

**PROGRAMA DE
ACTUACION
INTEGRADA
PARA DESARROLLAR
LA GESTIÓN EL SECTOR INDUSTRIAL-1
DEL PLAN GENERAL DE
CÁRCER**

1.MEMORIA ALTERNATIVA TÉCNICA

MEMORIA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

INDICE

I.- ALTERNATIVA TÉCNICA

1.- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.

2.- Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.

3.- Proyecto de las obras programadas, con:

3.1.-Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.

3.2.- Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.

3.3.- El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.

3.4.- Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.

3.5.-El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.

3.6.-Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.

4.- Planos de ordenación del ámbito de actuación, que reflejen la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.

II.- ALTERNATIVA JURÍDICO-ECONÓMICA

III.- ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

I.- ALTERNATIVA TÉCNICA

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

Es su objeto el Programar los terrenos incluidos en el Sector In-1 del Plan General de Cárcer. Respetará y contendrá todos los artículos de la Ley de Ordenación de Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Generalitat Valenciana (LOTUP) que le afectan y se describen al final del presente punto.

Es objetivo prioritario del Ayuntamiento de Cárcer, la ordenación, urbanización y consolidación de los terrenos y edificaciones existentes y definidas en el Plan General de Ordenación Urbana como Sector INDUSTRIAL-1, orientando la política municipal a su cumplimiento.

En ese sentido, con el fin de completar la zona sur del casco urbano de Cárcer y dotarla de las condiciones de funcionalidad, ornato y calidad adecuadas para un ámbito urbano de uso industrial se pretende la programación y urbanización del sector Industrial-1.

Por tanto, como ya se indicó en el Documento de Solicitud de Inicio de tramitación de la evaluación ambiental y estratégica, propone como principal objetivo ejecutar el mencionado Plan Parcial y Programa de Actuación Integrada del mencionado sector Industrial-1, cuya delimitación aparece en los planos que forman parte del presente documento y que completa lo estipulado en el PGOU ejecutando la ordenación pormenorizada que establece éste.

En consecuencia, la programación de terrenos que se pretende acometer, debe entenderse como una actuación integrada, permitiendo su regularización urbanística y la conversión en solares edificables de las fincas afectadas por la misma.

Por último, hay que indicar que el ámbito de la programación está clasificado en el PGOU como Suelo Urbanizable.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Cárcer contempla este Sector como ordenado pormenorizadamente, pero la aplicación estricta de la citada ordenación plantea algunas cuestiones que dificultan su gestión y desarrollo. Por ello se ha planteado un Plan Parcial modificativo de la ordenación pormenorizada, con el único fin de ajustar las superficies y parámetros del sector a la medición real del ámbito definido en el Plan General, así como modificar la superficie de la parcela mínima para no excluir a uno de los dos propietarios incluidos dentro del ámbito, ya que no se trata de propietario único como se hace constar en la ficha del sector. Asimismo, y en consideración a la consolidación del sector, reconocida igualmente por el planeamiento, se plantea una pequeña modificación de la definición de las alineaciones de la edificación, de manera que no queden edificaciones fuera de ordenación, lo que afectaría negativamente a la intervención sobre las mismas en aras a mejorarlas y actualizarlas, haciéndolas más acordes con las nuevas tecnologías y normativas de aplicación.

Con ello, se proponen pequeñas modificaciones que carecen de afección sobre el medio ambiente y el territorio distintas de la ordenación inicialmente prevista por el planeamiento.

Por tanto, el presente Programa de Actuación Integrada, cumple lo establecido tanto por Plan General de Ordenación Urbana de Cárcer de 1-02-2002 como por el Plan Parcial de Ordenación Pormenorizada, que se acompaña.

1.1.- Alcance y Ámbito del programa de actuación integrada.

El ámbito de actuación, situado en la zona sur del casco urbano de Cárcer, tiene, según medición en planos PGOU, una extensión superficial de 63.411 m², afectando a cinco (5) parcelas catastrales, ubicadas entre la Travesía de Xátiva (calle en Proyecto nº 2), el camino de Cárcer a Xátiva, el camino del Muladar y el límite del Suelo urbanizable con No Urbanizable, a veces coincidente con la Acequia de Escalona.

Las citadas cinco (5) parcelas tienen las siguientes **Referencias Catastrales y superficies**, según la Sede Electrónica del catastro, a falta de medición topográfica:

	Referencia Catastral	Dirección.	Superficie gráfica de parcela (m ²)	Superficie construida (m ²)	Superficie afectada (m ²) (*)
Parcela 1	0569601YJ1206N0001LE	Pl. nº 6 - 182	15.686	0	5.191
Parcela 2	0569602YJ1206N0001TE	Pl. nº 6 - 2	18.753	1.103	16.852
Parcela 3	0769001YJ1206N0001WE	C/ llosa de Ranes, 40	27.981	24.328	27.981
Parcela 4	0667601YJ1206N0001QE	Pl. nº 6 - 5	2.453	0	2.453
Parcela 5	0767601YJ1206N0001HE	Pl. nº 6 - 199	3.655	0	3.655
TOTAL			68.528	25.431	56.132

Los restantes 7.279 m², se corresponden con las zonas afectadas de los caminos del Muladar y el de Cárcer a Xátiva.

