente para la Hacienda del Estado, y actuará, en su caso, conforme a los procedimientos administrativos correspondientes.»

Según el art. 10 del TRLRHL se trata de las prerrogativas correspondientes a los derechos de naturaleza pública de la Hacienda Pública estatal. Por lo tanto, en todo aquello no regulado en esta materia por la ley especial, esto es, la legislación urbanística, podemos afirmar que es de aplicación la Ley General Tributaria y el Reglamento General de Recaudación. La principal prerrogativa es que, la naturaleza de prestaciones patrimoniales urbanísticas de carácter público de las cuotas de urbanización, permite al Ayuntamiento solicitar su cobro por vía de apremio, que tendrá por objeto el cobro coactivo de las cuotas de urbanización impagadas. El hecho de que se permita acudir a la vía de apremio para reclamar aquellas cuotas impagadas, no impide que existan otros caminos para su cobro permitidos por la legislación urbanística, como es la expropiación de los terrenos por incumplimiento de su propietario de las obligaciones inherentes a la ejecución del planeamiento.

Otra de las prerrogativas es la derivada del artículo 180.2 RGU, y muy especialmente los arts. 19 y 20 del RD 1039/1997 de 4 de julio, que aprueba el Anexo al Reglamento de la Ley Hipotecaria. De ellos se deduce que la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación determina la afección real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes (...), afección real que tiene el correspondiente reflejo en el Registro de la Propiedad. Esto se deriva de que la reparcelación tiene por objeto la distribución equitativa de los costes entre todos los afectados, se hace preciso garantizar el pago de las cuotas que a cada finca se asigna. La forma de instrumentalizar esta garantía es afectar con carácter real las fincas resultantes al pago de los saldos de la cuenta de liquidación definitiva.

El art. 181 de la L.U.V., en su regla 3 establece que

El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución forzosa de su liquidación, a través de la administración actuante y en beneficio del urbanizador, por medio del APREMIO sobre la finca afectada. La demora en el pago meritara, a favor del urbanizador, el interés legal del dinero y los gastos acreditados que genere la cobranza del impago. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice el cobro inmediato. La administración, recibida la notificación del urbanizador del impago de la cuota, TENDRÁ QUE INICIAR el procedimiento de apremio en un plazo no superior a un mes, y tramitarlo en los plazos legales. El incumplimiento del plazo anterior dará lugar a responsabilidad patrimonial de la administración por los perjuicios causados al urbanizador.

Y la regla 6 dice que



Las cuotas de urbanización reguladas en el presente artículo podrá también imponerlas la administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de la condición de solar a parcelas determinadas conforme a lo dispuesto en el capítulo III del título I de esta ley.

Y el artículo 431 del Decreto 67/2006 de 12 de mayo, de la Comunidad valenciana, que aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aplicable al desarrollo de la UE-10, establece que

El incumplimiento del deber de pago de las cuotas en periodo voluntario comportará el inicio de la vía de apremio mediante la ejecución de las garantías financieras.

Para el supuesto en que no existan garantías o éstas no alcancen para completar el pago de las cuotas pendientes, se podrá continuar con la vía de apremio sobre las fincas propiedad del dueño incumplidor.

Es decir, que queda claro que el Ayuntamiento, tanto si las obras de infraestructuras para que las fincas de los particulares en una Unidad de Ejecución se lleven a cabo por gestión indirecta como directa, impone cuotas de urbanización y, en el caso de impago de éstas, debe instar la vía de apremio para su cobro, en la forma establecida en la Ley General Tributaria y en el Reglamento General de Recaudación.

Pero, obviamente, tiene un plazo para llevarlo cabo. Con carácter general, de acuerdo al artículo 66 de la Ley General Tributaria (Ley 58/2003, de 17 de diciembre), el derecho de la Administración para exigir el pago de las deudas tributarias liquidadas y autoliquidadas tiene un plazo de prescripción de 4 años, mismo plazo que se señala para el derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación.

Según el artículo 67.1 de la misma ley, el plazo de prescripción comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo de pago en periodo voluntario. El periodo voluntario varía en cada impuesto e incluso en los impuestos locales como el IBI cada ayuntamiento puede establecer el plazo que le venga en gana, si bien como regla general de la normativa se deduce que en los casos de liquidación administrativa notificada al sujeto (como sucede en el presente caso), el plazo se entenderá, según esa notificación haya sido en la primera quincena o en la segunda, y se tiene de plazo hasta el día 20 o hasta el 5 del mes siguiente respectivamente.

Esta prescripción es automática, es decir, que, aunque debiera ser reconocida por la propia Administración, en caso de que no haya sido así y aun en el caso de que se haya pagado una deuda prescrita, tendrá derecho a su devolución interponiendo un recurso administrativo.

