

pau ua 66. noblejas

programa de actuación urbanizadora de la unidad de actuación 66

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA COMPROMISOS DE LA ADMINISTRACIÓN

mayo 2017

noblejas (toledo)

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE NOBLEJAS
ARQUITECTOS: JULIO GÓMEZ / JAVIER MARTÍNEZ-ATIENZA



pau ua 66. noblejas

programa de actuación urbanizadora de la unidad de actuación 66

noblejas (toledo)

promotor: ayuntamiento de noblejas

arquitectos: j. gómez / j. martínez-atienza

proposición jurídico-económica

mayo 2017

1. Consideraciones generales

El presente documento forma parte del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) formulado por el Ayuntamiento de Noblejas para el desarrollo urbanístico por gestión directa de la Unidad de Actuación 66 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Además de este documento, el PAU contiene una relación de los compromisos que asume el Ayuntamiento, como Administración actuante, y una alternativa técnica compuesta de:

- Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, que comprende toda la ordenación detallada de la Unidad de Actuación
- Proyecto de Urbanización

De conformidad con lo establecido en el artículo 110 4.3, Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en lo sucesivo TRLOTAU), la documentación del PAU contendrá una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

- a) *Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquel sobre los terrenos de estos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.*
- b) *Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 115. No obstante, la estimación de las indemnizaciones a que se refiere la letra g) del número 1 del artículo 115 no se tendrá en consideración como criterio de adjudicación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.*
- c) *Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de los gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión. A los efectos de determinar la proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador se considerará lo dispuesto en la normativa estatal respecto de la valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.*
- d) *Incidencia económica, estimada tanto en términos de valoración de los terrenos que hayan de adjudicarse como en su cuantificación y modo de adquisición, de los compromisos que interese adquirir el urbanizador, ya sean con la finalidad de efectuar aportaciones al patrimonio municipal del suelo, se realizar obras adicionales a las mínima establecidas legalmente o de afectar dichos terrenos a la edificación con criterios de eficiencia ecológica que reglamentariamente se determinen o con fines de interés social.*

El artículo 115 del TRLOTAU describe cuáles son los gastos de urbanización a considerar en el apartado b) del artículo transcrito.

Por su parte, el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE) del TRLOTAU, aprobado por Decreto 29/2011, de 19/04/2011, desarrolla en el apartado 4 de su

artículo 76 el contenido de la proposición jurídico-económica integrante del PAU, en los términos que se aplican a lo largo del presente documento. Igualmente, en su artículo 38 desarrolla los conceptos a que se refieren los gastos de urbanización a asumir por los propietarios.

Al tratarse de una actuación en régimen de gestión directa, el Ayuntamiento asume la condición de Administración actuante (RAE, art. 1) así como de urbanizador (RAE, art. 72).

2. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios

2.1. Regulación

Las relaciones entre el Ayuntamiento y las personas propietarias de terrenos o derechos afectados por la actuación se regularán conforme a lo establecido en el artículo 117 del RAE y, por tanto, en los artículos 104 y siguientes del mismo reglamento, en lo que es de aplicación. En todo caso seguirán las siguientes reglas:

1. El Ayuntamiento soportará la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, que le serán compensados mediante retribución en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora.
2. Los propietarios cooperarán con el urbanizador aportando sus fincas originarias sin urbanizar y retribuyendo al urbanizador abonando en metálico su cuota parte de las cargas de urbanización.
3. Los propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente para sus intereses el desarrollo urbanístico de sus terrenos, podrán renunciar a ello interesando la expropiación de sus terrenos antes del acuerdo aprobatorio del PAU. Para ello, deberán atenerse a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 106 del RAE.

Los datos concretos sobre la cuantificación de la retribución se determinan en el apartado 4 de la presente proposición jurídico-económica.

4. Los propietarios igualmente podrán solicitar la sustitución del sistema de gestión directa por el de gestión indirecta, mediante alegación en el plazo de información pública, garantizando al Ayuntamiento el cumplimiento de su oferta de sustitución.

