



001119

AJUNTAMENT DE VALENCIA

SERVICIO DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

EXPEDIENTE : DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN A LA LRAU DEL CONTRATO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL BENIMACLET

En relación con el expediente de referencia, se emite el siguiente Informe
- Propuesta de resolución, conforme a lo previsto en el artículo 175 del
Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las
Entidades Locales.

ANTECEDENTES

UNO.- El Plan General de Ordenación Urbana, (en adelante P.G.O.U), delimita el Sector de suelo urbanizable programado PRR-4 Benimaclet. Con el fin de promover su ejecución, el Ayuntamiento aprobó con fecha 25 de julio de 1.992 un Convenio Urbanístico con la mercantil URBEM, EDIVAL y COBASA INMOBILIARIA, S.A.



001120

AJUNTAMENT DE VALENCIA

En cumplimiento de este Convenio, se modificó el PGOU, incrementando el número de viviendas de 65 a 75 por hectárea (Acuerdo del Gobierno Valenciano de 7 de marzo de 1.994).

El Ayuntamiento aprobó el correspondiente Proyecto de Urbanización con fecha 16 de febrero de 1.995.

DOS.- El sistema de actuación previsto era el de expropiación por medio de concesión administrativa. A tal fin el Pleno de la Corporación con fecha 25 de marzo de 1.994, aprobó definitivamente las bases para el concurso de adjudicación .

Con fecha 17 de febrero de 1.995, el Ayuntamiento adjudicó el contrato a la mercantil BENIMACLET ESTE, S.A, empresa constituida por Urbem, Edival y Cobasa, S.A, que había sido la única propuesta presentada.

Posteriormente la sociedad adjudicataria Benimaclet Este, S.A, presentó a trámite en el Ayuntamiento un proyecto de expropiación forzosa, cuya tramitación alcanzó el momento de la fase de Alegaciones.

TRES.- El 8 de julio de 1.998, Benimaclet Este, S.A solicitó acogerse a la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, (en adelante LRAU). El Pleno de la Corporación, mediante acuerdo del día 24 del mismo mes, reconoció al adjudicatario la condición legal de Urbanizador " en terminos compatibles con las condiciones sustantivas del acuerdo de concesión " , dejando sin efecto el Proyecto de expropiación en trámite.



001121

AJUNTAMENT DE VALENCIA

En ejecución de dicho acuerdo, Benimaclet Este, S.A, en su nueva calidad de Urbanizador, presenta un Documento de Adaptación a la LRAU que origina este expediente.

CUATRO.- DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

Las ficha de características del sector incluida en el PGOU, contiene sus principales determinaciones de la siguiente forma :

SUPERFICIE	179.395
EDIFICABILIDAD TOTAL	161.456
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,9
INDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	0,78
INDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0,12
DENSIDAD MÁXIMA	75 viv./ ha.
NÚMERO DE VIVIENDAS MÁXIMAS	1.345
CESIÓN DE SUELO DE SIST.GRAL. VIARIO (GRV)	69.210
CESIÓN DE SUELO DE SIST. GRAL.E.LIBRE (GEL)	21.170
CESIÓN DE SUELO DE SIST. GRAL.EXTERNOS	3.878
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL : ORDENACIÓN CON 12 PLANTAS DE ALTURA MÁXIMA EN MANZANAS DE SUPERFICIE SUPERIOR A 5.000 M.Y RECAYENTES AL SISTEMA GENERAL VIARIO Y 8 PLANTAS EN EL RESTO	
TIPOLOGÍA PREFERENTE : EDIFICABILIDAD EN PARCELA CON JARDIN PRIVADO Y OCUPACIÓN MÁXIMA RECOMENDADA DEL 50%	



001122

AJUNTAMENT DE VALENCIA

Por su parte, el Plan Parcial aprobado contiene las siguientes determinaciones :

