

MUNICIPIS

Ajuntament de Fontanars dels Alforins

2026/09391 Anunci de l'Ajuntament de Fontanars dels Alforins sobre el programa d'actuació integrada dels terrenys situats en els bords nord i oest de l'àmbit "Camí de les Piles".

ANUNCI

El Ple de l'Ajuntament de Fontanars dels Alforins, en sessió ordinària celebrada el dia 12 de novembre de 2025, va acordar aprovar definitivament el Programa d'Actuació Integrada dels terrenys situats en les vores nord i oest de l'àmbit "Camí de les Piles" de Fontanars dels Alforins.

El programa s'aprova en règim de gestió directa, assumint l'Ajuntament de Fontanars dels Alforins la condició d'agent urbanitzador.

Per Decret d'Alcaldia núm. 13/2026, de 29 d'abril de 2026, s'ha acordat la inscripció del programa en el Registre Municipal de Programes d'Actuació, amb el número PAI/1/2026.

De conformitat amb el que disposa l'article 133.3 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, es publica com a annex la Proposició Juridicoeconòmica íntegra del Programa d'Actuació Integrada, en l'apartat 7 de la qual es conté el text íntegre de les Normes d'Actuació del Programa.

El Programa d'Actuació Integrada desplegarà els seus efectes als quinze dies de la present publicació en el Butlletí Oficial de la Província de València, sense perjudici de les condicions que resulten de l'acord d'aprovació definitiva i de la resta de determinacions aplicables.

Fontanars dels Alforins, 17 de juliol de 2026.—L'alcalde, Julio Biosca Llin.



PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
DE LOS TERRENOS UBICADOS EN LOS BORDES
NORTE Y OESTE DEL ÁMBITO "CAMÍ DE LES PILES"
DE FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)
PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

MAYO DE 2025

PROMOTOR:



C/ Rei Alfons XIII, 2.
46635 Fontanars dels Alforins
(Valencia)
Tel. 962 222 233
www.fontanarsdelsalforins.es

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

GRUPO DAYHE
DEVELOPMENT & INVESTMENT



C/ En Sanç, nº 3 – Pta. 1. 46001
Valencia. Tlf. 96 368 55 53.
<https://grupodayhe.es/>
info@grupodayhe.com

Coordinación del proyecto:

José Fco. Bedmar del Peral
ITOP. Colegiado. nº 18.422

Claudia Sofía Apráez Salazar
Arquitecta. Colegiada. nº 13.694





PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LOS TERRENOS UBICADOS EN
LOS BORDES NORTE Y OESTE DEL ÁMBITO "CAMÍ DE LES PILES" DE
FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

Ha intervenido en la redacción del programa de actuación integrada el siguiente equipo técnico:



DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN

- José Fco. Bedmar del Peral. Ingeniero Técnico de Obras Públicas colegiado 18.422, Máster en Gestión de Calidad y Medio Ambiente.
- Claudia Sofía Apráez Salazar. Arquitecta colegiada 13.694, Máster en Planificación Territorial, Medioambiental y Urbana.



EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

- Maria Luz Fitzsimons Costello, Arquitecta.
- Isabel García Císcar. Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos.
- Belén Orts Forte. Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos.
- Federico José Gundlach, Ingeniero Civil.
- Álvaro Yécora Bujanda. Ingeniero Técnico Forestal. Licenciado en Ciencias Ambientales. Máster en gestión integrada HSEQ. Ingeniero Industrial. Programa I.E.S.E.
- José Luis Gallego Suárez. Ingeniero Técnico en Topografía, Ingeniero Geodésico, Cartográfico y Topográfico. Programa I.E.S.E.
- Daniel Alemany Simó. Ingeniero Industrial.
- Jorge Alberich Sáez, Ingeniero Industrial.

Como colaboradores externos también han intervenido en la redacción del presente documento:

- Cristina Eugenia Romero Monleón, Licenciada en Derecho.
- José Ramón Ortiz González, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
- Ramón Iborra Fabra, Ingeniero en Geodesia, Cartografía y Topografía.
- Juan Salvador Asís Sánchez, Arquitecto, Arquitecto Técnico e Ingeniero en Edificación.
- Vicente Fontana Enguix. Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales.
- Alejandro Navarro Maeztu, Arquitecto.
- Paloma Sánchez Pérez. Licenciada en Geografía e Historia (Arqueóloga).





PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LOS TERRENOS UBICADOS EN
LOS BORDES NORTE Y OESTE DEL ÁMBITO “CAMÍ DE LES PILES” DE
FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

CONSIDERACIONES PREVIAS

El presente documento forma parte integrante del PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LOS TERRENOS UBICADOS EN LOS BORDES NORTE Y OESTE DEL ÁMBITO “CAMÍ DE LES PILES” DE FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA), todo ello en atención al artículo 117 del vigente Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado mediante el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante TRLOTUP).





PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LOS TERRENOS UBICADOS EN
LOS BORDES NORTE Y OESTE DEL ÁMBITO “CAMÍ DE LES PILES” DE
FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
DE LOS TERRENOS UBICADOS EN LOS BORDES NORTE Y
OESTE DEL ÁMBITO “CAMÍ DE LES PILES”
DE FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)**

**PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA
ÍNDICE GENERAL**

1.	OBJETO Y ÁMBITO	3
2.	MODALIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA	3
3.	COMPROMISOS QUE ASUME EL URBANIZADOR	3
4.	ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	3
4.1.	CONSIDERACIONES GENERALES	3
4.2.	REPERCUSIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	5
4.3.	ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS FIJAS DE URBANIZACIÓN	5
4.3.1.	PRESUPUESTO DE LA OBRA PROGRAMADA DE URBANIZACIÓN	5
4.3.2.	COSTE DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIONES DE OBRA	6
4.3.3.	GASTOS DE GESTIÓN	7
4.3.4.	BENEFICIO EMPRESARIAL DEL URBANIZADOR	8
4.3.5.	RESUMEN TOTAL DE LAS CARGAS FIJAS DE URBANIZACIÓN	8
4.4.	ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS VARIABLES DE URBANIZACIÓN	8
4.4.1.	ESTIMACIÓN PRELIMINAR DEL TOTAL DE CARGAS VARIABLES DE URBANIZACIÓN	8
4.4.2.	ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE INDEMNIZACIONES Y COMPENSACIONES	9
4.4.3.	ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE CÁNONES DE URBANIZACIÓN	9
4.5.	RESUMEN TOTAL DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	10
5.	FORMA DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR	10
6.	PLAZOS QUE SE PROPONE PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA	10
6.1.	CONDICIONES GENERALES	10
6.2.	PLAZOS PROPUESTOS PARA LAS FASES DE EJECUCIÓN PORMENORIZADAS	11
6.3.	CÓMPUTO DE PLAZOS Y DESARROLLO ANTICIPADO DE ACTUACIONES	12
6.4.	PRÓRROGA	12
6.5.	CALENDARIOS DE COBRO DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN	12
6.6.	RETASACIÓN DE CARGAS Y REVISIÓN DE PRECIOS	13
6.7.	MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	14
7.	NORMAS DE ACTUACIÓN	14
7.1.	ADHESIÓN DEL PROPIETARIO AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA	14
7.2.	EMPLAZAMIENTO A LOS PROPIETARIOS PARA QUE DECIDAN SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA	15





PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LOS TERRENOS UBICADOS EN
LOS BORDES NORTE Y OESTE DEL ÁMBITO “CAMÍ DE LES PILES” DE
FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

7.3. MODO DE FORMALIZAR LA ADHESIÓN AL PROGRAMA15

7.4. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PERSONAS PROPIETARIAS
ADHERIDAS AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.....16

7.5. OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL AGENTE URBANIZADOR16

7.5.1. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR16

7.5.2. DERECHOS DEL URBANIZADOR17

ANEXO I: MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

ANEXO II: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.



PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LOS TERRENOS UBICADOS EN
LOS BORDES NORTE Y OESTE DEL ÁMBITO "CAMÍ DE LES PILES" DE
FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

1. OBJETO Y ÁMBITO

El presente documento constituye la Proposición Jurídico-Económica de la Alternativa Técnica formulada por el Ajuntament de Fontanars dels Alforins, para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada (en adelante PAI) de los terrenos ubicados al Norte y Oeste del ámbito "Camí de les Piles", delimitado y ordenado por la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias y del Plan Parcial "Camí de les Piles" de Fontanars dels Alforins, actualmente en tramitación y que se incorpora al presente programa. Dicha modificación puntual cuenta ya con Informe ambiental y territorial estratégico, emitido por Decreto de Alcaldía 2025-0105, de 14/04/2025.

2. MODALIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA

El artículo 119.1 del TRLOTUP establece que corresponde a la Administración actuante elegir razonablemente la modalidad de gestión pública, directa o indirecta, al programar la actuación. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 123 del TRLOTUP, y concordantes, el Ajuntament de Fontanars dels Alforins opta por la modalidad de gestión directa.

En efecto, según dispone el artículo 119.2 del TRLOTUP: *"La condición de agente urbanizador prioritariamente deberá asumirla, en ejercicio directo de sus competencias, la propia administración o sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, en régimen de gestión directa del programa de actuación integrada"*.

3. COMPROMISOS QUE ASUME EL URBANIZADOR

El Ajuntament de Fontanars dels Alforins tendrá la condición de Agente Urbanizador. En consecuencia, le corresponde la realización de todas las funciones especificadas en el artículo 118 del TRLOTUP; en particular, las relativas a:

- a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada.
- b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.
- c) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en el TRLOTUP, gestionando su ejecución en calidad de parte promotora de ellas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.
- d) Elaborar e impulsar la reparcelación.

4. ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

4.1. CONSIDERACIONES GENERALES

La cuantificación del coste de la obra de urbanización que plantea esta proposición jurídico-económica, en cumplimiento del artículo 117 TRLOTUP, parte de la consideración de las cargas de la





PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LOS TERRENOS UBICADOS EN
LOS BORDES NORTE Y OESTE DEL ÁMBITO "CAMÍ DE LES PILES" DE
FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

urbanización que todas las personas propietarias deben retribuir en común al agente urbanizador, tal y como dispone el artículo 168 TRLOTUP.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 150.1 TRLOTUP, **son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas**, que todas las personas propietarias deben retribuir en común al agente urbanizador:

- a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 del TRLOTUP.
- b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.
- c) Los gastos de gestión del agente urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:
 - 1º) El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.
 - 2º) Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.
 - 3º) Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del agente urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.
- d) El beneficio empresarial del agente urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 150.2 TRLOTUP, **son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables**, que todas las personas propietarias deben retribuir en común al agente urbanizador:

- e) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.
- f) Las indemnizaciones a las personas propietarias por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.
- g) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.





PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LOS TERRENOS UBICADOS EN
LOS BORDES NORTE Y OESTE DEL ÁMBITO "CAMÍ DE LES PILES" DE
FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

- h) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 152 del TRLOTUP.

El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todas las personas propietarias en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada persona propietaria o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.

De acuerdo con los conceptos previstos en los preceptos indicados, la estimación preliminar y provisional de las cargas de urbanización se detalla pormenorizadamente a continuación.

4.2. REPERCUSIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.1.b) 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 (en adelante, TRLSRU), y lo establecido en el artículo 82.1.a) TRLOTUP, el Ajuntament de Fontanars dels Alforins deberá recibir el 15% de la edificabilidad media ponderada de la actuación. Dicha edificabilidad no estará libre de cargas de urbanización, en tanto que existe proyecto de reparcelación del ámbito, ya inscrito en el registro de la propiedad, en el que el Ayuntamiento debe abonar cargas de urbanización por el aprovechamiento resultante que le corresponde en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento.

En consecuencia, la repercusión de las cargas de urbanización previstas en la presente proposición jurídico-económica se efectuará sobre el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenezcan y del 100% de la superficie.

4.3. ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS FIJAS DE URBANIZACIÓN

4.3.1. PRESUPUESTO DE LA OBRA PROGRAMADA DE URBANIZACIÓN

El presupuesto de la obra programada de urbanización se ha planteado de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 183 TRLOTUP, por lo que el coste total de las obras es de **2.278.850,00 EUROS**, IVA NO INCLUIDO, siendo el presupuesto para la selección de empresario constructor el siguiente:

CONCEPTO		Importe (€)
TOTAL PRESUPUESTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN		2.278.850,00
TOTAL COSTE DE OBRAS		2.278.850,00
21% IVA		478.558,50
TOTAL IVA INCLUIDO		2.757.408,50

Lo que equivale a una repercusión (IVA no incluido) de:

Repercusión Obras de urbanización / m ² suelo bruto	91,91 €/m ²
Repercusión Obras de urbanización / u.a.	137,47 €/uda





PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LOS TERRENOS UBICADOS EN
LOS BORDES NORTE Y OESTE DEL ÁMBITO "CAMÍ DE LES PILES" DE
FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Se adjunta presupuesto de obras de urbanización desglosado por capítulos:

OBRAS - PRECIOS 2024		
CAPÍTULOS		Importe (€)
CAPÍTULO 1	ACTUACIONES PREVIAS.MVTO. DE TIERRAS	186.755,87
CAPÍTULO 2	FIRMES Y PAVIMENTOS	439.193,45
CAPÍTULO 3	SEÑALIZACIÓN BALIZAMIENTO	15.244,15
CAPÍTULO 4	INFRAESTRUCTURA VERDE	50.338,12
CAPÍTULO 5	RED DE RIEGO	58.444,37
CAPÍTULO 6	RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES	192.731,81
CAPÍTULO 7	RED DE DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES	297.945,67
CAPÍTULO 8	RED DE AGUA POTABLE	111.446,64
CAPÍTULO 9	RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS	27.381,05
CAPÍTULO 10	SUMINISTRO ELÉCTRICO	200.219,28
CAPÍTULO 11	RED DE TELECOMUNICACIONES	82.793,90
CAPÍTULO 12	RED DE ALUMBRADO EXTERIOR	179.019,18
CAPÍTULO 13	VARIOS	35.225,51
CAPÍTULO 14	SEGURIDAD Y SALUD	38.261,00
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		1.915.000,00
	GASTOS GENERALES (13%)	248.950,00
	BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	114.900,00
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN (I.V.A. no incluido)		2.278.850,00

Dicho presupuesto NO incluye las cargas variables de urbanización, cuya estimación preliminar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 150.2 TRLOTUP, se refleja posteriormente en la presente proposición jurídico-económica.

Por su parte, atendiendo al vigente planeamiento urbanístico de Moncada, el ámbito de actuación ni en su entorno inmediato se sitúa en ningún Área de especial protección arqueológica, por lo que inicialmente no se estiman cargas para intervención arqueológica.

4.3.2. COSTE DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIONES DE OBRA

El coste de la redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra es de **169.100,00 EUROS**, IVA NO INCLUIDO, según el siguiente desglose:

(2) PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIONES DE OBRA		7,42%	169.100,00 €
(2.1) Proyectos técnicos		4,52%	103.100,00 €
	Topografía		1.800,00 €
	Estudio geotécnico		1.500,00 €
	Estudios y proyectos previos		15.000,00 €
	Modificación puntual NN.SS.		21.215,00 €
	Programa de actuación integrada		30.940,00 €
	Proyecto de Urbanización		14.950,00 €
	Proyectos de Instalaciones Eléctricas		14.950,00 €
	Proyecto de Reparcelación		2.745,00 €
(2.2) Dirección de obra		2,90%	66.000,00 €
	Dirección de obra de urbanización		30.000,00 €
	Coordinación de seguridad y salud		14.400,00 €
	Dirección de obra eléctrica y legalización		21.600,00 €





PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LOS TERRENOS UBICADOS EN
LOS BORDES NORTE Y OESTE DEL ÁMBITO "CAMÍ DE LES PILES" DE
FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Lo que equivale a una repercusión (IVA no incluido) de:

Repercusión Honorarios Técnicos / m² suelo bruto		6,82 €/m²
Repercusión Honorarios Técnicos / u.a.		10,20 €/uda

4.3.3. GASTOS DE GESTIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 150.1.c) TRLOTUP, los gastos de gestión del agente urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, incluyen sus gastos generales y financieros relativos a:

- 1) El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.
- 2) Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.
- 3) Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del agente urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

Partida autónoma de las cargas de urbanización la constituyen los gastos de gestión, tanto a contratar con terceros como costes estructurales internos del agente urbanizador, que ascienden a la cantidad de 87.292,12 EUROS, IVA NO INCLUIDO. A dicha partida autónoma se le añaden los gastos directos incurridos por el agente urbanizador en concepto de gastos de protocolización de documentos, registro de la propiedad, anuncios y publicaciones que se estima en la cantidad total de 10.000,00 EUROS, IVA NO INCLUIDO, ascendiendo, por tanto, la cifra total de gastos de gestión a **97.292,12 EUROS, IVA NO INCLUIDO**, según el siguiente desglose:

(3) GASTOS DE GESTIÓN			3,97%	97.292,12 €
Gestión administrativa, contable y tri	3 años	500,00 €/mes		18.000,00 €
Asesoría jurídica	3 años	500,00 €/mes		18.000,00 €
Gestión técnica	3 años	500,00 €/mes		18.000,00 €
Financieros	3 años	4,00%		979,18 €
Comisiones avales	4%; 3 años	10 % cargas		32.312,94 €
Informes municipales		0,00%		0,00 €
Publicaciones y notificaciones				3.000,00 €
Gastos registrales				7.000,00 €

Lo que representa el 3,97% de las partidas correspondientes al presupuesto de las obras de urbanización y del coste de los honorarios técnicos. Lo que equivale a una repercusión de:

Repercusión Gestión / m² suelo bruto		3,92 €/m²
Repercusión Gestión / u.a.		5,87 €/uda

Dispone el artículo 131 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, que los gastos generales de estructura que inciden sobre el contrato se cifrarán en un porcentaje del 13 al 17 por 100 sobre el





PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LOS TERRENOS UBICADOS EN
LOS BORDES NORTE Y OESTE DEL ÁMBITO "CAMÍ DE LES PILES" DE
FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

presupuesto de ejecución material. En consecuencia, los gastos aquí previstos son sustancialmente inferiores a los establecidos por la legislación estatal en materia de contratos.

4.3.4. BENEFICIO EMPRESARIAL DEL URBANIZADOR

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 150.1 del TRLOTUP, el beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la actuación, en ningún caso podrá superar el 10 por 100 del valor de los conceptos que integran las cargas de urbanización en la categoría de fijas.

Se fija como importe en concepto de beneficio empresarial del urbanizador la cantidad de **0,00 EUROS**, IVA NO INCLUIDO, en tanto que el Ajuntament de Fontanars dels Alforins no contempla beneficio económico alguno con la realización del presente programa.

4.3.5. RESUMEN TOTAL DE LAS CARGAS FIJAS DE URBANIZACIÓN

El total de cargas fijas de urbanización, sumando los conceptos anteriores, es de **2.545.242,12 EUROS**, IVA NO INCLUIDO, según el siguiente resumen:

CARGAS FIJAS DEL PROGRAMA		
CONCEPTO	%	Importe (€)
1. Obras programadas		2.278.850,00
(1.1) Obras de urbanización		2.278.850,00
(1.2) Presupuesto intervención arqueológica		0,00
2. Proyectos técnicos y Dirección de Obra	7,42%	169.100,00
(2.1) Proyectos técnicos		103.100,00
(2.2) Dirección de obra		66.000,00
Subtotal (1) + (2)		2.447.950,00
3. Gastos de gestión s/ (1) + (2)	3,97%	97.292,12
Subtotal (1) + (2) + (3)		2.545.242,12
4. Beneficio del urbanizador s/ (1) + (2) + (3)	0,00%	0,00
Total Cargas fijas de urbanización (1) + (2) + (3) + (4)		2.545.242,12
21% IVA	21,00%	534.500,85
Total Cargas IVA INCLUIDO		3.079.742,97

Lo que equivale a una repercusión (IVA no incluido) de:

Repercusión Total Cargas urbanísticas fijas / m² suelo bruto	102,65 €/m²
Repercusión Total Cargas urbanísticas fijas / u.a.	153,54 €/uda

Los referidos importes de las cargas fijas de urbanización podrán ser modificados en los supuestos y con los requisitos establecidos en el vigente TRLOTUP.

4.4. ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS VARIABLES DE URBANIZACIÓN

4.4.1. ESTIMACIÓN PRELIMINAR DEL TOTAL DE CARGAS VARIABLES DE URBANIZACIÓN

Tal y como se ha anticipado, el presupuesto indicado en el apartado 4.3 anterior incluye las obras de enlace de los servicios urbanísticos con los de la red primaria de dotaciones públicas y el resto de obras de conexión e integración de la actuación en su entorno territorial o urbano, a excepción de las





PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LOS TERRENOS UBICADOS EN
LOS BORDES NORTE Y OESTE DEL ÁMBITO "CAMÍ DE LES PILES" DE
FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

cargas variables de urbanización, cuya estimación preliminar se contiene en la presente proposición jurídico-económica y que se calculará con precisión en el Proyecto de Reparcelación.