Las referidas parcelas del ámbito de la modificación aparecen identificadas en el siguiente plano catastral:



Por tanto, el ámbito del Plan Parcial, será el comprendido entre los siguientes linderos:

- Norte: Suelo Urbano sin consolidar Sector Residencial Sur.
- Sur: Suelo No Urbanizable.
- Este: Medio camino restante de Cárcer a Xátiva, perteneciente a Alcántara de Xúquer.
- Oeste: Suelo No Urbanizable contiguo al camino del Muladar.

Los terrenos sobre los que se pretende actuar para su conversión en solares edificables constituyen terrenos que aún mantienen su inicial configuración rústica, con vallados y plantaciones y la mencionada edificación industrial, como se muestra en las imágenes siguientes:



Vista aérea del ámbito de actuación.

Como puede observarse en las anteriores imágenes aéreas, existe un elevado grado de consolidación en el ámbito del Plan Parcial, como también se aprecia en alguna de las siguientes:

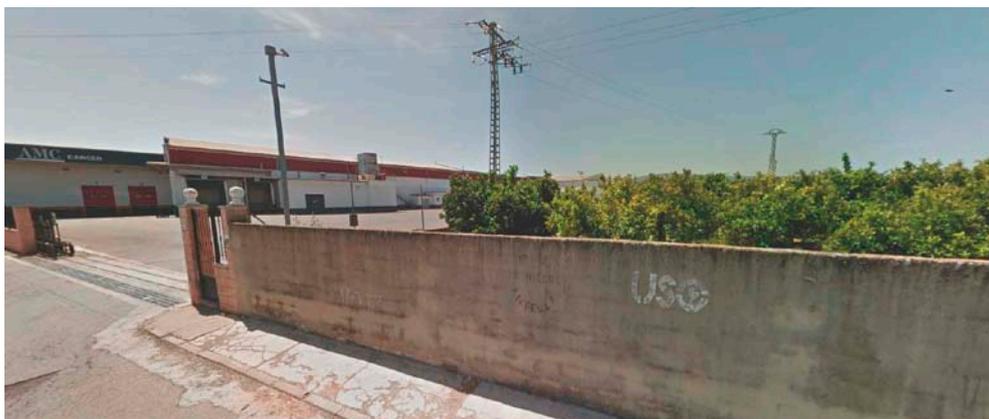


Vista desde el camino de Cárcer a Xátiva.

Aunque también queda una parte sin desarrollar y una parte que quedará en medio (sector Residencial Sur) entre nuestro ámbito y la zona ya urbanizada (Calle en Proyecto nº 2 o Juan Pablo II).



Vista del ámbito desde la esquina suroeste, camino del Muladar con acequia de Escalona.



Vista del límite intermedio (noreste) en la zona de unión con el Residencial Sur.



Unión (noroeste) del sector Residencial Sur con la zona urbanizada (C/ en proyecto nº 2) y el camino del Muladar.

En relación con los parámetros urbanísticos del Plan Parcial que se propone y su programación, teniendo en cuenta que no se trata de un documento justificativo, sino de desarrollo del Plan General, se mantendrán los que éste establece en la ficha del Área de Reparto del Sector Industrial-1, en la que se ha asignado un Aprovechamiento Tipo (A.T.) para el sector de 0,710 m²T/m²S.

Las superficies que aparecen en el Plan Parcial, así como los principales parámetros urbanísticos de la presente actuación, en comparación con el P.G. son los siguientes:

	<u>Plan General</u>	<u>Plan Parcial</u>
Superficie del sector	63.099 m2	64.250,28 m2
Superficie edificable	49.772 m2	48.736,28 m2
Zonas Verdes	6.500 m2	7.284,41 m2
Aparcamiento	500 m2	520,10 m2
Viario de tránsito	6.327 m2	4.931,88 m2
Acequia y zona mantenimiento	0	2.777,55 m2
Equipamientos	0	0
Dotacional Total	13.327 m2	15.513,94 m2
% Dotacional	21,12%	24,15%
% Zonas verdes	10,30 %	11,28%
Aprovechamiento Tipo	0,710 m2T/m2S	0,710 m2T/m2S
Aprovechamiento Objetivo	44.795 m2T	45.617,70 m2T
Edificabilidad Total	44.795 m2T	45.617,70 m2T
Edificabilidad neta	0,90 m2T/m2S	0,936 m2T/m2S

Conforme a lo dicho con anterioridad, la Programación del Sector Industrial-1 tiene como objeto proceder a la delimitación definitiva del ámbito, manteniendo las alineaciones y las rasantes establecidas en el planeamiento vigente, para poder urbanizarlo y gestionar la conexión con la zona urbanizada, más concretamente con la calle en Proyecto nº 2 (Avda. Juan Pablo II).

Debido al limitadísimo alcance y contenido de la presente programación de un sector industrial muy consolidado y muy definido en el Plan General, está más que justificado que únicamente se plantee una única alternativa, que coincide con lo formulado por el Plan General que desarrolla, ajustando las superficies a la realidad presente en los terrenos que se desarrollan y en el que se prevé una única parcela edificable resultante.