El importe y la forma de liquidación de las cuotas de urbanización serán aprobados por el Ayuntamiento sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada emitida por el Director de las obras y el interventor del Ayuntamiento.

El propietario deberá hacer efectivo el importe de cada cuota mensual en el plazo máximo de un mes desde la fecha de serle presentada al cobro por el Ayuntamiento la liquidación correspondiente. Las cuotas quedarán referidas al presupuesto inicial de dichas cargas, salvo modificaciones en el mismo efectuadas posteriormente conforme a lo previsto en el apartado cuarto del artículo 115 del TRLOTAU.

El impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por la Administración.

La demora en el pago devengará el interés legal del dinero a favor del Ayuntamiento, sin perjuicio de que el propietario obligado haya solicitado un aplazamiento en el pago de las cuotas correspondientes y le haya sido aceptado por el Ayuntamiento.

2.2. Derechos de los propietarios

Los derechos de las personas propietarias de terrenos afectados por la actuación quedan definidos en el artículo 108 del RAE, cuyas determinaciones se resumen a continuación:

- a) El derecho de los propietarios afectados por la actuación se determinará en función de su aprovechamiento lucrativo, que será proporcional a la superficie de la finca de su propiedad incluida en el ámbito de la actuación.
- b) Los propietarios tienen derecho a recibir información de la Administración actuante sobre los costes de urbanización, y a cooperar en la actuación conforme a lo establecido en la Ley y el PAU. También podrán aportar sugerencias y enmiendas para la mejor actuación del PAU.
- c) Los propietarios podrán formular oposición debidamente justificada a la previsión de costes de actuación material de las obras de urbanización. El procedimiento para esta acción, que deberá formularse dentro del mes siguiente al acto de apertura de las proposiciones jurídico-económicas, se detalla en el apartado 4 del citado artículo 108.

3. Propietarios actuales

Los propietarios actuales de terrenos afectados por la actuación, las respectivas fincas aportadas y el porcentaje correspondiente sobre el total del suelo incluido en el ámbito se relacionan en el siguiente cuadro:

Nº FINCA PAU	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL (m2)	SUPERFICIE EN EL PAU (m2)	%	TITULAR CATASTRAL
1	2660201VK6226S0001XO	1.980,00	1.242,00	17,5523	Fdez.-Avilés García, Francisco
2	2660220VK6226S0001QO	1.000,00	1.000,00	14,1323	Ayuntamiento de Noblejas
3	2660219VK6226S0001LO	800,00	800,00	11,3058	Palomino Fdez.-Villarjubín, Carlos Palomino Fdez.-Villarjubín, Jaime Palomino Fdez.-Villarjubín, Mª Pilar
4	2660218VK6226S0001PO	1.160,00	1.160,00	16,3934	Álvarez-Palencia Rguez., Esperanza
5	2660217VK6226S0001QO	700,00	700,00	9,8926	García García-Baltasar, Miguel García García-Baltasar, Rosa María
6	2660216VK6226S0002HP	800,00	800,00	11,3058	Torralba Díaz-Regañón, Asunción Rguez. García de la Rosa, Celestina
7	2660215VK6226S0001YO 2660215VK6226S0002UP	1.200,00	803,00	11,3482	Ayuntamiento de Noblejas
8	2660214VK6226S0001BO	260,00	260,00	3,6744	Amores Calderón, María Luisa Salinas Zamorano, Margarita
9	2660213VK6226S0001AO	311,00	311,00	4,3951	Salinas Zamorano, Margarita
Total			7.076,00		

4. Gastos de urbanización

4.1. Gastos de actuación de las obras

Se incluyen en este epígrafe, sobre la base del Proyecto de Urbanización incluido en la alternativa técnica del PAU, los siguientes conceptos:

- a) Obras de vialidad, comprendiendo explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras (incluso obras precisas para facilitar la accesibilidad para personas de movilidad disminuida) y construcción de canalizaciones para servicio en el subsuelo de las vías o aceras.
- b) Obras de saneamiento, incluyendo colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y, en su caso, estaciones depuradoras.
- c) Obras para instalación y funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo conducción y distribución; de alumbrado público y de infraestructuras de telecomunicación.
- d) Obras de ajardinamiento y arbolado, en su caso, y de amueblamiento urbano de vías públicas.