SUPERFICIE CALIFICADA SECTOR P.R.R	179.395,09 M2
SUPERFICIE SISTEMA GENERAL VIARIO G.R.V	69.210,30 M2
SUPERFICIE PARQUES DE SISTEMA GENERAL G.E.L	21.170,17 M2
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	269.775,56 M2
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS	1.345 UD
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	139.928,17 M2
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	21.527,47 M2
EDIFICABILIDAD TOTAL	161.455,58 M2
JARDINES PÚBLICOS	20.175,50 M2
AREAS DE JUEGO	8.529,03 M2
PARQUE URBANO DE SIST. GENERAL (G.E.L - 2)	21.170,17 M2
PARQUE DEPORTIVO	10.760,00 M2
EQUIPAMIENTO ESCOLAR	16.140,07 M2
SERVICIOS PÚBLICOS	6.955,79 M2
TOTAL SUELO DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	217.561,08 M2
RESIDENCIAL ABIERTO DE USO MIXTO (R.A.M)	49.955,42 M2
ESTACIÓN DE SERVICIO (IS-6*)	1.059,06 M2
EDIFICACIÓN EXISTENTE COMPATIBLE CON EL PP	1.200,00 M2
TOTAL SUELO DE DOMINIO Y USO PRIVADO	52.214,48 M2
TOTAL SUPERFICIE ORDENADA POR EL P.P	269.775,56 M2



001123

AJUNTAMENT DE VALENCIA

CINCO.- CONDICIONES DE ADJUDICACIÓN

De conformidad con las Bases reguladoras del concurso, la propuesta presentada por el adjudicatario y el acuerdo de adjudicación, las condiciones contenidas en el Contrato formalizado con fecha 29 de mayo de 1.995 son en sus aspectos más destabales los siguientes :

- 1.-** Destinar un 50% de edificabilidad privada de carácter residencial a la construcción de viviendas en régimen de protección acogidas al Plan de la vivienda entonces vigente.

- 2.-** Plazo de 6 meses desde la firma del contrato para la presentación del Proyecto de Expropiación .

- 3.-** Plazo para realizar las obras de urbanización : Los fijados en el Proyecto de Urbanización para cada una de las fases, con un máximo total de 8 años a contar desde que el adjudicatario tenga la plena disponibilidad de los terrenos.

- 4.-** Plazo máximo para solicitar licencias municipales de obras de edificación : 6 meses desde la recepción de cada una de las fases, con un plazo máximo de construcción de 4 años.

- 5.-** Sistema de Actuación : Expropiación por el procedimiento de tasación conjunta.

- 6.-** Canon concesional : 12 millones de pesetas (suprimido por el Acuerdo Plenario 24 de julio de 1.998).



AJUNTAMENT DE VALENCIA

7.- En su proposición el Adjudicatario ofreció como mejora la urbanización del Parque Público sistema general , por un importe de 75.624.218,-Ptas.+ IVA.

8.- La cesión del excedente en favor del Ayuntamiento se destinaba a patrimonio municipal del suelo.

SEIS.- CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN

El objeto del Documento de adaptación es ajustar el contenido de la relación contractual entre el Ayuntamiento y el Urbanizador a las estipulaciones de la LRAU ; en el bien entendido que las modificaciones que se introduzcan deben ser las estrictamente necesarias para su adaptación a la legislación urbanística valenciana, debiendo regir el principio de conservación de los actos para mantener todas aquellas estipulaciones que sean compatibles con la citada Ley.

Las determinaciones que incorpora el Documento de Adaptación y que suponen variación respecto al contrato firmado son, en síntesis, las siguientes :

1.- El excedente de aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento pasa del 15 al 10%, como consecuencia de la Sentencia del Tribunal Constitucional del 20 de marzo de 1.997 y de la nueva Legislación Urbanística.

2.- Se propone eliminar la obligación de destinar el 50% de la edificabilidad a la construcción de viviendas de protección pública.

3.- Se propone la ejecución del Parque urbano de sistema general a cambio del 10% de excedente de cesión al Ayuntamiento.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

4.- Se solicita la adjudicación al Urbanizador de la parcela destinada a estación de servicio, minorando en tal caso el coeficiente de retribución .