Como ya se ha dicho, no procede analizar otras alternativas que incidan sobre la ordenación propuesta ya que se propone un Plan Parcial que no modifique en ningún aspecto la ordenación estructural vigente del PGOU de Cárcer, consistiendo simplemente en desarrollar el mismo y gestionar el suelo para convertirlo de Urbanizable a Urbano y pasar de campos a solares edificables, afectando en realidad a la transformación de una pequeña porción de suelo que mantiene actualmente la actividad agraria, ya que el resto del suelo está consolidado.

1.2.- Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio anterior a la aplicación del Programa.

Según el artículo 46.4 de la LOTUP, “Los programas de actuación regulados en el libro II de esta ley, como documentos de gestión urbanística que no innovan el planeamiento, no están sujetos al procedimiento de evaluación ambiental y territorial, sin perjuicio de que al instrumento de planeamiento que, en su caso, acompañe al programa de actuación, le sea de aplicación lo establecido en los apartados anteriores de este artículo”.

En el caso que nos ocupa, como Documento informativo y justificativo, se presenta un Estudio de Paisaje.

El objetivo, el ámbito y el alcance de la planificación, así como el desarrollo previsible de la actuación urbanizadora que se ejecutará -apertura de un medio vial de 20 metros de ancho y aproximadamente 215 metros de largo- en una zona que ya es utilizada para el uso industrial, casi urbanizada por completo y muy consolidada por la edificación, como resulta más que evidente los nulos efectos del presente Programa sobre el medio ambiente, los elementos estratégicos del territorio o el cambio climático de la aprobación de la modificación que se pretende. No concurren en el presente supuesto los requisitos establecidos en el art. 46.1 de la LOTUP.

No obstante lo anterior, en cuanto a la situación geográfica del municipio, Cárcer se encuentra en la provincia de Valencia, formado parte de la comarca de la Ribera Alta, tiene una superficie de 7,4 km² y cuenta con una población de 1.876 habitantes en el año 2018, según el último dato consignado por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Su altitud es de 39 msnm.

La Ribera Alta, es por antonomasia la Ribera de Xúquer, el gran río de la provincia de Valencia. Él trae desde la serranía conquense el agua que fertiliza esta gran llanura situada al sur de la capital. Comarca eminentemente agrícola, basa su economía principalmente en el cultivo de la naranja, cultivada racionalmente desde el siglo XVIII.

El clima es de tipo mediterráneo, con una brusca transición del estiaje estival a las abundantes lluvias otoñales de tipo torrencial, que producen frecuentes inundaciones. Cárcer se sitúa en una de las zonas más calurosas del este español.

Medias ¹	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	Mensual	Anual
Temperaturas, °C	11,1	11,6	13,9	16,7	20,7	24,5	27,4	27,4	24	20,3	14,7	11,6	18,6	-
Lluvia, mm	40,1	40,3	73,3	41,1	47,3	24,3	7,5	15,6	88,0	90,4	78,5	63,2	50,8	609,5

El término municipal tiene forma alargada, casi rectangular, lindando al este con Alcántara de Xúquer y al Oeste se adapta al meandro del río Sellent. Al Norte se encuentra Gabarda y al Oeste, al otro lado del Sellent, el municipio de Cotes.

En las zonas llanas del sur se localizan los terrenos dedicados al cultivo, en sus diferentes modalidades, abarcando una extensión próxima al 40% del término, donde destacan los cultivos de regadío, que han sido implantados en la última década.

La vegetación natural, la fauna de interés y los espacios Naturales Protegidos de Cárcer se distribuyen fundamentalmente por las sierras del norte y en los cauces hídricos.

La planificación propuesta, debido al contenido y al ámbito, obviamente no tiene ningún efecto significativo ni negativo ni positivo sobre la biodiversidad del municipio.

Los accesos al municipio se producen por la CV-550, a la que se accede desde la A-7, tanto desde el Norte como desde el Sur.

El ámbito afectado por el presente Plan Parcial de desarrollo del PG de Cárcer, como ya se ha reiterado, se encuentra en la **zona sur del casco urbano del municipio**, en suelo clasificado como suelo urbanizable sectorial.

Las **condiciones ambientales existentes** en el ámbito de actuación -64.250,28 m²- son las propias de un **núcleo industrial semiconsolidado**, con baja incidencia sobre el medio ambiente, más allá de la degradación existente desde el punto de vista paisajístico, con grandes explanadas de maniobra de vehículos y extensas construcciones industriales.

Al respecto, **la calidad del paisaje urbano en la zona de estudio es baja, debido precisamente a la discontinuidad entre la zona urbanizada y la que nos ocupa, aunque los caminos de red primaria, hagan la función de conexión entre ambas**, por lo que la ejecución de lo previsto en el presente Plan Parcial, supondrá una mejora de la calidad paisajística del ámbito de actuación respecto a la situación de progresivo deterioro actual, sin ejercer influencia negativa significativa sobre el medio ambiente ni el territorio.