Actuación de las obras	
Presupuesto de Ejecución Material	179.700 €
Gastos Generales (13%) y Beneficio Industrial (6%)	34.143 €
Total Presupuesto de Contrata	213.843 €

4.2. Honorarios técnicos y gastos de tramitación

Se incluyen en este epígrafe los costes de la redacción y tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento precisos, los proyectos de urbanización y reparcelación y otros proyectos, estudios, informes o dictámenes exigidos por la Administración, así como los anuncios preceptivos, formalización de escrituras, anotaciones registrales, etc.

Honorarios y tramitación	
Levantamiento topográfico	
Redacción de Plan Especial de Reforma Interior	
Proyecto de Urbanización	
Estudio de Seguridad y Salud	
Proyecto de Reparcelación	
Dirección de Obra de Urbanización	
Coordinación de Seguridad y Salud	22.419 €
Notaría, Registro, anuncios, tasas, etc (4% del PEM)	7.188 €
Total Honorarios y tramitación	29.607 €

4.3. Indemnizaciones

Se incluye en este epígrafe la tasación de la única edificación existente.

Indemnizaciones	
Finca afectada: 09 Margarita Salinas Zamorano (nº catastral 26602 13)	
Valor tasación (nave auxiliar agrícola)	4.200 €
Total Indemnizaciones	4.200 €

4.4. Obras exteriores a la actuación

No se prevé la necesidad de ejecutar obras de nueva construcción, ampliación o refuerzo de infraestructuras exteriores al ámbito de la actuación y necesarias para la conexión adecuada de las redes del sector y su funcionalidad, que no se encuentren incluidas en los gastos generales de urbanización.

4.5. Gastos de conservación

Se incluyen en este epígrafe los gastos de conservación de la urbanización, correspondientes al mantenimiento de todas las obras y servicios ejecutados por el urbanizador hasta su recepción.

Gastos de conservación	
Mantenimiento y conservación de obras y servicios (3% del PEM)	5.391 €
Total Conservación	5.391 €

4.6. Gastos financieros y de gestión

Se incluyen en este epígrafe todos los gastos necesarios para la promoción y gestión de la actuación urbanizadora.

Gastos financieros y de gestión	
Gastos de gestión (2% del PEM)	3.594 €
Gastos financieros (3% del PEM)	5.391 €
Total Financieros y Gestión	8.985 €

4.7. Resumen general de los gastos de urbanización

Gastos de urbanización	
Gastos de actuación de las obras (Presupuesto de Contrata)	213.843,00 €
Honorarios y tramitación	29.607,00 €
Indemnizaciones	4.200,00 €
Gastos de conservación	5.391,00 €
Gastos financieros y de gestión	8.985,00 €
Total gastos urbanización	262.026,00 €

IVA	
IVA (21%)	55.025,46 €
Total gastos de urbanización IVA incluido	317.051,46 €

Los gastos estimados de la urbanización de la Unidad de Actuación 66 de Noblejas ascienden a TRESCIENTOS DIECISIETE MIL CINCUENTA Y UN euros con CUARENTA Y SEIS céntimos (317.051,46 €), IVA incluido.