No obstante, conviene aclarar que tal plazo de prescripción puede ser interrumpido por cualquier acción de la Administración conducente a la efectiva recaudación, reconocimiento, regularización, comprobación, inspección, aseguramiento y liquidación de la misma; así como por la interposición de reclamaciones o recursos de cualquier clase; por cualquier actuación fehaciente del obligado tributario conducente a la liquidación o autoliquidación de la deuda tributaria; la declaración de concurso del deudor; o el ejercicio de acciones civiles o penales dirigidas al cobro de la deuda. **NO EXISTIÓ INTERRUPTIÓN ALGUNA EN EL CASO QUE NOS OCUPA: EL ALCALDE Y EL SECRETARIO NO HICIERON GESTIÓN ALGUNA AL EFECTO.**



Y cuando se produce la interrupción del plazo de prescripción por cualquier de las causas expuestas, se iniciará de nuevo, al día siguiente, el cómputo de ese plazo de prescripción (salvo en los 2 últimos supuestos del artículo 67.1 transcrito por motivos evidentes).

Pues bien, esta es la, a juicio de quienes suscriben, normativa aplicable y base de cualquier actuación municipal. Es obvio que el desarrollo de la UE-10 se efectúa por gestión directa municipal, que el propio Ayuntamiento contrata (siguiendo lo preceptuado en la normativa de contratación pública aplicable y mediante procedimiento abierto) las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución y, a medida que se van ejecutando tales obras, se expiden cuotas de urbanización. Y es lógico pensar que un Alcalde de un pueblo de menos de 800 habitantes en algún momento debe mostrar algún tipo de interés en conocer la situación económica de su actuación urbanística estrella del momento, sobre todo si él mismo es socio y administrador de una sociedad con fincas en su ámbito, como sucedía en el desarrollo de la UE-10.

1.7 Exoneración de la cesión de aprovechamiento

Cuando se tramitaron y aprobaron los documentos de planeamiento y programación de la UE-10 y calles adyacentes, que fueron objeto de anulación por la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Castellón de 26 de octubre de 2010, ninguna normativa contemplaba que los propietarios de fincas que constituyeran suelo urbano debieran ceder al Ayuntamiento correspondiente porcentaje del mismo.

No obstante, el artículo 1 del Decreto-Ley 1/2008 , de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, *modificó el artículo 21.2 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, que queda redactado en los siguientes términos:*

"2. En las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5 por 100 del aprovechamiento tipo. Quedan comprendidas en este supuesto:

a) Las que se desarrollen en régimen de actuación integrada, salvo el supuesto previsto en el apartado 4.c) del presente artículo.

b) Las que se desarrollen en régimen de actuación aislada mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico. En este caso, la cesión podrá sustituirse por una compensación económica de valor equivalente cuantificada sobre la base de un estudio de mercado actualizado.

Cuando se trate de áreas de reforma interior o del supuesto referido en el apartado b), la cesión se aplicará al incremento de aprovechamiento que se produzca, en los términos siguientes:

- En caso de incremento como consecuencia de una modificación del planeamiento verificada al margen de la revisión del Plan General, el incremento se calculará respecto al establecido por el planeamiento urbanístico y territorial anteriormente vigente o del preexistente, lícitamente realizado, en el caso de que fuera superior.

- En caso de actuación de desarrollo sin innovación de planeamiento, el incremento se calculará respecto al preexistente, lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que



se desarrolle la actuación.

En el caso de edificaciones consolidadas reguladas en el capítulo III del presente título, la cesión se verificará igualmente respecto al incremento de aprovechamiento que les atribuya el planeamiento, caso de existir, y podrá sustituirse por su equivalente económico en los términos del apartado b) anterior.

Excepcionalmente, por Resolución del conseller competente en urbanismo, dictada previa audiencia del Ayuntamiento, se podrá minorar dicho porcentaje si el objeto de la transformación se declara de especial relevancia territorial o social, o cuando las cargas que deba soportar el desarrollo de la actuación sean desproporcionadamente elevadas en relación con el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento y no sea posible proceder a su equidistribución con otras actuaciones.

Tanto las parcelas como la sustitución económica que reciba la administración actuante por este concepto quedarán integradas en el patrimonio público de suelo".

Posteriormente, la vigente L.O.T.U.P., en su artículo 77.1 establece que

"El aprovechamiento resultante que le corresponde al ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, se materializará en terrenos cedidos a estas, libres de cargas de urbanización y cuantificado de la forma siguiente:

a) En sectores de suelo urbanizable, con carácter general, será el 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenezcan. No obstante, excepcionalmente, este porcentaje se podrá incrementar hasta el 20 % del aprovechamiento tipo del área de reparto si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada uno de los sectores con relación a las rentabilidades resultantes del resto de los mismos que dispongan del mismo uso global es sensiblemente superior.

b) En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10 % de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 %, o incrementarse hasta el 20 % si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior.

Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación.

C) En el suelo urbano, no urbanizado, incluido en unidades de ejecución para su transformación urbanística, sin que exista incremento de aprovechamiento respecto de la ordenación vigente, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la Administración es del 5 % del aprovechamiento tipo".

Nos encontramos con que, en función de la normativa aplicable, desde la entrada en vigor del Decreto-Ley 1/2008 mencionado, sí se hubiera tramitado con posterioridad a la misma el desarrollo de la UE-10 sí debería haberse contemplado tal cesión en favor del Ayuntamiento



de Navajas, tanto si se realizara por gestión directa o indirecta. Pero, en el caso que nos ocupa, la nueva tramitación al amparo de la normativa vigente se debe al cumplimiento de una sentencia judicial que deja absolutamente clara la negligencia inicial del Ayuntamiento de Navajas con los incumplimientos normativos en la tramitación original de los documentos de planeamiento y programación. Si los acuerdos municipales se hubieran llevado a cabo en base a la normativa aplicable en ese momento no hubiera sido posible la exigencia de cesión de aprovechamiento alguno. Resulta incoherente y contrario a derecho que tal negligencia pueda conllevar un beneficio patrimonial para una Administración, derivada de un cambio normativo como el descrito que, dado que se ha considerado el mantenimiento de las obras de urbanización y la consideración de las fincas resultantes de la reparcelación aprobada en su día, conllevaría necesariamente que esa cesión de aprovechamiento debería trasladarse a una valoración económica del mismo a cargo de los propietarios, es decir, a un desembolso económico a cargo de quienes han soportado la negligencia municipal. Por tanto, se considera que no cabe aplicar la obligatoriedad de la cesión de aprovechamiento en favor del Ayuntamiento en el presente caso, en base a las circunstancias existentes.





ANEXOS

1.1 ANEXO I: Síntesis estadística. Superficies y parámetros urbanísticos del PRI

SINTESIS ESTADÍSTICA (Arts. 40, 52 y 63 de la L.U.V. y 197 a 201 del R.O.G.T.U.)								
SUPERFICIE COMPUTABLE								
SB	Superficie Bruta del Sector						35.517,16 m ² s	
SDA	Superficie suelo dotacional afecto a su destino						1.324,65 m ² s	
SCS	Superficie Computable del Sector						34.192,51 m ² s	
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD BRUTA								
IEG	Indice de Edificabilidad Global						0,50 (m ² t/m ² s)	
EB	Edificabilidad Bruta del Sector = SCS x IEG						17.096,26 m ² t	
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD NETA								
SUELO DOTACIONAL PRIMARIO								
Manzana	Superficie (m ²)	Porcentaje superficie Uso (%)	Porcentaje Superficie Total (%)	Ordenanza	Uso	Indice Edificabilidad Neta (m ² t/m ² s)	Edificabilidad Neta (m ² c)	Porcentaje Edificabilidad (%)
USO RED VIARIA								
	1.324,65	100,00	3,73	RV	Red Viario	-	-	-
TOTAL	1.324,65	100,00	3,73	RV	-	-	-	-
TOTAL	1.324,65	-	3,73	-	-	-	-	-
SUELO DOTACIONAL SECUNDARIO								
Manzana	Superficie (m ²)	Porcentaje superficie Uso (%)	Porcentaje Superficie Total (%)	Ordenanza	Uso	Indice Edificabilidad Neta (m ² t/m ² s)	Edificabilidad Neta (m ² c)	Porcentaje Edificabilidad (%)
USO EQUIPAMIENTOS								
ID/1	42,50	50,00	0,12	ID	Infraestructuras	-	-	-
ID/2	42,50	50,00	0,12	ID	Infraestructuras	-	-	-
TOTAL	85,00	100,00	0,24	ID	Infraestructuras	-	-	-
USO RED VIARIA								
	9.420,49	711,17	26,52	RV	Viario	-	-	-
TOTAL	9.420,49	711,17	26,52	RV+AV	Viario	-	-	-
TOTAL	9.505,49	-	26,76	-	-	-	-	-
SUELO LUCRATIVO								
Manzana	Superficie (m ²)	Porcentaje superficie Uso (%)	Porcentaje Superficie Total (%)	Ordenanza	Uso	Indice Edificabilidad Neta (m ² t/m ² s)	Edificabilidad Neta (m ² c)	Porcentaje Edificabilidad (%)
USO RESIDENCIAL								
MANZANA 1	2.809,50	11,38	7,91	Zona D	Residencial	0,69252	1.945,63	11,38
MANZANA 2	1.499,77	6,08	4,22	Zona D	Residencial	0,69252	1.038,62	6,08
MANZANA 3	5.773,45	23,39	16,26	Zona D	Residencial	0,69252	3.998,23	23,39
MANZANA 4	5.755,51	23,31	16,20	Zona D	Residencial	0,69252	3.985,81	23,31
MANZANA 5	4.890,07	19,81	13,77	Zona D	Residencial	0,69252	3.386,47	19,81
MANZANA 6	2.244,98	9,09	6,32	Zona D	Residencial	0,69252	1.554,69	9,09
MANZANA 7	1.713,74	6,94	4,83	Zona D	Residencial	0,69252	1.186,80	6,94
TOTAL	24.687,02	100,00	69,51	Zona D	Residencial	0,69252	17.096,25	100,00
TOTAL	24.687,02	-	69,51	-	-	0,69252	17.096,26	100,00
TOTAL	35.517,16	-	100,00	-	-	0,48135	17.096,26	100,00

