Tiene del 2007 Nº 10

29-Julio-04

SENERC

II.- APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN, EN SU CASO, DEL PAI, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN SUZR1 PRESENTADO POR EDIVAL CAPITAL S.A.

RESULTANDO.- Que la Cédula Urbanística se emite por la COPUT en fecha 28 de Febrero de 2003, y está condicionada a:

Suficiencia del abastecimiento de agua que se propone, mediante la acreditación de la disponibilidad del suministro de agua potable para el funcionamiento de la actuación.

Evacuación de aguas residuales de la Unidad de Ejecución, mediante informe de la Administración con competencia en la materia.

En caso de aprobarse y adjudicarse debería de condicionarse a la presentación de los citados informes favorables.

CONSIDERANDO.- Respecto de la Propuesta Jurídico-Económica propiamente dicha, se presenta en sobre cerrado incluyendo en el punto VI:

Escritura de Constitución de la Sociedad, acreditación de la representación; declaración firmada de no estar incurso en ninguna de las causas de incapacidad recogidas en el art. 20 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y estar al corriente en sus obligaciones tributarias; certificado emitido por la Delegación de Hacienda de estar al corriente en el pago de impuestos; certificado emitido por la Consellería de Economía. Hacienda y Ocupación en el mismo sentido; certificado emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social; alta en el Impuesto de Actividades Económicas.

Es importante aclarar que si bien tras la apertura de la Propuesta Jurídico-Económica se produjo una nueva exposición pública ante la presentación de una modificación de la Alternativa Técnica, mediante el mismo escrito de presentación de fecha 16 de Octubre de 2003 la empresa recoge expresamente que mantiene la Propuesta Jurídico-Económica presentada en su día.

Cumple el art. 32 de la LRAU en cuanto a su contenido (regula las relaciones entre urbanizador, propietarios y administración; retribución del urbanizador; propuesta de convenio ...)

Se prevé el pago en suelo, sin perjuicio de la aplicación del art. 71.3 de la LRAU.

El epígrafe denominado "estimación preliminar de las cargas de urbanización" determina:

Coste de urbanización: 84,22 €/m2t. (+ IVA)

Gastos Generales y Beneficio = 31,58 €/m2t. (+IVA)

TOTAL = 115,80 €/M2T. (+ IVA)

En estos costes no se incluyen las indemnizaciones por demolición de edificaciones, instalaciones y plantaciones.

Permite la actualización de los costes en los supuestos de retasación de cargas de urbanización, en los supuestos del convenio 7.5, 7.51, 75.2. Se prevé que los saldos deudores supondrán una cesión suplementaria a favor del urbanizador, salvo que se haya elegido la opción del pago en dinero.

La proporción de solares constitutiva de la retribución del urbanizador es de: R=0,45343.

Delimitación de Unidades de Ejecución: este apartado deberá ser suprimido, pues tratándose de tipología de bloque aislado o adosado en parcela, las Ordenanzas fijan todas las posibilidades de ordenación/redistribución.

Respecto de las Normas Urbanísticas:

En los artículos 3.A ,apartados 3.A.1. 3.A.2 , 3.A.3 y 3.A.4 , se introducirán las siguientes correcciones:

3.A.1.- Usos y Condiciones de parcela y de la edificación para la Zona ADO; será de aplicación lo establecido en los artículos 6.22 y 6.23 de las Normas Subsidiarias de L'Eliana.

En relación a las **Condiciones Específicas** del SUZR-1 , RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA.- ADO.:

3.A.2.- Condiciones de la parcela.

Las parcelas para ser edificables, deberán cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: la superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 200 metros cuadrados, para el uso unifamiliar en cualquiera de sus tipos.

Fachada mínima: al menos uno de sus lindes frontales será a la calle de acceso general o vial interior de la parcela y nunca inferior a 5 mts.

B) Serán segregables como independientes todas las parcelas que cumplan las condiciones mínimas de parcela para la tipología de vivienda que disponen, independientemente de la edificabilidad consumida, cuando sean consecuencia de la segregación como independientes procedentes de una promoción conjunta de varias viviendas y sin que sean aplicables las condiciones de emplazamiento, que sólo se le exigirán a la promoción en su conjunto y en la parcela global en que se ubican.