Costes unitarios de repercusión	
Repercusión por m ² de suelo bruto aportado (7.076,00 m ²)	44,81 €/m ²
Repercusión por m ² de suelo neto residencial (3.482,49 m ²)	91,04 €/m ²

4.8. Condiciones de los gastos de urbanización y retasación

Los costes señalados quedan afectos a las siguientes condiciones:

- a) En los mismos no están incluidos los impuestos que pudieran corresponder, salvo el Impuesto sobre el Valor Añadido, y que serán soportados en su totalidad por los propietarios.
- b) Podrá dar lugar a la retasación de las cargas urbanísticas existentes el descubrimiento de situaciones no previstas que pudieran encarecer la actuación y que no hayan podido, en consecuencia, preverse en el proyecto de urbanización y, de la misma manera, cualquier otra circunstancia sobrevenida que determinase una nueva cuantificación del importe total de cargas a soportar, que deberá ser equidistribuida en el proyecto de reparcelación.

En cualquier caso, la retasación de los gastos, en caso de plantearse, estará a lo dispuesto en el artículo 111 del Reglamento de la Actividad de Ejecución.

5. Edificación simultánea con la urbanización

Se acepta por el urbanizador la edificación simultánea a la urbanización en los términos que fija el art. 102 del TRLOTAU y 127.2 RAE/2011 y con arreglo al siguiente procedimiento:

- Informe favorable no vinculante del técnico director de las obras sobre su posibilidad técnica atendiendo al grado de Actuación de la urbanización y la conveniencia en el tiempo.
- Afianzamiento, mediante depósito, aval bancario o seguro a favor del Ayuntamiento que garantice la reposición de los elementos de urbanización que pudieran resultar dañados. El importe de dicho afianzamiento será determinado a la vista del informe que al efecto emita el director de las obras, cuantificando los elementos de la urbanización que pudieran ser dañados. Esta fianza se devolverá una vez se haya finalizado la obra que garantice, y previo informe favorable del técnico director de las obras.
- Que se reúnan los requisitos exigidos en el art. 102.3 del vigente TRLOTAU.

6. Retribución del urbanizador

Pago mediante cuotas de urbanización

El pago de los gastos de urbanización será en metálico conforme a cuotas de urbanización. Para ello se estará a lo dispuesto en el artículo 110 del Reglamento de la Actividad de Ejecución.

El importe de las cuotas será proporcional al suelo inicial aportado por el propietario, al que se aplicará la repercusión unitaria del costo de la urbanización, conforme a la siguiente operación:

A	Coste total de la urbanización (IVA i.):	317.051,46 €
B	Superficie total de la actuación:	7.076,00 m2
C	Repercusión por m2 suelo bruto aportado (A/B):	44,81 €/m2

Por tanto, cada propietario que optare por esta forma de retribución abonará la cantidad de **44,81€** (IVA incluido) por cada metro cuadrado sin urbanizar que aporte inicialmente a la actuación.

Noblejas, mayo de 2017

El Alcalde,

Fdo.: Agustín Jiménez Crespo

pau ua 66. noblejas

programa de actuación urbanizadora de la unidad de actuación 66

noblejas (toledo)

promotor: ayuntamiento de noblejas

**relación de compromisos asumidos
por la administración actuante**

mayo 2017

1. Objeto

El presente documento forma parte del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) formulado por el Ayuntamiento de Noblejas para el desarrollo en régimen de gestión directa de la Unidad de Actuación 66 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento.

Según establece el artículo 76 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto 29/2011, de 19 de abril), en adelante RAE, los Programas de Actuación Urbanizadora a desarrollar mediante gestión directa deben comprender, además de la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica, una *“relación precisa de los compromisos asumidos por la Administración actuante”* (punto 3 del citado artículo), relación que es el objeto del presente documento.

Conforme a lo previsto en el artículo 72 del RAE, el Ayuntamiento de Noblejas, además de tener carácter de Administración actuante, adquiere la condición de urbanizador, optando por proceder mediante reparcelación.