5.- Costes de la Actuación. Se propone actualizar el importe del coste de actuación, aplicando coeficientes de actualización del IPC de los años transcurridos, añadiendo además los importes correspondientes a gastos generales y beneficio. Con los siguientes datos calculados sin IVA :

- Presupuesto inicial aprobado : 1.308.310.912,-Ptas.
- Presupuesto actualizado con el IPC : 1.637.489.551,-Ptas.
- Gastos generales : 267.105.985,-Ptas.
- Beneficio : 44.951.262,-Ptas.
- Indemnizaciones : 115.154.652,-Ptas.

Lo cual significa que de un presupuesto aprobado de 1.308.310.912,-Ptas. se solicita pasar a uno de 1.949.546.798,-Ptas. más las indemnizaciones que correspondan.

Lo que supone una repercusión por m² de edificabilidad de 12.074,84,-Ptas. más la parte correspondiente a indemnizaciones.

6.- Coeficiente de retribución. Se propone un coeficiente de retribución del 0,4923, si el Urbanizador resulta adjudicatario de la parcela destinada a gasolinera, y de un 0,5038 en caso contrario.

7.- Se propone la ejecución del Parque público a cambio de la cesión por el Ayuntamiento de 16.145,56 m²t correspondiente al 10% de cesión.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

SIETE.- INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

Previa solicitud municipal, la Dirección General de Urbanismo de la COPUT emitió Informe en abril de 1.995 respecto a los efectos de la aplicación de la LRAU al Contrato Concesional (folio nº 1.075 y ss.)

De su contenido merece destacarse, en lo que ahora nos afecta, lo siguiente :

1.- Es perfectamente aplicable al caso la Disposición Transitoria Cuarta LRAU. En virtud de su aplicación, el concesionario adquiere la condición legal de Urbanizador.

2.- Consiguientemente, puede haber algunas variaciones en el régimen jurídico aplicable en lo sucesivo, pero ninguna que altere el objeto del contrato ni sus condiciones económicas fundamentales.

3.- Si se opta por la reparcelación en vez de la expropiación, debe determinarse la cuantía de la retribución del Urbanizador.

OCHO.- INFORME DEL MINISTERIO DE FOMENTO

La Demarcación de Carreteras del Estado en Valencia ha emitido Informe sobre la expropiación de las obras de la Ronda Norte tramo Emilio Baró y la Avda. de los Naranjos, indicando el próximo levantamiento de actas previas. Lo que debe ser tenido en cuenta al objeto de que los derechos correspondientes a las expropiaciones repercutan en beneficio del Ayuntamiento. (folio nº 1.065 y ss.)



001127

AJUNTAMENT DE VALENCIA

NUEVE .- RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO 1/1074/94-c

La Sala de lo Contencioso- administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana ha dictado el Auto de fecha 1-07-99 por el que se declara terminado el procedimiento, al haber desistido los propietarios en su día recurrentes contra la aprobación del Plan Parcial del Sector Benimaclet.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- PROCEDENCIA DE APROBAR EL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN

Tal y como pone de manifiesto el Informe de la COPUT, ya reseñado, la aplicación de la LRAU al Contrato de Concesión requiere determinar cuál es el coeficiente de retribución en favor del Urbanizador, puesto que el sistema de actuación preferente para a ser el de reparcelación en detrimento de la expropiación.

Por otra parte la aplicación del nuevo sistema previsto en la LRAU comporta necesariamente ajustes para armonizar los nuevos mecanismos con las estipulaciones contenidas en el contrato. . Ahora bien, estas modificaciones contractuales deben ser estrictamente las imprescindibles para la aplicación coherente de la legislación valenciana ; por esta misma razón no deben modificarse aquellas estipulaciones contractuales compatibles con el nuevo sistema. Como dice el Informe de la Dirección General de Urbanismo, las variaciones **“no pueden alterar el objeto del contrato ni sus condiciones económicas fundamentales.”**



AJUNTAMENT DE VALENCIA

Con esta regla interpretativa, deben analizarse las variaciones que propone el Urbanizador para enjuiciar su compatibilidad con el contrato firmado.