C) Dadas las características específicas del suelo natural en el que se ubican, las actuaciones serán promociones conjuntas para una parcela mínima de 1.800 metros cuadrados, que permite un máximo de 9 viviendas, que se podrán regir por el Régimen de Propiedad Horizontal con elementos comunes, o ser segregables en parcelas que cumplan la condición de parcela mínima independiente.

3.A.3.- Parámetros de emplazamiento .

La distancia mínima desde la edificación principal a frente de parcela o fachada y a los lindes será de 3 metros.

La distancia mínima entre edificios dentro de la misma parcela será de 6m, para todos los usos.

La altura máxima reguladora de la edificación será de 7,00 metros en cornisa y de 9,00 metros en cumbrera, para todos los usos.

El emplazamiento de las edificaciones y / o equipamientos deberá garantizar la conservación de los elementos protegidos: árboles y lisos existentes, definidos en el plano correspondiente del Plan Parcial.

3.A.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,617 m^2t/m^2s.

El número máximo de plantas será de dos sobre rasante con una altura de cornisa máxima de 7'00 metros y 9,00 metros en cumbrera para todos los usos.

El frente máximos a calle de edificación continua será el correspondiente al resultado de la edificación adosada de 12 viviendas.

Propone al Ayuntamiento la adquisición del excedente del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento cuyo valor unitario sin urbanizar establece. es de 139.59 €/m2t., siendo el excedente de 2.283.79 m2t.. supone un total de 318.794,52 €.

Antes de entrar en el contenido del Convenio hacemos mención al punto IV – Anexo I "Presupuesto de CARGAS DE URBANIZACIÓN":

Coste de obra de urbanización: 1.923.384 €

Gastos Generales y Beneficio : 721.269 €

TOTAL: 2.644.653 €

Este precio se debe entender precio cerrado. permitiéndose exclusivamente el incremento por el CANON de conexión/vertido en caso de exigirse por la Administración competente. y las indemnizaciones a establecer en el Proyecto de Reparcelación.

CONSIDERANDO.- Respecto del Plan Parcial, que se cumplen los objetivos establecidos en los artículos 21 y 22. de la LRAU. y artículos 60 a 70 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. así como el art. 63 Reglamento de Planeamiento en cuanto a su contenido.

No obstante lo anterior se asume el informe Técnico Jurídico emitido en fecha 24 de Junio de 2004. que forma parte integrante de este acuerdo y que supone la rectificación de error material debiendo de rehacer los apartados correspondientes. fundamentalmente el apdo. D) de la Memoria Justificativa: definición. cómputo y justificación de los estándares y elementos de Red Secundaria. calculando o transcribiendo los valores numéricos ajustados en cuanto lo afecta valores numéricos. ajustándose a los siguientes:

Respecto del Cómputo de Estándares de la Red Secundaria:

	Superficie	RPCV	Corrección
Zona Verde	13.760.00 m2s	(10%) 5.747.10 m2s	=
Equipamientos	1.768.00 m2s	(4%) 2.298.84 m2s	Incrementar en 530,84 m2s
Viales	17.568,00 m2s	(23%)13.218,33 m2s	=

Respecto a las superficies y parámetros de la Ficha Urbanística:

Superficie Total (SUP)	70.715,00 m2s.
Red Primaria Interior (RP int)	13.244,00 m2s.
Red Primaria Adscrita (RP ad)	127,00 m2s.
Superficie con Derecho a Aprovechamiento (SDA)	70.842,00 m2s.
Carga Externa	7.708.00 m2s.
Indice de Edificabilidad Bruta (EB)	0,40 m2t/m2s.
Aprovechamiento Tipo (AT)	0,725232 uda/m2s. 0,322325 m2t/m2s.
Aprovechamiento Objetivo (IEB x (SUP-RP int))	22.988,40 m2t
Aprovechamiento Subjetivo	20.550.75 m2t.
Excedente (-) Compensación (+)	-2.437,65 m2t.

B) En cuanto al apdo. F:

Se permiten plantas de sótano y semisótano, así como el aprovechamiento bajo cubierta.

3) La Letra C) NORMAS TRANSITORIAS DE GESTION, pasa a ser la letra D) y el art. 4 se convierte en 5, al añadirse un nuevo punto:

C) Normas de protección del arbolado, cuyo texto es el recogido en el informe del Ingeniero Municipal, transcrito en el considerando Primero de este acuerdo.