1.3.- Efectos previsibles sobre el medio ambiente y los elementos estratégicos del territorio tomando en consideración el cambio climático.

La actuación prevista por el Plan Parcial, Sector Industrial-1 de Cárcer persigue el remate, en parte, de la malla urbana, creando uno de los espacios urbanos que faltan para completar lo que establece el Plan General, mediante la apertura del vial En Proyecto nº 1, paralelo al ya ejecutado En Proyecto nº 2, y que dará continuidad a los existentes.

Por tanto, hay que considerar que los únicos efectos sobre el medio ambiente que se prevén debido al desarrollo de dicha actuación vienen relacionados fundamentalmente con la ocupación del suelo y los relativos a las obras a realizar, teniendo, en consecuencia, **efectos ambientales no significativos.**

En ese sentido la ordenación que se pretende, con una extensión de 64.250,28 m² y dado que no supone alteración alguna de los parámetros urbanísticos previstos en del planeamiento vigente **no causará efecto alguno sobre los elementos estratégicos del territorio.**

Al respecto, cabe manifestar que la única incidencia de la modificación en el cambio climático podría venir relacionada con las emisiones gaseosas procedentes de la maquinaria y vehículos de obra durante la fase de asfaltado del vial.

Dada la magnitud, las características y el alcance de la actuación se producirá un nivel de contaminación atmosférica muy bajo ya que la zona no presenta aglomeraciones importantes con gran densidad de población, que puedan afectar de manera considerable la calidad del aire. Así, se considera que el desarrollo urbanístico del Sector no tendrá, bajo ningún concepto, efectos significativos sobre el clima, la calidad del aire y el cambio climático.

No se prevén tampoco efectos significativos sobre la geología y litología dada la topografía llana de la zona de actuación, ya que la ejecución de las obras no requerirá de movimientos de tierra significativos.

Sin perjuicio de lo manifestado en el párrafo anterior, hay que considerar que una vez que se haya urbanizado el vial y las parcelas afectadas se hayan convertido en solares edificables, se podrá proceder a la edificación de los mismos.

En ese sentido, durante la vida útil de las futuras edificaciones, se generarán una serie de impactos sobre el medio ambiente, como consecuencia de las obras a realizar en el entorno y la puesta en funcionamiento de las citadas edificaciones que albergarán, como mucho un par de edificaciones más.

Esto último conllevará los efectos propios, distinguiéndose entre ellos un aumento de la demanda de agua potable en la zona, un aumento del vertido de aguas residuales a la red de alcantarillado, un aumento de los residuos generados y un aumento de las emisiones producidas por los sistemas productivos, aunque muy poco significativos.

Sin embargo, dada la ya mencionada extensión del ámbito de actuación, las características de la ordenación, la cual desarrolla un modelo de ciudad compacta, y el número, la tipología y altura de los edificios previstos, se deduce que **los efectos generados sobre el medio ambiente no alcanzan en modo alguno valores significativos** y, en su caso, por lo que a la dotación de servicios se refiere, están ya previstos por el planeamiento vigente.

1.4.- Incardinación en la estrategia territorial.

En este apartado se determina el encaje del Plan Parcial Sector Industrial-1 de Cárcer con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y la incidencia de dicha modificación en elementos que configuran el sistema territorial, tales como otros planes de ordenación del territorio, planes de ordenación de los recursos naturales u otras figuras de planificación, así como con las infraestructuras existentes y necesarias que tengan un carácter estratégico.

- **Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.**

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV en adelante), aprobada a través del Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, es un instrumento de planificación espacial, que se formuló al amparo de lo establecido en los artículos 37 y siguientes de la entonces vigente Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero).

La finalidad principal de la ETCV es la consecución de un territorio más competitivo en lo económico, más respetuoso en lo ambiental, y más integrador en lo social, mediante el establecimiento, de forma rigurosa pero flexible, de criterios, directrices y recomendaciones que deberán ser aplicados en materia de política territorial hasta 2030, de modo que sirva de referente para el desarrollo coherente de las políticas sectoriales en el territorio, aprovechando al máximo las vocaciones y potencialidades que éste ofrece.

De acuerdo con la directriz 5.2 de la ETCV, los objetivos y los principios directores se incorporarán desde el inicio de su elaboración en todos los planes, programas y proyectos del conjunto de las administraciones públicas cuyas actuaciones tengan una proyección sobre el territorio de la Comunidad Valenciana.

Si bien la entidad y alcance del Plan Parcial objeto del presente documento hacen que dicha modificación no tenga incidencia sobre la ETCV, cabe destacar que la modificación propuesta es coherente con estos dos objetivos generales establecidos en la directriz 3.2 de la ETCV:

- Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.
- Objetivo 24: Prever en cantidad suficiente y adecuada, suelo para la actividad económica.

Al respecto, es innegable que la ordenación planteada facilita la consecución de estos objetivos definidos en la ETCV puesto que, **pretende la ordenación y consolidación, de manera racional, de un ámbito urbano incompleto** existente en la zona sur del casco urbano de Cárcer, y permitirá la edificación de determinadas industrias y, por tanto, el aumento de la actividad económica del municipio.