Dicha estimación preliminar de las cargas variables de urbanización asciende a la cantidad de **41.441,37 EUROS**, IVA NO INCLUIDO, y se corresponde con los siguientes conceptos e importes:

ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES		
CONCEPTO	%	Importe (€)
5. Indemnizaciones y compensaciones [150.2.a]		0,00
Inventario preliminar plantaciones y construcciones		0,00
Traslado o cese actividad, arrendamientos o servidumbres		0,00
6. Indemnizaciones por obras ya ejecutadas [150.2.b]		0,00
7. Gastos de realojo y retorno ocupantes [150.2.c]		0,00
8. Cánones de urbanización [150.2.d]		41.441,37
Total Estimación Preliminar de Gastos Variables		41.441,37
21% IVA	21,00%	8.702,69
Total Estimación Preliminar de Gastos Variables IVA INCLUIDO		50.144,06

Lo que equivale a una repercusión (IVA no incluido) de:

Repercusión Cargas variables de urbanización / m² suelo bruto	1,67 €/m²
Repercusión Cargas variables de urbanización / u.a.	2,50 €/uda

4.4.2. ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE INDEMNIZACIONES Y COMPENSACIONES

Las anteriores cargas variables de urbanización incluyen, en aplicación del artículo 150.2.a) TRLOTUP, el coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada, se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.

Su coste se estima inicialmente nulo puesto que, en primer lugar, todos los elementos afectados se ha previsto su demolición y, en su caso, reposición, y en segundo, al haberse liquidado las correspondientes indemnizaciones en el Proyecto de Reparcelación aprobado previamente en 1993, inicialmente no existen elementos que deban ser indemnizados.

En cualquier caso, la valoración definitiva de las indemnizaciones y compensaciones será realizada en la Fase 6 del contrato, correspondiente a "Elaboración del Proyecto de Reparcelación para su aprobación e inscripción; y, en su caso, las modificaciones necesarias a introducir para alcanzar dicho objetivo". Dichas indemnizaciones y compensaciones serán repercutidas de manera individual para cada una de las personas propietarias afectadas, compensándose entre sí.

4.4.3. ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE CÁNONES DE URBANIZACIÓN

El importe total de las cargas variables de urbanización incluye la estimación de los cánones a abonar a la compañía Iberdrola y la EPSAR por, respectivamente, la conexión y extensión el suministro eléctrico a la actuación, y la conexión de la red de saneamiento y posterior tratamiento de las aguas residuales, estimados estos en 2.031,87 € y 39.409,50 €.





PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LOS TERRENOS UBICADOS EN
LOS BORDES NORTE Y OESTE DEL ÁMBITO "CAMÍ DE LES PILES" DE
FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

4.5. RESUMEN TOTAL DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

El total de cargas de urbanización, incluyendo las cargas fijas y las cargas variables, pero sin las indemnizaciones y compensaciones, es de **2.586.683,49 EUROS**, IVA NO INCLUIDO, según el siguiente desglose resumido:

ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE CARGAS DE URBANIZACIÓN TOTALES		
CONCEPTO	%	Importe (€)
1. Obras programadas		2.278.850,00
2. Proyectos técnicos y Direcciones de obra	7,42%	169.100,00
3. Gastos de gestión	3,97%	97.292,12
4. Beneficio del urbanizador	0,00%	0,00
5. Indemnizaciones y compensaciones [150.2.a]		0,00
6. Indemnizaciones por obras ya ejecutadas [150.2.b]		0,00
7. Gastos de realojo y retorno ocupantes [150.2.c]		0,00
8. Cánones de urbanización [150.2.d]		41.441,37
Total Cargas de urbanización (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7) + (8)		2.586.683,49
21% IVA	21,00%	543.203,53
Total Cargas IVA INCLUIDO		3.129.887,02

Lo que equivale a una repercusión (IVA no incluido) de:

Repercusión Cargas de urbanización totales / m ² suelo bruto	104,33 €/m ²
Repercusión Cargas de urbanización totales / u.a.	156,04 €/uda

5. FORMA DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR

De conformidad con el art. 149.4 TRLOTUP, la retribución de los gastos de urbanización será en metálico.

6. PLAZOS QUE SE PROPONE PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

6.1. CONDICIONES GENERALES

Para el correcto cómputo de los plazos de los que dispone el agente urbanizador para llevar a cabo las actuaciones administrativas y finalizar las obras de urbanización, se observarán las siguientes previsiones:

- Día inicial del cómputo: Será el de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del Acuerdo de aprobación y adjudicación definitiva del programa.
- Suspensión del cómputo del plazo: Previo pronunciamiento favorable de la Administración, el cómputo del plazo quedará suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas ajenas e insuperables a la voluntad del agente urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas.





PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LOS TERRENOS UBICADOS EN
LOS BORDES NORTE Y OESTE DEL ÁMBITO "CAMÍ DE LES PILES" DE
FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas, las catástrofes naturales, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción en la provincia, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

Del mismo modo, será causa de suspensión del cómputo del plazo antes señalado cualquier dilación respecto de los plazos legalmente establecidos, de la que resulte responsable la Administración actuante, o cualquier otro organismo administrativo, en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales que les corresponda instruir para el mejor desarrollo de la actuación programada.