Estas correcciones si bien no afectan a la Ordenación Estructural (art. 17 de la LRAU), permitiendo entender vigente la Cédula Urbanística emitida en su día por la COPUT, exigiría en todo caso la presentación de un TEXTO REFUNDIDO que incluyendo las determinaciones de los informes técnicos como condición, corrigiéndose en coherencia aquellos puntos que a su vez puedan verse modificados.

El Plan Parcial presentado incluye toda la documentación referenciada y con la extensión y grado de concreción que establece el Reglamento de Planeamiento.

La alternativa presentada define una Unidad Funcional conectada con áreas colindantes.

A los efectos del cumplimiento de los parámetros establecidos en la Ficha de la Homologación de las vigentes Normas, deberá presentar fichas comparativas de lo establecido y de la ficha de gestión que corresponde a la medición del sector y demás variables que se contemplan.

Por lo que tanto contenido como documentación se consideran correctos a los efectos de la aprobación del Plan Parcial, con las salvedades mencionadas que deberán incorporarse en el Texto Refundido.

La Corporación por nueve votos a favor PSOE + EU y siete en contra PP, acuerda:

PRIMERO.- La gestión indirecta del PAI.

SEGUNDO.- Aprobar y adjudicar el PAI con carácter provisional a EDIVAL CAPITAL, S.A., quedando condicionada su validez y eficacia a la presentación en el plazo de CUATRO MESES improrrogable, salvo causas que no sean imputables a la empresa y previa solicitud razonada:

Texto Refundido del Plan Parcial, de conformidad con el considerando quinto del presente acuerdo,

Texto Refundido del Proyecto de Urbanización exigido por el Ingeniero Municipal en informe de fecha 6 de Julio de 2004, cuyo contenido pasa a formar parte integrante del presente acuerdo.

Autorización de Iberdrola, S.A.

Autorización Administrativa de Diputación.

Autorización Administrativa de la Confederación Hidrográfica del Júcar, haciéndose cargo la empresa del canon de conexión/vertido que genere el sistema implantado, según la exigencia de la Administración competente (SANEAMIENTO DE AGUAS: GENERALITAT VALENCIANA).

Determinación detallada de los titulares definitivamente incluidos y excluidos afectados por el PJL-8 y PQL-4, determinando la superficie afectada (la misma deberá ser continua) a efectos de su notificación en tal sentido.

Facultando al Sr. Alcalde-Presidente para que, previo informe técnico favorable que constate su cumplimentación, ordene su aprobación definitiva, levantando la suspensión de la validez y eficacia del presente acuerdo.

TERCERO.- Aprobar el Convenio en la redacción dada por los Técnicos Municipales, que modifica tanto la Alternativa Técnica como la Propuesta Jurídico-Económica en todo lo que sea contradictorio con su texto. Dicho Convenio forma parte del propio acuerdo.

CUARTO.- En cuanto a los Estatutos de la AIU existir la modificación de los puntos relativos a:

"3) En cuanto a los estatutos, el art. 8.2 que establece su límite temporal a la adhesión no se considera adecuado al contenido del art. 49.3.D).

Se omite en todo el articulado referencia a notificar los acuerdos al Ayuntamiento.

El régimen de recursos no queda claro al aludir a la "jurisdicción ordinaria", normalmente asimilada a la jurisdicción civil. Debe determinarse si es ésta última en relación con los asuntos privados o se está refiriendo a la jurisdicción contencioso-administrativa como creemos debe ser siendo aplicable el régimen establecido en la Ley 30/92, modificada por la Ley 4/99."

QUINTO.- Otorgar plazo de diez días para la firma del Convenio, a contar desde la Resolución de Alcaldía que levante la suspensión y eficacia del presente acuerdo, aprobando tanto el Texto Refundido del Plan Parcial como el Texto Refundido del Proyecto de Urbanización, constatando asimismo la existencia de las autorizaciones exigidas en el punto primero.

SEXTO.- Posteriormente a la citada Resolución y firmado el Convenio, ordenar la publicación íntegra de las Ordenanzas y el texto íntegro del acuerdo en el BOP y una reseña del mismo en el DOGV.

SEPTIMO.- Con carácter previo a la citada publicación se remitirá copia del Plan Parcial y Programa a la Consellería de Infraestructuras y Transporte.