2. Compromisos generales

El Ayuntamiento de Noblejas, en su condición de Administración actuante y de urbanizador público del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación 66, asume la obligación de promover, gestionar y urbanizar el ámbito total de dicha unidad de actuación conforme a los contenidos del correspondiente PAU, su alternativa técnica y su proposición jurídico-económica, y con las condiciones establecidas en la presente relación de compromisos.

3. Compromisos sobre la ejecución de las obras de urbanización

La ejecución de la urbanización se realizará conforme a lo dispuesto en el Título III del RAE, dentro del régimen de gestión directa.

El Ayuntamiento de Noblejas, en cuanto urbanizador, soportará la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, que serán compensados por los propietarios de las fincas incluidas en el ámbito en la forma y cantidad previstas en la proposición jurídico-económica que forma parte de la documentación del PAU. El importe de dichos gastos será el expresado en la citada proposición, solo revisable en los supuestos contemplados por la legislación vigente.

4. Compromisos sobre los plazos de la ejecución de las obras de urbanización

Dado que la alternativa técnica del PAU incluye el Proyecto de Urbanización, el Ayuntamiento de Noblejas, en su condición de urbanizador, se compromete a presentar el Proyecto de Reparcelación en un plazo máximo de seis meses desde la aprobación del PAU.

A su vez, se compromete a iniciar las obras de urbanización dentro de los doce meses siguientes a la aprobación de la reparcelación y a terminar dichas obras en un plazo no superior a cinco años desde la fecha de firma del acta de comprobación del replanteo de las mismas, salvo causa de fuerza mayor que impida su desarrollo y que deberá justificarse debidamente.

El urbanizador asume el compromiso expreso de adecuarse a las condiciones impuestas por el Proyecto de Urbanización y por el Proyecto de Reparcelación.

5. Control y supervisión de las obras de urbanización

El Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos municipales, supervisará en todo momento la correcta ejecución de las obras conforme al proyecto de urbanización aprobado y el plan de control de calidad.

A estos efectos se redactarán y entregarán a los propietarios copia de los siguientes documentos:

- a. Acta de replanteo de las obras.
- b. Acta de comprobación del replanteo de las obras.
- c. Certificación de inicio de las obras.
- d. Partes mensuales del estado de ejecución de la urbanización.
- e. Copia de los documentos de ensayos de materiales.
- f. Copia de las pruebas de resistencia y compactación de paquete de firmes, presión de tuberías de abastecimiento de agua, y estanqueidad de red de saneamiento.
- g. Certificaciones mensuales y final de obra.

6. Compromisos del Proyecto de Reparcelación

El Proyecto de Reparcelación se tramitará conforme a lo establecido en el Título II del Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 29/2011, de 19/04/2011.

El Proyecto de Reparcelación se presentará en un plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del PAU.

Todos los plazos a que se hace referencia en el presente documento tienen carácter de máximos, pudiendo ser realizados en menor tiempo en caso de ser factible.

7. Certificación y pago

Mensualmente se certificará por el técnico director de las obras el porcentaje de obra ejecutada sobre el total presupuesto, certificación que con el Vº Bº del técnico municipal correspondiente y su aprobación por la Alcaldía, facultará al Ayuntamiento para proceder al cobro de la cantidad resultante,

8. Liquidación

Tras la recepción definitiva de las obras por parte del Ayuntamiento, se procederá a la liquidación de la cuenta provisional del proyecto de reparcelación o, en su caso, de la memoria y cuenta detallada del art. 119.4.a) TRLOTAU, lo que comporta la cancelación de los débitos y obligaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados, salvo posibles supuestos pendientes de cobro por vía de apremio o judicial.

La cancelación de las inscripciones registrales de afección de cargas de urbanización se llevará a efecto en la forma y con los requisitos previstos en el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

9. El régimen jurídico

El régimen jurídico que regula el presente convenio será el establecido en el TRLOTAU, en las NN.SS. de Noblejas, en el propio programa de actuación urbanizadora y, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.

Noblejas, mayo de 2017

El Alcalde,

Fdo.: Agustín Jiménez Crespo