6.2. PLAZOS PROPUESTOS PARA LAS FASES DE EJECUCIÓN PORMENORIZADAS

El agente urbanizador se obliga adicionalmente a cumplir las siguientes fases pormenorizadas en la ejecución de la obra de urbanización:

- **Fase preliminar:** Corresponde a la redacción y presentación, en su caso, de los textos refundidos correspondientes a la documentación técnica corregida conforme a los informes municipales que se emitan como consecuencia de la información pública del programa y sus correspondientes documentos.

Estos textos refundidos serán presentados en el plazo de **2 meses**, contados desde la finalización de la información pública.

- **Aprobación e inscripción del Proyecto de Reparcelación:** Corresponde a la redacción del proyecto de reparcelación, forzosa o voluntaria, adaptación del inscrito en el registro de la propiedad, así como de aquéllos que sean necesarios, que deberán presentarse por el Ayuntamiento dentro del plazo de **6 meses** contados desde que finalice el plazo del que disponen las personas propietarias para adherirse al programa.
- **Fase de ejecución del Proyecto de Urbanización:** Las obras se iniciarán una vez se produzca la inscripción registral de la reparcelación.

Antes del inicio de las obras de urbanización se procederá a realizar su replanteo, dejándose constancia del mismo en la correspondiente Acta de Comprobación del Replanteo. Será firmada por el Técnico Municipal designado al efecto. El plazo de ejecución de las obras de urbanización se iniciará al día siguiente de su firma.

Las obras de urbanización deberán ser ejecutadas en el plazo máximo de **12 meses**, contados desde la firma y aprobación del Acta de Comprobación del Replanteo.

El Ayuntamiento designará un representante municipal para el seguimiento y control de las obras de urbanización, que tendrá libre acceso a la zona de obra y estará puntualmente





PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LOS TERRENOS UBICADOS EN
LOS BORDES NORTE Y OESTE DEL ÁMBITO "CAMÍ DE LES PILES" DE
FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

informado de su evolución, facilitándosele copia de los ensayos y del estado de ejecución de cada unidad de obra.

En todo caso, una vez finalizadas las obras de urbanización se realizará el replanteo final de todas y cada una de las parcelas resultantes, levantando la correspondiente acta con las diferentes personas propietarias afectadas y con fijación de picas en el terreno para la señalización de las distintas parcelas, trasladando al Ayuntamiento copia de los planos y las diferentes actas.

- **Plazo total de ejecución de la actuación:** El plazo máximo para la ejecución del programa es de **3 años** desde su inicio, salvo que concurran circunstancias excepcionales que justifiquen su prórroga.

6.3. CÓMPUTO DE PLAZOS Y DESARROLLO ANTICIPADO DE ACTUACIONES

Para el cómputo de los plazos anteriores se estará a lo dispuesto en el apartado 6.2.

El agente urbanizador, sin perjuicio de su obligación de ir cumpliendo las fases antes estipuladas, podrá anticipar el desarrollo de cualesquiera de las actuaciones programadas, e incluso simultanear actuaciones propias de fases posteriores al tiempo de realizar las anteriores.

6.4. PRÓRROGA

El Ajuntament de Fontanars dels Alforins podrá otorgar prórroga de los plazos antes estipulados, previo informe razonado y fundado. No se entenderán como prórroga el mayor plazo consecuencia de las suspensiones citadas en el anterior apartado 1.

Mientras no le sea notificada resolución expresa al respecto, el agente urbanizador podrá continuar sus tareas en orden a la ejecución del programa de actuación integrada.

6.5. CALENDARIOS DE COBRO DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN

CUOTA CERO: El agente urbanizador girará una cuota preliminar a la aprobación municipal del Proyecto de reparcelación, que incluirá:

- Todos los gastos que no constituyan retribución del agente urbanizador que ya se hubieran devengado en dicho momento y, en particular, el importe de los saldos acreedores netos de la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de reparcelación.
- El coste de los honorarios técnicos y el 50% de los gastos de gestión en atención a la tramitación de las actuaciones (art. 150.1.b y c, segundo TRLOTUP), aplicando la parte proporcional del beneficio del agente urbanizador.

RESTO DE CUOTAS: De conformidad con el art. 156.3 TRLOTUP se cobrarán anticipadamente los gastos correspondientes a lo que se haya de ejecutar antes de 6 meses.





PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LOS TERRENOS UBICADOS EN
LOS BORDES NORTE Y OESTE DEL ÁMBITO "CAMÍ DE LES PILES" DE
FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

CUOTAS ESPECIALES: Con independencia de las anteriores, se girarán cuotas especiales a medida que se devenguen cualesquiera cánones o cargas variables que resulten exigibles para el desarrollo y ejecución de la actuación.

CUOTA DE LIQUIDACIÓN: Recibidas las obras de urbanización, por el Ayuntamiento se procederá a la aprobación municipal de la cuenta de liquidación definitiva, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 170 TRLOTUP. El agente urbanizador girará una última cuota de urbanización, para el caso en que debieran regularizarse desviaciones de los costes de urbanización a favor o en contra de las personas propietarias de la actuación, una vez finalizada la ejecución de las obras de urbanización.