OCTAVO.- En cuanto a las alegaciones: aceptar la presentada por HIPERNAVE, S.L., teniéndosele en cuenta en la tramitación del procedimiento, si bien la clarificación sobre la titularidad de los terrenos se determinará en el Proyecto de Reparcelación.

Asimismo, aceptar la alegación presentada por IBERDROLA, S.A., cuyo contenido forma parte del informe emitido por el Ingeniero Municipal, al margen de exigir para la validez y eficacia del acuerdo como condición la emisión de informe favorable de la citada compañía.

En cuanto a la realizada por Don Victor Olano Gardiazabal, evidencia el hecho de que durante la tramitación del PAI y respecto de los suelos afectados por el PJL-8 y PQL-4, han sido AVISADOS propietarios incluidos en todo o en parte en otros PAIS. El Urbanizador deberá aclarar definitivamente respecto de estos suelos las superficies afectadas, permitiendo la adscripción del resto a los Sectores a los que las Normas Subsidiarias vigentes han adscrito los suelos calificados como PQL-4 y PJL-8.

NOVENO.- El precio de adjudicación es cerrado por la cantidad de 2.644.653 €, IVA incluido, debiendo presentarse a la firma del Convenio AVAL correspondiente al 7%, cantidad que asciende a 134.637 €. Solo podrá ampliarse antes de la firma del Convenio por el posible contenido de la autorización por la Administración competente, relativo al CANON CONEXIÓN/VERTIDO, y el coste de las indemnizaciones a

establecer en el Proyecto de Reparcelación, en el caso de que aquella suponga un incremento en el coste también supondrá un incremento del AVAL del 7% que se determinará en la Resolución de Alcaldía.

DECIMO.- Recibir el exceso de aprovechamiento correspondiente a la Administración en suelo, efectuándose el pago de los costes de urbanización en suelo, es decir, recibiendo suelo neto.

ONCEAVO.- A la firma del Convenio se deberán presentar dos ejemplares completos del PAI y documentación que se acompaña, para su remisión a la Consellería de Infraestructuras y Transporte, y exposición constante al público.

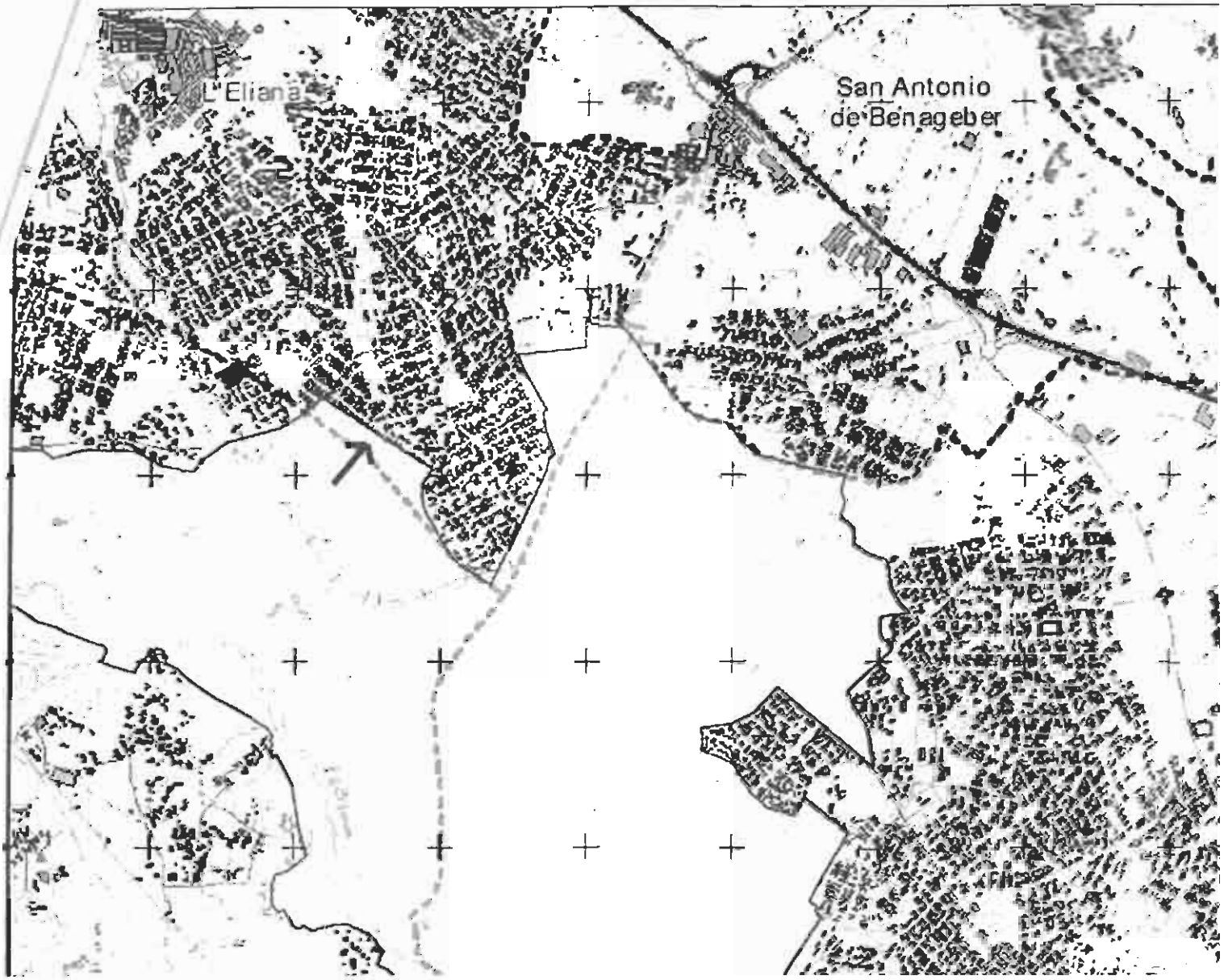
DOCEAVO.- Se deberá notificar el presente acuerdo a la empresa EDIVAL CAPITAL, S.A. y a quienes aparezcan como interesados en el expediente, en concreto a quienes han efectuado alegaciones aceptando las mismas con el contenido que se recoge en el considerando noveno de este acuerdo.