- **Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta Valenciana (PATODHV).**

El PATODHV se aprobó por Decreto 2019/2018, de 30 de noviembre, sin que tenga incidencia en el ámbito de actuación.

- **Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral (PATIVEL).**

El ámbito de actuación no se encuentra afectado por el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana y el Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell.

- **Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial de Corredores de Infraestructuras de la Comunidad Valenciana.**

El ámbito de actuación no se encuentra afectado por el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial de Corredores de Infraestructuras de la Comunidad Valenciana, aprobado según Decreto 78/2005, de 15 de abril, del Consell de la Generalitat, por lo que la actuación urbanizadora que se propone no tiene incidencia sobre él.

- **Plan Integral de Residuos.**

El Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana (PIRCV en adelante) fue aprobado definitivamente a través del Decreto 81/2013, de 21 de junio, del Consell (D.O.C.V. nº 7.054 de fecha 26-06-2013).

Según el PIRCV, el municipio de Cárcer se encuentra incluido el Plan Zonal de Residuos 5, adscrito al Área de Gestión V4.

Dicho Plan Zonal determina las infraestructuras básicas destinadas a aprovechar los recursos contenidos en los diferentes tipos de residuos, bien a través de su reutilización, del reciclado de materiales o del aprovechamiento energético, fomentando así la valorización de los residuos.

En el ámbito de la actuación el citado Plan Zonal XII no prevé la localización de instalaciones de valoración y eliminación de residuos urbanos (plantas de valorización material de residuos urbanos, complejos de valoración y eliminación de dichos residuos y/o vertederos de rechazos), ni delimita áreas aptas u orientativas para la instalación de vertederos, por lo que el Plan Parcial Sector Industrial-1 de Cárcer, no tiene incidencia sobre el PIRCV.

- **Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana.**

El Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA en adelante) fue aprobado definitivamente a través del Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell (D.O.C.V. nº 7.649 de fecha 3-11-2015).

Este Plan establece las zonas con riesgo de inundación. Sin embargo el ámbito de actuación definido en la presente propuesta no está incluido en la zonificación establecida por el PATRICOVA para el riesgo y la peligrosidad de inundación anteriormente referenciados, por lo que no se ve afectado por riesgo de inundación según este Plan de Acción Territorial.

En la misma línea que el PATRICOVA, el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI en adelante) puesto en marcha por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (MAGRAMA en adelante), no considera como zona inundable el ámbito de actuación delimitado por la ficha del Sector Industrial 1, no viéndose afectado por riesgo de inundación.

Por todo ello, no será necesario imponer condiciones a la forma y disposición de las futuras edificaciones dentro del ámbito del Plan Parcial Sector Industrial-1 de Cárcer.

- **Arquitectura Protegida.**

En el ámbito de la actuación tampoco existe ningún tipo de arquitectura histórica que deba ser protegida.

- **Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR).**

El Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR) fue aprobado según Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consell de la Generalitat, y elaborado por la entonces Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente (ahora Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio) en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19 y siguientes de la Ley 3/1993, Forestal, de la Comunidad Valenciana, y en la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, para los Planes de Acción Territorial.

Evidentemente por su situación entre el casco urbano de Cárcer y la huerta, el ámbito de la actuación no se encuentra afectado por el PATFOR y este no califica como terreno forestal ni como terreno forestal estratégico el suelo incluido en el ámbito de actuación delimitado, por lo que el Plan Parcial Sector Industrial-1 no tiene incidencia sobre dicho Plan de Acción Territorial.

- **Plan General Estructural de Cárcer.**

Como se ha manifestado en el primer apartado del presente documento, relativo a los antecedentes, Cárcer cuenta con Plan General Estructural (PGE) del municipio, aprobado definitivamente el 1 de febrero del 2002 y publicado en el DOGV el 17 de octubre de 2002.

El contenido de la presente propuesta de ordenación no afecta a las previsiones del PGE ya que desarrolla lo establecido por el documento de Planeamiento General, como sector de Suelo Urbanizable.

1.5.- Medidas previstas para prevenir, reducir y compensar efectos negativos sobre el medio ambiente y el territorio.

Como se ha detallado en el apartado 9 del presente documento, la actuación prevista no tiene efectos que puedan ser significativamente negativos sobre el medio ambiente, por lo que **no se considera necesario prever medidas especiales**.

Dada la superficie de la actuación y la escasa incidencia que supone la urbanización del vial y la edificación de los solares resultantes en el Sector Industrial 1 enclavado en Suelo Urbanizable pero con un elevado grado de consolidación, ya previsto en el planeamiento vigente, no se necesitarán medidas correctoras significativas.

Los impactos generados, desde el punto de vista medioambiental, pueden reducirse en gran medida con un diseño adecuado de las acciones a nivel de proyecto de urbanización del vial y edificación de los solares, y por el seguimiento de unas medidas de precaución y cuidados mínimos durante la fase de obras. Para ello, se realizará el correspondiente Plan de Evacuación de Residuos y se fijarán los demás criterios de prevención y disminución del impacto esperado.