Nota. - Se reproduce la síntesis estadística del Plan de Reforma Interior, redactado conforme a la LUV y al ROGTU.

1.2 ANEXO II: Ficha de planeamiento y gestión del PRI

SUELO URBANO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR Y UNIDAD DE EJECUCIÓN

**UE10 y calles
adyacentes**

Clasificación	Suelo urbano
Calificación urbanística	Residencial Zona D
Tipología	Edificación abierta
Uso Dominante	Residencial
Usos Incompatibles	Los señalados por las N.N.S.S.

Superficie Bruta (SB)	35.517,16	m ² s
Superficie suelo dotacional afecto a su destino	1.324,65	m ² s
Superficie suelo computable del sector (SCS)	34.192,51	m ² s

Índice de Edificabilidad Global (IEG)	0,50	m ² t/m ² s
--	------	-----------------------------------

Edificabilidad Total		17.096,26	m ² t
Edificabilidad en Uso Residencial	Máxima	17.096,26	m ² tR
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido	-	m ² tI
Edificabilidad en Uso Terciario	Hasta un 10% de la edificabilidad	-	m ² tT
Edificabilidad en Uso Dotacional privado		-	m ² tD

Zonas Verdes (m ² suelo)	Equipamientos (m ² suelo)

SUMA ZONAS VERDES	0	m ² s
SUMA EQUIPAMIENTOS	85	m ² s
RED VIARIA	10.745,13	m ² s
TOTAL CESIONES	10.830,13	m²s

Condiciones de Conexión y Desarrollo

Este sector es técnicamente autónomo. Su desarrollo deberá garantizar la correcta conexión a todas las redes de infraestructuras y servicios públicos, destinándose el suelo necesario para la ubicación de centros de transformación y cuantos equipamientos de este tipo sean necesarios. El desarrollo de la unidad de ejecución de hará de forma única y conjunta

Objetivos a considerar en la Ordenación Pormenorizada

La ordenación pormenorizada de este ámbito viene establecida en las Normas Subsidiarias, no siendo objeto de modificación alguna, excepto en lo relativo a la previsión de unas parcelas destinadas a infraestructuras públicas y en un ligero retoque de los radios de giro en la Calle Rodríguez Fornos. El cómputo total de suelo dotacional no se alterará, ni tampoco la proporción entre el suelo dotacional público y el suelo edificable.

Figura de planeamiento diferido

El presente P.R.I. hace innecesaria la elaboración de planeamiento diferido.

**1.3 ANEXO III: Presupuesto de ejecución material y presupuesto total**

RESUMEN DE PRESUPUESTO

Capítulo	Importe (€)	%
1 ACTUACIONES PREVIAS	60.997,90	5,17
1.1 Derribo de edificio y pavimentos	18.112,99	1,53
1.2 Desvío de acequias	27.994,94	2,37
1.3 Desmontaje de instalaciones existentes	1.472,74	0,12
1.4 Desvío provisional de electricidad	13.417,23	1,14
2 EXPLANACIONES	25.865,31	2,19
3 CONTENCIONES Y VALLADOS	135.795,60	11,51
4 RED DE SANEAMIENTO	139.136,98	11,79
5 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	60.826,71	5,15
6 RED DE ELECTRICIDAD	167.260,21	14,17
7 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	134.539,21	11,40
8 RED DE TELEFONÍA	92.317,88	7,82
9 PAVIMENTOS	317.570,51	26,91
10 SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO	3.495,96	0,30
11 SEGURIDAD Y SALUD	12.101,00	1,03
12 CONTROL DE OBRA	8.346,93	0,71
13 GESTIÓN DE RESIDUOS	21.818,13	1,85
Presupuesto de ejecución material (P.E.M.)	1.180.072,33	
13% de gastos generales	153.409,40	
6% de beneficio industrial	70.804,34	
Presupuesto de ejecución por contrata (PEC = PEM + GG + BI)	1.404.286,07	
21% IVA	294.900,07 €	
Total Presupuesto (PEC + IVA)	1.699.186,14	

Asciende el total del presupuesto a la expresada cantidad de UN MILLÓN SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS.