SEGUNDO.- VINCULACIÓN DE EDIFICABILIDAD A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

El Contrato Concesional contenía la obligación para el Adjudicatario de destinar el 50% de edificabilidad privada de carácter residencial a la construcción de viviendas protegidas. El Urbanizador solicita eliminar dicha obligación .

No resulta procedente acceder a lo solicitado, porque se trata de una estipulación contractual perfectamente compatible con la aplicación de la LRAU, por lo que no se aprecia causa suficiente para eliminarla.

En consecuencia, el Documento de adaptación deberá mantener para el Urbanizador la obligación de destinar un 50% de la edificabilidad privada de carácter residencial que se le adjudique en su condición de tal, a la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección del Plan de la Vivienda. Lógicamente esta obligación no recae sobre los propietarios afectados que no están sujetos por una relación contractual con el Ayuntamiento, ni les obliga en tal sentido el Planeamiento aprobado.

Para mantener la equivalencia entre el valor urbanístico de los solares vinculados a VPP y los de renta libre, corresponde fijar un coeficiente de ponderación entre ambos productos inmobiliarios. Se ha emitido Informe por la Oficina Técnica de Gestión del Suelo en el que se indica el valor de repercusión del m²t de suelo afecto a VPP, en aplicación de lo previsto en su normativa reguladora, que resulta ser 17.730,-Ptas./m²t.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

En consecuencia, el coeficiente de ponderación será el resultado del siguiente cálculo :

- Valor m² suelo urbanizado según programa : 23.967,48,-Ptas.
- Valor m²t suelo VPP : 17.730,-Ptas.

Lo que determina la siguiente relación : 1 m²t de vivienda libre equivale a 1,3518 de VPP.

TERCERO.- EJECUCIÓN DEL PARQUE URBANO A CAMBIO DEL 10% DE EXCEDENTE

Tampoco resulta admisible esta propuesta de variación, porque la aplicación de la LRAU no afecta en este sentido a las obligaciones contractuales.

El Adjudicatario ofreció como mejora la urbanización del Parque público de sistema general por importe de 75.624.218,-Ptas. + IVA. Por tanto debe mantenerse esa obligación por ser perfectamente compatible con el nuevo sistema.

Consiguientemente, el documento de adaptación incorporará la obligación para el Urbanizador de ingresar en la Hacienda Local el importe de 75.624.218,-Ptas. + IVA, cantidad que quedará afecta a la urbanización por el Ayuntamiento del parque Público, y que será repercutible entre los propietarios como carga de urbanización.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

CUARTO.- CÁLCULO DEL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO

EL excedente de aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento no son 16.145,85 m²t, como parece contenerse en el documento de adaptación, sino 18.207,76 m²t resultado del siguiente cálculo :

- Edificabilidad total : 161.458,58 m²t
- Aprovechamiento medio del sector : 0,59
- Superficie total del sector : 269.775,56 m²
- Derecho de los propietarios : 90% x 0,59 x 269.775,56 = 143.250,82 m²T
- Diferencia, excedente de cesión al Ayuntamiento : 18.207,76 m²T

QUINTO.- ADJUDICACIÓN DE LA PARCELA DESTINADA A ESTACIÓN DE SERVICIO.

El Urbanizador propone que se le adjudique la parcela destinada a estación de servicio, en cuyo caso el coeficiente de retribución fijado es 0,4923, mientras que si no se le adjudica la parcela el coeficiente será 0,5038.

La adjudicación de las parcelas debe regirse por las reglas aplicables a la reparcelación contenidas en la LRAU y demás legislación aplicable. Por tanto, no procede ahora pronunciarse respecto a quién ostenta mejor derecho para adjudicarse dicha parcela.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

En consecuencia, debe rechazarse la propuesta del Urbanizador en este sentido.