Durante el movimiento de tierras y la urbanización de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución delimitada se procurará no levantar polvo, procediendo al riego previo de las zonas con tierra que vayan a ser transitadas por maquinaria o vehículos. Del mismo modo se tomarán precauciones en el transporte de tierras, el cual deberá hacerse siempre con la carga cubierta para evitar que sea dispersada por el viento.

Debido a que la totalidad de los efectos ambientales producidos por el desarrollo de la urbanización del Sector se consideran efectos no significativos o muy leves, las medidas preventivas que se van a describir a continuación, vienen relacionadas con los efectos que, sobre el medio ambiente, tendrán las obras de construcción del vial.

En cuanto a las emisiones de gases de combustión de vehículos y maquinaria, éstas pueden ser reducidas mediante un adecuado mantenimiento técnico de las mismas (que asegure una buena combustión en el motor) y el empleo, en la medida de lo posible, de material nuevo o reciente. Los humos procedentes de la maquinaria de obra no sobrepasarán en ningún caso los límites permitidos por la legislación vigente.

Así mismo, deberá evitarse en todo momento, cualquier tipo de vertido potencialmente contaminante, así como restos de materiales utilizados durante la fase de construcción como hormigones, morteros, residuos, restos de pinturas... etc.

En relación al diseño de los elementos de la red viaria se adoptarán, al menos, las siguientes medidas encaminadas a mejorar la calidad paisajística del ámbito de actuación y a evitar la contaminación lumínica:

Incorporación de arbolado, con un correcto espaciamiento, en aquellas aceras cuya anchura lo permita. Se elegirán preferentemente especies caducifolias que no puedan producir por su tamaño o porte daños en fachadas, infraestructuras o levantamiento de pavimentos, y siempre de acuerdo con los criterios del correspondiente servicio de jardinería del Ayuntamiento.

Incorporación de un sistema de alumbrado público exterior eficiente que, por un lado, proporcione el nivel de iluminación requerido en las vías públicas, según criterios de seguridad, evitando en cualquier caso los excesos de iluminación, la dispersión del haz luminoso y la emisión directa de luz hacia el cielo; y, por otro, consiga una reducción del consumo energético mediante la instalación de luminarias con lámparas de menor potencia y mayor eficacia luminosa, que permitan a su vez la instalación de sistemas centralizados de control del encendido y apagado del alumbrado público, de modo que el consumo energético sea el estrictamente necesario, ajustándose a lo que el servicio de alumbrado del Ayuntamiento indique durante la redacción del proyecto de obra.

Por su parte, las nuevas edificaciones deberán garantizar, entre otros, la correcta conexión con la red de saneamiento municipal con el fin de evitar el riesgo de contaminación del suelo por vertido de aguas residuales. A nivel municipal deberá promoverse, en el ámbito de actuación, que la red de saneamiento a ejecutar sea separativa, al igual que lo deberá ser la de los nuevos edificios, de modo que se canalicen y evacuen por separado las aguas pluviales de las residuales. De igual modo, deberá promoverse la adecuación y/o ampliación de los colectores existentes en el citado ámbito de actuación.

En ese sentido las edificaciones cumplirán lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y en aquellas reglamentaciones técnicas de carácter básico que coexisten con él y que son referencias externas al mismo (EHE, NCSR, RITE, entre otras), de modo que se cumplan los requisitos básicos de funcionalidad y seguridad establecidos en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).

Lo dispuesto en este apartado son tan solo medidas elementales y de carácter general que deben completarse, en cada caso, con otras específicas, pues del grado de cumplimiento de las mismas dependerá en buena parte el mantenimiento de un grado de calidad ambiental aceptable en el ámbito de actuación.

1.6.- Adecuación del Programa a lo que establece la LOTUP.

1.6.1.- Objeto y ámbito del programa de actuación

1.6.1.1.-Siguiendo lo que estipula la LOTUP en su artículo 108, los programas de actuación tendrán por objeto:

- a) Ordenar el proceso de gestión urbanística.
- b) Regular las relaciones entre propietarios, urbanizador y administración.
- c) Determinar los derechos y obligaciones de los afectados, delimitando su contenido económico.
- d) Planificar la cronología y etapas para el desarrollo de las obras y actuaciones reparcelatorias.
- e) Delimitar o redelimitar unidades de ejecución.
- f) Concretar reservas de terrenos para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- g) En su caso, programar la edificación de solares o la rehabilitación de edificios.

1.6.1.2.- Según estipula en su artículo 109 la LOTUP para los tipos y ámbito territorial y temporal de los programas de actuación.