Se produjeron las siguientes intervenciones:

Sra. Álvarez. Solicitó que el punto quedara sobre al mesa por considerar que la adjudicación provisional a EDIVAl se basa en la ausencia de una serie de informes y entendía que no es preciso aprobarlo ahora sino cuando esté la documentación administrativa completa. Por otro lado señaló que en caso de que no prospere su petición, solicitaba que se suprimiera el segundo párrafo por el que se autoriza al Sr. Alcalde para que pueda ordenar la aprobación definitiva por considerar que se trata de una competencia de Pleno.

Sra. Berenguer: Su Grupo va a pasar la Propuesta a aprobación. No se trata de presentar nada nuevo sino que se solicita que para mayor conocimiento de la administración se aporte el Texto Refundido pero que no resulta preceptivo pedirlo en este momento. No se está haciendo nada ajeno a la legalidad o las prácticas habituales por este y otros municipios ya que si comprueba la documentación podrán constatar que la propia Comisión Territorial dan la cédula de urbanización condicionando la misma a la emisión de los certificados como el de canon de saneamiento. El Texto Refundido no modifica el PAI para nada y su aportación posterior no impide la legal aprobación del mismo Ya que su aportación posterior no puede modificar nada y por otro lado su aprobación beneficia a los vecinos.

Sra. Álvarez: La COPUT si que ha otorgado la cédula pero Uds. mismos en informe de la OTU solicita que no se emita dicha cédula hasta que las zonas verdes como reserva de espacio protegido que se incluyen en Mandor no se considerara que esté su integración dentro del parque. Los parámetros urbanísticos aplicados a la ficha están mal y la ordenación pormenorizada está indefinida y deja por desarrollar el posible sistema viario y sus conexiones. Efectivamente la COPUT ha otorgado la cédula pero condicionada a dos informes favorables: uno relativo a abastecimiento de agua y otro de evacuación de aguas residuales. A lo que se añade el informe del Area de Carreteras de la Excma. Diputación Provincial; el de IBERDROLA, respecto del enterramiento de líneas; el de la Confederación Hidrográfica del Júcar. Tampoco se observa por el Ingeniero la disposición de las fuentes de agua potable. En definitiva una serie de omisiones y errores que aconsejan dejar sobre la mesa el asunto.

Sra. Berenguer: Agradece su interés por los asuntos de urbanismo pero le sugiere que compruebe la documentación y lea el Informe Técnico al completo. Recuerda que

con este trámite lo que se pretende es acortar los plazos y beneficiar a los vecinos tal y como se hace con las licencias de obras.