La parcela destinada a gasolinera deberá adjudicarse, pues, a quien ostente mejor derecho conforme a las reglas reguladoras de la reparcelación. Deberá fijarse el valor que corresponde a dicha parcela al objeto de establecer un coeficiente de ponderación entre la misma y la edificabilidad de carácter residencial. Las cuotas de urbanización que correspondan a esta parcela minorarán las que gravan al conjunto de propietarios afectados.

SEXTO.- ACTUALIZACIÓN DE LOS COSTES

El Urbanizador solicita actualizar los costes totales, aplicando al importe del Proyecto de Urbanización el incremento correspondiente al IPC de los años transcurridos y aplicando conceptos nuevos como gastos generales y beneficio. Pasando de un coste inicial de 1.308.310.912,-Ptas. a otro de 1.949.546.798,-Ptas., más las indemnizaciones que correspondan.

La actualización de los costes de urbanización aplicando el incremento correspondiente al IPC de los años transcurridos es una alteración sustancial en las condiciones del contrato que no cuenta con respaldo legal suficiente. Se ha emitido Informe por parte de la Sección de Proyectos de Infraestructura (folio 1.086 y ss.) en el que se analizan comparativamente los costes del Proyecto de Urbanización aprobado respecto a otros Programas de la zona norte, observando que los importes iniciales están dentro de la banda de mínimos y máximos, por lo que no se aprecia la necesidad de actualización.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

Si que resulta procedente, en cambio, incorporar aquellos nuevos gastos necesarios como consecuencia de la adaptación a la LRAU, que no fueron contemplados inicialmente. En aplicación del artículo 67-1 apartado d) LRAU y legislación sobre contratación pública deben incorporarse a los costes de urbanización el 15% de gastos generales y el 6% de beneficio. En consecuencia las cargas de urbanización quedan fijadas en 1.583.056.204,-Ptas. (1.308.310.912,-Ptas. + 196.246.637,-Ptas + 78.498.655,-Ptas.) más las indemnizaciones que correspondan.

SÉPTIMO.- COEFICIENTE DE RETRIBUCIÓN

Procede, como consecuencia de lo anterior, recalcular el coeficiente de retribución, teniendo en cuenta los costes señalados. Cálculo sin IVA :

- Coste de la Actuación : 1.583.056.204,-Ptas. (+ Indemnizaciones)

- Valor de m²s urbanizado : 23.967,48,-Ptas. (según calculos del propio documento de adaptación).

- Edificabilidad total : 161.455,58 m²t

- Coefeciente :

$$1.- \frac{1.583.056.204,-Ptas.}{23.967,48,-Ptas/m^2t} = 66.050,17 m^2t \text{ equivalentes al pago de los costes de urbanización.}$$

$$2.- \frac{66.050,17 m^2t}{161.455,58 m^2t} = 0,4091 \text{ coeficiente de retribución al Urbanizador.}$$



AJUNTAMENT DE VALENCIA

Por tanto el coeficiente de retribución se establece en el 0,4091 más la parte que corresponda a las indemnizaciones.

OCTAVO.- ALEGACIONES

Se ha emitido Informe por parte de este Servicio analizando las Alegaciones presentadas.(folios 1.104 y ss.).

NOVENO.- ESTIPULACIONES DEL CONVENIO.

Se ha emitido informe de este Servicio respecto a las estipulaciones contenidas en la Propuesta de Convenio presentada por el Urbanizador, proponiendo las modificaciones pertinentes (folios 1.089 y ss.).

En coherencia con todo lo anterior, se propone el siguiente **ACUERDO** :

PRIMERO.- Aprobar el Documento de Adaptación del contrato de concesión administrativa para la ejecución del Plan Parcial Benimaclet a la Disposición Transitoria Cuarta LRAU, presentado por el Urbanizador Benimaclet Este, S.A, con las siguientes modificaciones :



AJUNTAMENT DE VALENCIA

1.- Se mantiene para el Urbanizador la obligación de destinar un 50% de la edificabilidad privada de carácter residencial, que se le adjudica en su condición de tal, a la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección del Plan de vivienda vigente. En la reparcelación deberá aplicarse el coeficiente de ponderación entre el m²t afecto a VPP y el m²t de vivienda libre, que se fija de esta forma :

- 1 m²t de vivienda libre equivale a 1,3518 de VPP.