**1.4 ANEXO IV: Resumen de las cargas de urbanización**

RESUMEN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN DE LA PROGRAMACIÓN DE LA UE-10 Y CALLES ADYACENTES DE NAVAJAS - Art.144 LOTUP-MAYO 2020	
1. CARGAS FIJAS	
a) PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
CAPÍTULO 01: ACTUACIONES PREVIAS	60.997,90 €
CAPÍTULO 02: EXPLANACIONES	25.865,31 €
CAPÍTULO 03: CONTENCIÓNES Y VALLADOS	135.795,60 €
CAPÍTULO 04: RED DE SANEAMIENTO	139.136,98 €
CAPÍTULO 05: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	60.826,71 €
CAPÍTULO 06: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	134.539,21 €
CAPÍTULO 07: RED DE TELEFONÍA	92.317,88 €
CAPÍTULO 08: RED DE ELECTRICIDAD	167.260,21 €
CAPÍTULO 09: PAVIMENTOS	317.570,51 €
CAPÍTULO 10: SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO	3.495,96 €
CAPÍTULO 11: SEGURIDAD Y SALUD	12.101,00 €
CAPÍTULO 12: CONTROL DE OBRA	8.346,93 €
CAPÍTULO 13: GESTIÓN DE RESIDUOS	21.818,13 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL:	1.180.072,33 €
13% Gastos Generales	153.409,40 €
6% Beneficio Industrial	70.804,34 €
Sub-TOTAL	1.404.286,07 €
21% I.V.A. (actual)	294.900,07 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA	1.699.186,14 €
b) HONORARIOS TÉCNICOS	
HONORARIOS ARQUITECTO	60.000,00 €
Redacción del Plan de Reforma Interior de la UE-10, Estudio de Integración Paisajística, Plan de Participación Pública, Informe de Sostenibilidad Económica, Proyecto de Urbanización, Plan de Gestión de residuos, Estudio de Seguridad y Salud, Programa con Proposición Jurídica Económica, Dirección de obra, Certificado Final de Obra y Proyecto de Reparcelación	
HONORARIOS ARQUITECTO TÉCNICO	21.798,00 €
Redacción de Plan de Seguridad y Salud, Control de Calidad y Dirección de Obra y Certificado Final de Obra	
HONORARIOS INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL	2.500,00 €
Redacción de proyectos de media tensión, baja tensión, centro de transformación, alumbrado público y certificación	
HONORARIOS INGENIERO TÉCNICO TOPOGRAFÍA	1.940,00 €
Levantamiento topográfico previo y posterior a las obras de urbanización	
Sub-TOTAL	86.238,00 €
21% I.V.A. (actual)	18.109,98 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS	104.347,98 €
c) GASTOS DE GESTIÓN	
5% CONCEPTOS ANTERIORES, a) y b)	90.176,71 €
Se han considerado los costes notariales de protocolización, escritura Reparcelación, inscripción registral del Proyecto de Reparcelación, publicaciones en el D.O.C.V., B.O.P. y prensa, costes indirectos de gestión, asesoramiento jurídico, etc.	
Sub-TOTAL	90.176,71 €
21% I.V.A. (actual)	18.937,11 €
TOTAL GASTOS DE GESTIÓN	109.113,82 €
d) BENEFICIO DEL URBANIZADOR	
0% CONCEPTOS ANTERIORES, a), b) y c)	- €
En este caso CERO por ser el agente urbanizador el Ayuntamiento	
Sub-TOTAL	- €
21% I.V.A. (actual)	- €
TOTAL GASTOS DE GESTIÓN	- €
TOTAL CARGAS FIJAS	1.912.647,94 €
2. CARGAS VARIABLES	
a) INDEMNIZACIONES A CUENTA	
CONSTRUCCIONES A DERRIBAR	90.831,18 €
Edificio a derribar en finca 9665	82.008,00 €
Cobertizo a derribar en finca 9698	8.823,18 €
ADQUISICIÓN DE SUELO	47.923,80 €
Compra-venta de parcelas con superficie adjudicada inferior a la parcela mínima establecida en el Plan de Reforma Interior y ajustes en la superficies adjudicadas.	
TOTAL GASTOS DE GESTIÓN	138.754,98 €
TOTAL CARGAS VARIABLES	138.754,98 €
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN	2.051.402,92 €
Ascienden las cargas de urbanización a la cantidad de DOS MILLONES, CINCUENTA Y UN MIL, CUATROCIENTOS DOS EUROS Y NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS	



1.5 ANEXO V: Delimitación del ámbito de programación

El suelo programado es la Unidad de Ejecución UE-10 y calles adyacentes del suelo urbano de Navajas (así denominada en las extintas Normas Subsidiarias), con una superficie total de 35.517,16 m², de los que se han urbanizado 10.745,14 m², correspondientes a la red viaria y aparcamientos de la unidad de ejecución y 85,00 m² de infraestructuras. La delimitación de la unidad de ejecución viene definida en el Plan de Reforma Interior de la presente iniciativa de programación de suelo y se recoge en los planos de este Anexo del Programa.