6.6. RETASACIÓN DE CARGAS Y REVISION DE PRECIOS

Se estará a lo dispuesto en el artículo 153 del TRLOTUP, donde se indica que la retasación de cargas presupuestadas en el programa de actuación integrada sólo procede por causas imprevisibles y no imputables al agente urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable. A título enunciativo no limitativo, se consideran incluidas en todo caso entre las circunstancias sobrevenidas que dan lugar a la retasación de cargas las siguientes:

- El descubrimiento en el subsuelo de circunstancias objetivas de carácter geotécnico, arqueológico o paleontológico que inevitablemente encarezcan la actuación.
- El descubrimiento de caudales freáticos o conducciones subterráneas a desviar necesariamente.
- El encarecimiento originado por exigencias de compañías de servicios (agua, electricidad, gas, telefonía, saneamiento), organismos públicos o privados cuyos requerimientos excedan del desarrollo ordinario del Proyecto de urbanización presentado.

Las personas propietarias retribuirán la retasación de cargas en metálico.

Los incrementos de cargas derivados de las mejoras y cambios de proyectos ordenados unilateralmente por la administración en interés público tras la aprobación del programa de actuación integrada, serán de cargo de la administración ordenante. Los incrementos de coste imputables a una tercera persona, como compañías suministradoras, sólo justifican la retasación si el agente urbanizador, con la diligencia empresarial que le es exigible, ni los puede evitar, ni los puede presupuestar con mayor certeza en el programa de actuación integrada, a falta de referencias objetivas, públicas y tasadas.

Las actuales circunstancias geopolíticas y económicas están induciendo en las economías occidentales un periodo de inflación elevada que afecta no sólo a los productos energéticos sino también a otros materiales básicos en la construcción, advirtiendo los organismos económicos internacionales que tardará en moderarse dicha tendencia inflacionaria más tiempo del que hasta hace poco se consideraba. Resulta por ello necesario que, en este Programa, de conformidad con el artículo 153.7 TRLOTUP, se aplique la revisión de precios al presupuesto de licitación de la obra de





PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LOS TERRENOS UBICADOS EN
LOS BORDES NORTE Y OESTE DEL ÁMBITO "CAMÍ DE LES PILES" DE
FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

urbanización, con la consiguiente actualización de los gastos generales. Para la revisión de precios se hará uso de la fórmula polinómica núm. 382 "urbanización y viales en entornos urbanos" que consta en el Real Decreto 1359/2011, de 7 de octubre (BOE núm. 258/2011).

A los efectos del artículo 153.4 TRLOTUP, no se considerarán para el cómputo del límite del 20% la alteración del importe de las cargas de urbanización que se derive de las modificaciones impuestas por las Administraciones Públicas competentes, sus concesionarios o las compañías suministradoras de servicios, o cualesquiera otras que le vengan impuestas al agente urbanizador, así como tampoco las que sean consecuencia de la concreción de las cargas variables del programa, ya que en el momento de elaborar la proposición jurídico-económica no son conocidas por el aspirante a agente urbanizador, ni ha podido ser objeto de valoración estimada en su correspondiente apartado.

6.7. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La Memoria de viabilidad económica y la Memoria de sostenibilidad económica se incorporan, respectivamente, como **Anexo I** y **Anexo II** al presente documento.

7. NORMAS DE ACTUACIÓN

7.1. ADHESION DEL PROPIETARIO AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

Las personas propietarias que resulten afectadas por el programa de actuación integrada pueden elegir entre adherirse a él de forma expresa o no adherirse.

En caso de no adherirse al programa de actuación integrada, la reparcelación se limitará a prever, a favor de la persona propietaria, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones para la situación básica del suelo, sin perjuicio del precio que resulte de la subasta prevista en el artículo 92 TRLOTUP, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.

La adhesión al programa de actuación integrada implica ejercer la facultad de participar en la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo regulado en este texto refundido y en la legislación estatal de suelo.

Las personas propietarias que se adhieren al programa de actuación integrada están obligadas a asumir las cargas y obligaciones establecidas en él, con el alcance necesario para cumplir los objetivos y previsiones del programa de actuación integrada; en concreto, las siguientes:

- Retribuir al agente urbanizador por el coste de las obras, proyectos y gestiones necesarias para realizar el programa de actuación integrada, en justa proporción al valor de los solares adjudicados en la reparcelación y compensando las indemnizaciones que se les adeuden en su cuenta de liquidación.





PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LOS TERRENOS UBICADOS EN
LOS BORDES NORTE Y OESTE DEL ÁMBITO "CAMÍ DE LES PILES" DE
FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

- Ceder gratuitamente a la administración, en régimen de equidistribución, los suelos de destino dotacional público o con destino al patrimonio municipal de suelo legalmente exigibles.

La adhesión al programa de actuación integrada no limita a la persona propietaria su facultad de ejercer acciones fundadas en derecho para depurar la legalidad del programa de actuación integrada, del instrumento de planeamiento que lo acompaña o de sus actos de ejecución. Ello no exonera del cumplimiento de las obligaciones derivadas del programa.