2.- El Urbanizador deberá ingresar a la Hacienda local 75.624.218,-Ptas más IVA, cantidad que quedará afecta a la urbanización del Parque público de sistema general, y que será repercutible entre los propietarios como carga de urbanización.

3.- La parcela destinada a estación de servicio deberá adjudicarse en su momento a quién ostente mejor derecho conforme a las reglas reguladoras de la reparcelación. Previamente se fijará el valor que corresponde a dicha parcela al objeto de establecer un coeficiente de ponderación entre ésta y la edificabilidad de carácter residencial. Las cuotas de urbanización que correspondan a esta parcela minorarán las que grava al conjunto de propietarios afectados.

4.- Se fijan los costes de la actuación en 1.583.056.204,-Ptas., más las indemnizaciones que correspondan.

5.- El coeficiente de retribución queda fijado consecuentemente en el 0,4091.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

6.- Por imposición del artículo 29-5 LRAU, el plazo total para ejecutar las obras debe fijarse en 5 años. Los plazos parciales para ejecutar las distintas fases del Proyecto serán los fijados en el Proyecto de Urbanización, con un máximo de 5 años. El plazo para solicitar licencia el Urbanizador respecto a las parcelas que se le adjudiquen en su condición de tal será de 1 año (artículo 85 LRAU).

7.- Para el caso de que el Ministerio de Fomento haya efectuado la expropiación de las obras de la Ronda Norte, antes de que se apruebe el Proyecto de reparcelación, los derechos urbanísticos de los suelos expropiados corresponderán al Ayuntamiento.

SEGUNDO.- Se estiman las Alegaciones en el sentido que se contiene en este acuerdo y en el Informe correspondiente del servicio, desestimándose en todo lo demás.

TERCERO.- El convenio entre las partes se ajustará al contenido del presente acuerdo y al Informe correspondiente del Servicio.

CUARTO.- El Urbanizador deberá en el plazo de 20 días aceptar las condiciones que se derivan de este acuerdo. De no producirse la aceptación expresa se entenderá que renuncia a la adjudicación, quedando sin efecto en tal caso la relación contractual con el Ayuntamiento.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

QUINTO.- Se faculta expresamente al Concejal Delegado de Urbanismo, tan ampliamente como proceda en derecho, para dictar las resoluciones necesarias para la plena y efectiva ejecución de este acuerdo.

Es lo que corresponde informar según mi criterio que someto a cualquier otro mejor fundado en derecho.

Valencia, a 19 de julio de 2000

EL JEFE DE SERVICIO



Fdo. Álvaro Aleixandre

**AJUNTAMENT DE VALENCIA**

D. PEDRO GARCIA RABASA, SECRETARIO DE ADMINISTRACION LOCAL DE CATEGORIA SUPERIOR, SECRETARIO ADJUNTO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, CERTIFICO:

COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO / FECHA 24 DE JULIO DE 2000

DICTAMEN NUM. 8

ASISTENTES: Presidente Ilmo.Sr. Don Miguel Domínguez Pérez.

Concejales/as. Ilmos/as Sres/as. Don Francisco Lledó Aucejo, Don Rafael Rubio Martínez, Don Vicente José Aleixandre Roig en sustitución del Sr. Sanchis Mangriñán, Don Alfonso Novo Belenguer, Don José Sellés Vidal en sustitución de la Sr^a Noguera Montagud, Don Manuel Ibañez Manzano.

La Comisión en sesión celebrada el día de hoy ha acordado formular la propuesta que a continuación se expresa, adoptada por mayoría, con la abstención del Sr. Ibañez, al EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO.