Los límites geográficos de la Unidad de Ejecución son: Norte, Ferrocarril Sagunto - Teruel, Sur, Suelo no Urbanizable, Este, Suelo no Urbanizable y Oeste, Suelo Urbano.

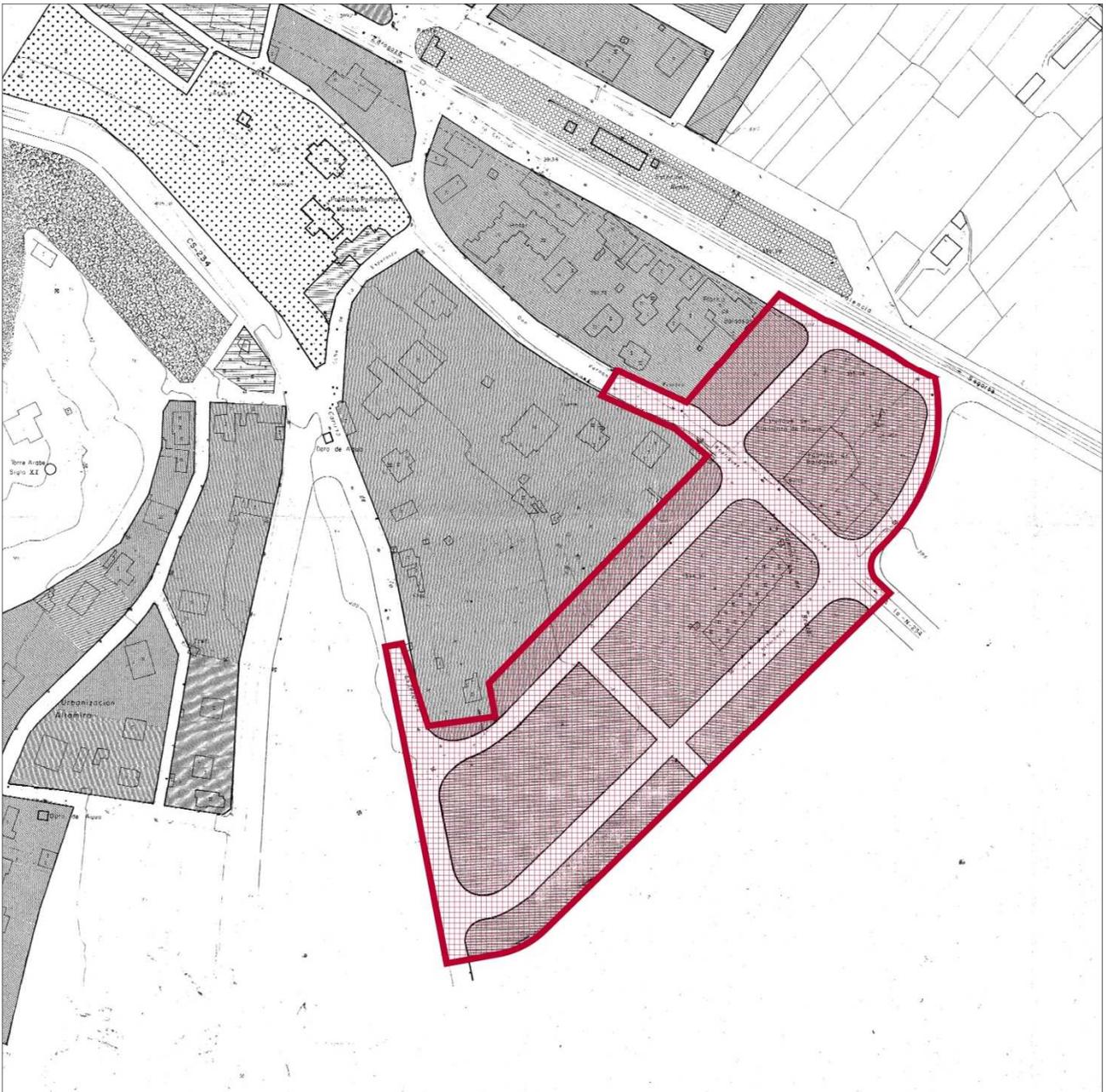
Los principales parámetros del sector, que se señala en el Plan de Reforma Interior y que se corresponde con la unidad de ejecución UE-10 y calles adyacentes, según la nueva ordenación son los siguientes:

Clasificación del suelo:	urbano
Calificación y tipología	Zona ZR-3 (residencial unifamiliar aislada)
Superficie Bruta (SB):	35.517,16 m ² 100,00%
Edificabilidad Total:	17.096,26 m ²
Superficie suelo lucrativo:	24.687,02 m ² 69,51%
Superficie total Suelo Dotacional	10.830,14 m ² 30,49%
Red viaria	10.745,14 m ²
Infraestructuras públicas	85,00 m ²

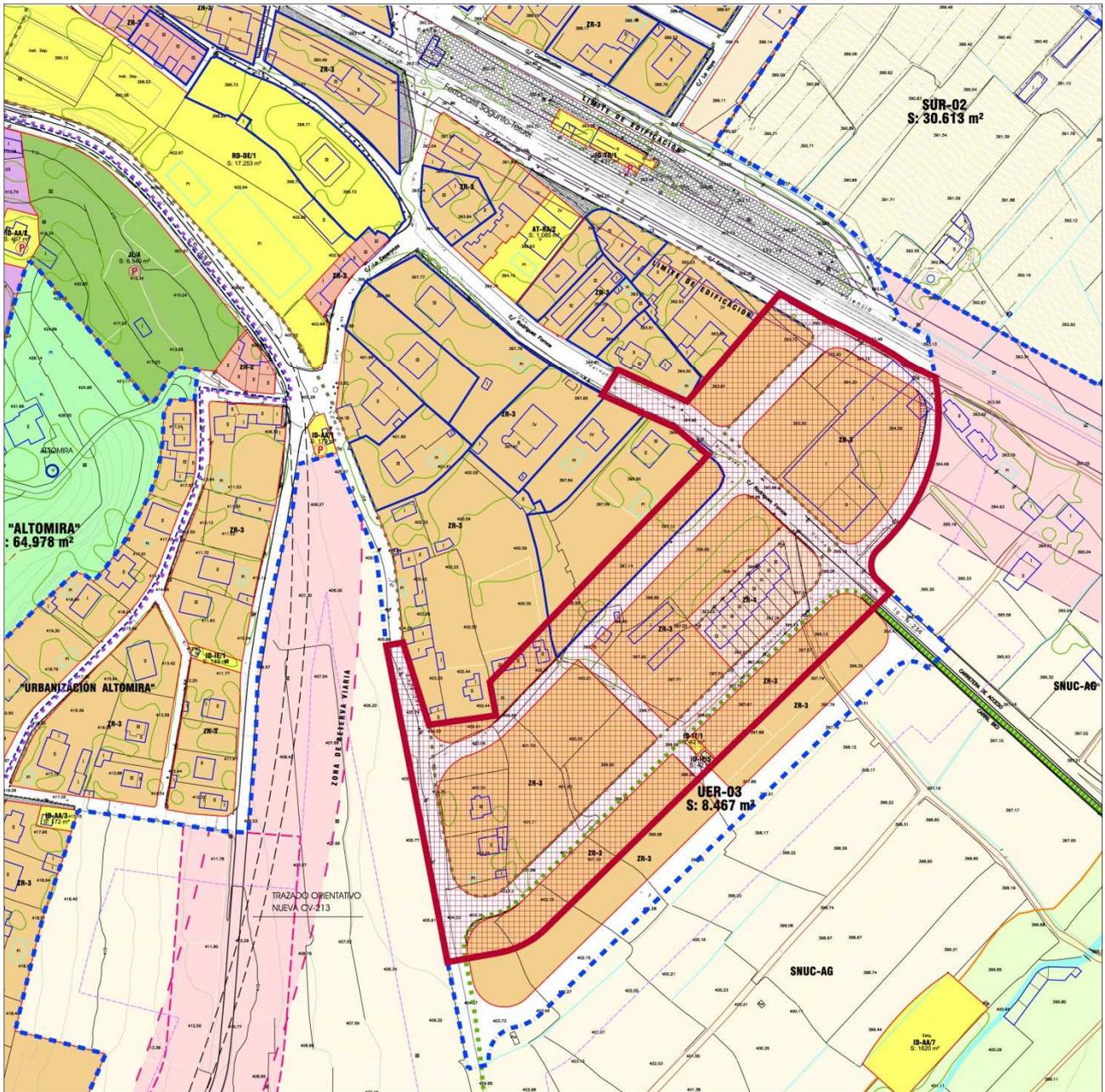
La situación de la zona objeto de programación es la siguiente:



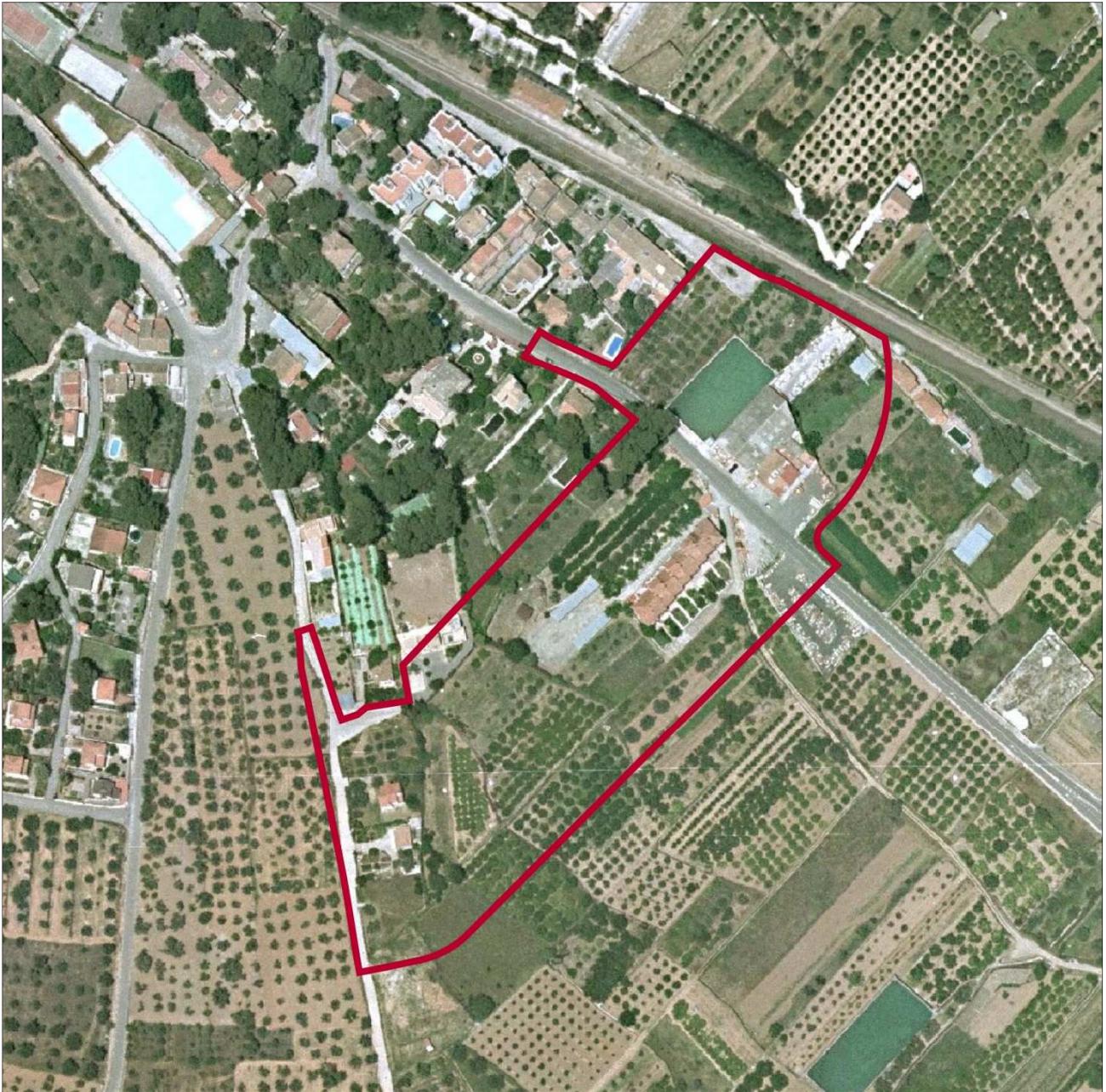
SITUACIÓN DEL ÁMBITO SOMETIDO A ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y PROGRAMACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL



SITUACIÓN DEL ÁMBITO SOMETIDO A ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y PROGRAMACIÓN RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR, VIGENTE EN EL MOMENTO DE INICIAR LA PROGRAMACIÓN QUE LUEGO FUE ANULADA (N.N.S.S. 1.993)



SITUACIÓN DEL ÁMBITO SOMETIDO A ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y PROGRAMACIÓN RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE -(P.G.O.U. 2014)



FOTOGRAFÍA AÉREA DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN ANTES DE LA URBANIZACIÓN (2003)
Fuente: Visor GV



FOTOGRAFÍA AÉREA DE LA PARCELA DESPUÉS DE LA URBANIZACIÓN (2020) Fuente: Visor GV

Se observa que la urbanización de la zona a la que se refiere este documento, se encuentra completamente ejecutada.