- a) Los programas de actuación podrán tener por objeto una actuación integrada o aislada.
- b) El programa de actuación integrada comprenderá una o varias unidades de ejecución, planificando su urbanización y gestión, pudiendo delimitar su ámbito o redelimitar el ámbito anteriormente previsto en otros planes para asegurar la correcta integración de la actuación en su entorno.
- c) La actuación podrá extenderse a nuevos terrenos viarios de conexión, ampliando la unidad de ejecución, en la que también se incluirán las parcelas adyacentes que queden así dotadas de la condición de solar, salvo que, por consolidación, resulte imposible reparcelarlas. Estas ampliaciones respetarán las reglas de equidistribución del plan general estructural, sin alterar el aprovechamiento subjetivo de los afectados.
- d) Quienes soporten voluntariamente el exceso dotacional tendrán derecho a reservarse el aprovechamiento del suelo cedido de más para transferirlo a otras reparcelaciones con excedente de aprovechamiento.
- e) Los programas de actuación pueden tener por objeto actuaciones aisladas para aquellos casos en que no proceda directamente el otorgamiento de licencia urbanística, tales como la rehabilitación o edificación en ámbitos de planes de reforma interior o solares en régimen de edificación forzosa. En estos casos, el ámbito de la actuación incluirá los terrenos necesarios para finalizar la urbanización, en su caso, y materializar la edificación. Los programas de actuación aislada se regirán por lo dispuesto en el capítulo V de este título y, en lo no previsto en el mismo, por el régimen establecido para los programas de actuación integrada.

f) El plazo inicial para la ejecución de un programa de actuación no será superior a cinco años, salvo cuando concurren circunstancias excepcionales que justifiquen su prórroga. Las prórrogas no podrán otorgarse por un plazo total adicional superior a cinco años.

1.6.2.- Contenidos del programa de actuación integrada

1.6.2.1.- Objetivos legales del programa de actuación integrada. Los programas de actuación integrada tendrán los siguientes objetivos legales:

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

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

1.º Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.

2.º Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

3.º Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas. La depuración de aguas residuales se hará mediante la conexión al sistema público existente o, excepcionalmente, mediante la construcción de un sistema propio.

4.º Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.

5.º Red de alumbrado público.

6.º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes.

d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.

e) Obtener gratuitamente, a favor de la administración:

1.º Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma por el planeamiento.

2.º Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo. La adscripción de cesiones externas deberá cumplir las reglas de equidistribución del planeamiento.

f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

g) Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en esta ley. Se establece un plazo máximo de edificación de 4 años.

h) Para garantizar el derecho al realojo de las personas residentes afectadas por una actuación, el promotor de la actuación urbanística está obligado a ofrecer una vivienda de sustitución que tenga las condiciones de habitabilidad propias de una vivienda de protección oficial. La vivienda de sustitución deberá estar situada preferentemente en el mismo barrio, excepto acuerdo explícito entre la persona afectada y el promotor o justificación de la imposibilidad de cumplir este requisito, según los términos que se establezcan reglamentariamente. En este último caso la vivienda de sustitución deberá estar situada en el lugar más próximo posible a la residencia afectada.

1.6.2.2.- Contenido documental del programa de actuación integrada.

Todo programa de actuación integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

1.6.2.2.1 La alternativa técnica incluye, al menos:

a) Plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.

b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.

c) Proyecto de las obras programadas, con:

1.º Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.

2.º Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.

3.º El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.

4.º Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.

5.º El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.

6.º Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.

d) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.

1.6.2.2.2. En ausencia de ordenación pormenorizada, o cuando esta o la ordenación estructural pretenda modificarse, el programa de actuación integrada se acompañará de un plan parcial, plan de reforma interior, estudio de detalle o modificación del plan de ordenación pormenorizada. Estos planes establecerán, completarán o remodelarán la ordenación pormenorizada o estructural, en todos o algunos de sus aspectos, y se tramitarán y aprobarán junto al programa de actuación integrada.

1.6.2.2.3. Cuando el programa se gestione de forma indirecta por agente urbanizador o por los propietarios y salvo las especificidades establecidas en el artículo 36.4 de esta ley para las actuaciones integradas en suelo urbano, los instrumentos de planeamiento que acompañen a dicho programa no podrán:

- a) Cambiar la clasificación de más de un 10 % de la superficie del suelo a gestionar en el programa.
- b) Modificar el uso predominante que el planeamiento prevea para los suelos urbanizables objeto de la programación.
- c) Aumentar o disminuir en más de un 10 % la edificabilidad prevista en el planeamiento para los suelos afectados.

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

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

1.6.3.- El urbanizador. Concepto, función y modalidades de gestión. El urbanizador: concepto y funciones.

Según dice el art. 112 de la LOTUP

1. El urbanizador es el responsable de ejecutar una actuación urbanística sujeta a programa de actuación integrada. Todo programa de actuación integrada ha de designar a su urbanizador y regular sus compromisos, obligaciones y derechos.

2. Son funciones del urbanizador:
 - 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 esta ley, gestionando su ejecución en calidad de promotor de las mismas 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 los propietarios adheridos al mismo.
 - 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 los propietarios que se abstengan de participar en la reparcelación.
 - g) Promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada, en los casos en que así se haya convenido por su interés social o necesidades funcionales de éste.