"Visto el informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico, y con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, se acuerda:

I.- Aprobar el Documento de Adaptación del contrato de concesión administrativa para la ejecución del Plan Parcial Benimaclet a la Disposición Transitoria Cuarta LRAU, presentado por el Urbanizador Benimaclet Este, S.A, con las siguientes modificaciones :

1.- Se mantiene para el Urbanizador la obligación de destinar un 50% de la edificabilidad privada de carácter residencial, que se le adjudica en su condición de tal, a la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección del Plan de vivienda vigente. En la reparcelación deberá aplicarse el coeficiente de ponderación entre el m² afecto a VPP y el m² de vivienda libre, que se fija de esta forma:

1 m² de vivienda libre equivale a 1,3518 de VPP.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

2.- El Urbanizador deberá ingresar a la Hacienda local 75.624.218,-Ptas más IVA, cantidad que quedará afecta a la urbanización del Parque público de sistema general, y que será repercutible entre los propietarios como carga de urbanización.

3.- La parcela destinada a estación de servicio deberá adjudicarse en su momento a quién ostente mejor derecho conforme a las reglas reguladoras de la reparcelación. Previamente se fijará el valor que corresponde a dicha parcela al objeto de establecer un coeficiente de ponderación entre ésta y la edificabilidad de carácter residencial. Las cuotas de urbanización que correspondan a esta parcela minorarán las que grava al conjunto de propietarios afectados.

4.- Se fijan los costes de la actuación en 1.583.056.204,-Ptas., más las indemnizaciones que correspondan.

5.-El coeficiente de retribución queda fijado consecuentemente en el 0,4091.

6.- Por imposición del artículo 29-5 LRAU, el plazo total para ejecutar las obras debe fijarse en 5 años. Los plazos parciales para ejecutar las distintas fases del Proyecto serán los fijados en el Proyecto de Urbanización, con un máximo de 5 años. El plazo para solicitar licencia el Urbanizador respecto a las parcelas que se le adjudiquen en su condición de tal será de 1 año (artículo 85 LRAU).

7.- Para el caso de que el Ministerio de Fomento haya efectuado la expropiación de las obras de la Ronda Norte, antes de que se apruebe el Proyecto de reparcelación, los derechos urbanísticos de los suelos expropiados corresponderán al Ayuntamiento.

II.- Se estiman las Alegaciones en el sentido que se contiene en este acuerdo y en el Informe correspondiente del servicio, desestimándose en todo lo demás.

III.- El convenio entre las partes se ajustará al contenido del presente acuerdo y al Informe correspondiente del Servicio.

IV.- El Urbanizador deberá en el plazo de 20 días aceptar las condiciones que se derivan de este acuerdo. De no producirse la aceptación expresa se entenderá que renuncia a la adjudicación, quedando sin efecto en tal caso la relación contractual con el Ayuntamiento.

V.- Se faculta expresamente al Concejal Delegado de Urbanismo, tan ampliamente como proceda en derecho, para dictar las resoluciones necesarias para la plena y efectiva ejecución



AJUNTAMENT DE VALENCIA

de este acuerdo.”

EL SECRETARIO,

A handwritten signature in black ink, written over the text 'EL SECRETARIO,'. The signature is highly stylized and cursive.

SERVICIOS GENERALES
Sección de Actas

5

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía de esta fecha, se ha dispuesto que se dé cuenta del expediente N° E 03A01 1999 000004 00 al Excmo. Ayuntamiento Pleno.

Valencia, 25 de julio de 2000
La Jefa de la Sección,



Dada cuenta del anterior dictamen, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de julio de 2000, acordó aprobarlo con los votos a favor de los Sres. Concejales pertenecientes al Grupo Municipal Popular y los Sres. Concejales, presentes del Grupo Municipal Socialista – Progresista.

Se hace constar la abstención de los Sres. Concejales pertenecientes al Grupo Municipal Esquerra Unida.

El Secretario,