7.2. EMPLAZAMIENTO A LOS PROPIETARIOS PARA QUE DECIDAN SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

Aprobado el programa de actuación integrada, la administración actuante remitirá a las personas propietarias afectadas notificación del emplazamiento para su participación en el programa de actuación integrada, con el contenido que deriva del art. 147 TRLOTUP y de las modalidades de gestión (directa) y retribución (en metálico).

7.3. MODO DE FORMALIZAR LA ADHESIÓN AL PROGRAMA

Las personas propietarias interesadas en participar en la actuación urbanística deberán manifestar expresamente su voluntad de adhesión y de asumir las consiguientes obligaciones y cargas urbanísticas, así como los correlativos derechos.

A tal fin, dispondrán del plazo de dos meses desde que la administración actuante les notifique la aprobación del programa de actuación integrada y sus características económicas, en la forma regulada en el artículo 147 del TRLOTUP. Dentro del primer mes de plazo, la persona propietaria podrá recabar ampliación de documentación, información adicional, formular queja sobre la recibida o pedir prórroga. Si así lo hiciera, se entenderá prorrogada por un tercer mes adicional, debiéndosele comunicar, antes de que empiece la prórroga, la información o aclaración suplementaria que proceda.

La adhesión tardía se admitirá, con consentimiento del agente urbanizador, cuando constituya ratificación de actos o manifestaciones previas e indiciarias de la voluntad de adhesión y la extemporaneidad no perturbe el desarrollo del programa de actuación integrada.

La adhesión se otorgará en documento público administrativo ante el secretario del Ayuntamiento, o bien por otorgamiento ante notario, quien lo notificará a la administración.

- La manifestación de adhesión al programa de actuación integrada deberá:
- Identificar el domicilio y correo electrónico donde deban practicarse, en lo sucesivo, las notificaciones relativas al programa de actuación.
- Identificar los terrenos que son objeto de la adhesión y la actuación a que se refiere.
- Referir la superficie y características de la propiedad.





PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LOS TERRENOS UBICADOS EN
LOS BORDES NORTE Y OESTE DEL ÁMBITO "CAMÍ DE LES PILES" DE
FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

- Expresar, sin reserva o ambigüedad, que pondrá a disposición de la administración actuante la posesión de la finca cuando se necesite para poder iniciar la urbanización.
- Señalar que la persona propietaria conoce la obligación de la afección real de la finca al cumplimiento de las obligaciones derivadas de su participación en la reparcelación; afección que se inscribirá en el registro de la propiedad al iniciar el trámite de la reparcelación.
- Ir acompañada de la notificación que la motiva, así como del documento expresivo del título de propiedad.

El otorgamiento puede efectuarse condicionado a que la administración o el agente urbanizador reconozcan y admitan o rechacen determinadas premisas o precios. Una vez admitidas o rechazadas, no se dará nuevo plazo a la persona propietaria para volver a elegir su posicionamiento.

7.4. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PERSONAS PROPIETARIAS ADHERIDAS AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

La persona propietaria tiene derecho:

- A que el agente urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.
- A obtener del agente urbanizador y de la administración, sin dilación indebida, información verídica y concreta sobre cualesquiera aspectos relativos a la ejecución del programa de actuación integrada.
- A participar en la actuación, en los términos del presente texto refundido, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, o a abstenerse de participar, exigiendo la expropiación de su propiedad, en los términos establecido en el TRLOTUP y en la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.

Las personas propietarias afectadas por la actuación, si optan por adherirse al programa de actuación, tienen los deberes legales de:

- Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al agente urbanizador por su tarea.
- Proporcionar información sobre su propiedad, conforme al artículo 93 del TRLOTUP.
- Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa de actuación.

7.5. OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL AGENTE URBANIZADOR

7.5.1. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

El Ajuntament de Fontanars dels Alforins, en su condición de Agente Urbanizador, asume las funciones y obligaciones inherentes a ese agente, en particular, las recogidas en el artículo 118 del TRLOTUP, que se concretan en las siguientes:





PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LOS TERRENOS UBICADOS EN
LOS BORDES NORTE Y OESTE DEL ÁMBITO "CAMÍ DE LES PILES" DE
FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

- a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.
- b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.
- c) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en este texto refundido, gestionando su ejecución en calidad de parte promotora de ellas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.
- d) Elaborar e impulsar la reparcelación.
- e) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de las personas propietarias adheridas.
- f) Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de las personas propietarias que se abstengan de participar en la reparcelación.

7.5.2. DERECHOS DEL URBANIZADOR

Como contrapartida a las anteriores obligaciones, el Ajuntament de Fontanars dels Alforins estará facultado para las siguientes actuaciones:

- a) Ejercitar sus prerrogativas públicas para asistir como Agente Urbanizador en el cumplimiento de sus funciones para el buen fin del programa, ejerciendo las funciones de autoridad que le correspondan por ser indelegables de conformidad con las previsiones del artículo 122 del TRLOTUP.
- b) Requerir a la persona propietaria el pago o entrega de bienes previa resolución administrativa correspondiente.



En Fontanars dels Alforins, mayo de 2025:

Por el equipo redactor:


**JOSE FRANCISCO|
BEDMAR|DEL PERAL**

José Fco. Bedmar del Peral
Ingeniero Técnico de Obras Públicas
Colegiado nº 18.422.


**CLAUDIA SOFÍA|
APRAEZ SALAZAR**

Claudia Sofía Apráez Salazar
Arquitecta
Colegiada nº 13.694