1.6.4.- Modalidades de la gestión urbanística

Según lo establecido en el art. 113 de la LOTUP

1. La condición de 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.
2. Cuando la administración, por razones de insuficiencia de medios personales o materiales u otras circunstancias que habrán de quedar justificadas en el expediente, decida no hacerse cargo de la gestión directa de la función urbanizadora, podrá adoptar acuerdo motivado de asignación de la gestión urbanística del programa de actuación integrada a los propietarios del suelo del ámbito de la actuación.
3. En ausencia de gestión directa por la administración y de gestión por los propietarios, la condición de urbanizador podrá atribuirse, siempre que se aprecie la viabilidad de la actuación, en régimen de gestión indirecta, a un particular o empresa mixta mediante procedimiento de pública concurrencia.
4. En todo caso, la adquisición, por el procedimiento y en las condiciones previstas en la presente ley, de la condición de urbanizadora por persona distinta de la propia administración urbanística o sus entidades instrumentales, será siempre a riesgo y ventura del urbanizador y comportará la transferencia del riesgo operacional inherente a la realización del conjunto de actuaciones que incorpore la adjudicación.

1.6.5.- Requisitos para la asignación de la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística por los propietarios.

El art. 114 de la LOTUP establece que:

1. La administración actuante podrá asignar la condición de urbanizador, en régimen de gestión urbanística por propietarios, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) El propietario único o los propietarios de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación integrada.
 - b) Los propietarios de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.
 - c) Los propietarios de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que dispongan del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público y, además, obtengan la aceptación de los titulares de más del 40 por cien de las parcelas registrales privadas de dicho ámbito.
2. En los supuestos anteriormente indicados, la designación del urbanizador se acuerda por la administración al aprobar el programa de actuación integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos del mismo expresados en su correspondiente convenio urbanístico.

1.6.6.- El procedimiento de programación. El caso que nos ocupa: Régimen de gestión por los propietarios

El Art 118 de la LOTUP establece

1. Los propietarios de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en esta ley, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.
2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por los propietarios se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y éste haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a la presente ley, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 57 de esta ley, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 50 y 51. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 156 de esta ley respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.
3. En concreto, para estos programas los propietarios iniciarán la tramitación del procedimiento según lo previsto en el artículo 121 de esta ley. Solo será de aplicación lo previsto en el artículo 121, apartado 4, último párrafo, en caso de que sea necesario un instrumento de planeamiento, a los efectos de la realización de actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley.
4. Admitida a trámite la iniciativa o recibido el documento ambiental en el supuesto de que la propuesta incorpore un documento de planeamiento, el alcalde efectuará las siguientes actuaciones:

a) Requerirá al aspirante a agente urbanizador para que en el plazo máximo de tres meses presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico-económica.

b) Establecerá el importe de la garantía provisional en aquellos supuestos en los que resulte exigible.

1.6.7.- Actuaciones previas al procedimiento de aprobación y adjudicación del programa de actuación integrada

Según el art. 120 de la LOTUP, la administración urbanística actuante iniciará el procedimiento de aprobación de los programas de actuación integrada, de oficio o a instancia de un particular, sea o no propietario.

Según el art.121. se realizará una consulta previa para el desarrollo de una iniciativa particular de programa de actuación integrada.

1. Los particulares interesados en promover un programa de actuación integrada, sean o no propietarios de los terrenos, podrán obtener de las administraciones información completa sobre los documentos, resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación o solicitar que se les autorice a ocupar temporalmente fincas, con las garantías de la legislación expropiatoria, para obtener la información pertinente.
2. La administración o los particulares interesados en promover un programa de actuación integrada, sean o no propietarios de los terrenos, deben elaborar un documento de solicitud de inicio del procedimiento, que exprese las características esenciales de su iniciativa y justifique la oportunidad de proponer la actuación urbanística, con el siguiente contenido:
 - a) Objetivos del programa.
 - b) Alcance, ámbito y contenido de la alternativa que se propone.
 - c) Desarrollo previsible del programa.
 - d) Descripción del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
 - e) Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.
 - f) Su incidencia en los instrumentos de planificación urbanística y sectorial, existentes.
3. Cuando la iniciativa sea de un particular, propietario o no de los terrenos, el alcalde resolverá, en el plazo máximo de un mes, sobre la admisión a trámite de la iniciativa. En caso de admitirla a trámite, a fin de adoptar la propuesta por el ayuntamiento, el alcalde podrá introducir las modificaciones que sean pertinentes de acuerdo con el interés general municipal. Transcurrido un mes desde la presentación sin resolución expresa, la iniciativa se entenderá no admitida a trámite.
4. Si la iniciativa fuera presentada por quien no tuviera la condición de propietario a que se refiere el artículo 114 de esta ley, el alcalde, tras la admisión a trámite, notificará a los propietarios la iniciativa presentada, a los efectos de que manifiesten si tienen voluntad de realizar la actuación en régimen de gestión por los propietarios, salvo en el caso que se resolviese la gestión directa del programa por el ayuntamiento, en cuyo caso se procederá conforme a lo establecido en el artículo 117 de la LOTUP.

Si, en el plazo de tres meses desde la notificación, no se realizara manifestación favorable por los propietarios que reúnan las características indicadas en el citado artículo 114, se podrá continuar la programación en régimen de gestión pública indirecta. Si manifestaran dichos propietarios su voluntad de realizar la programación y ejecución de la actuación mediante gestión por los propietarios, se procederá conforme a lo establecido en el artículo 118 de la LOTUP.

Cuando la iniciativa se acompañe de un instrumento de planeamiento, además de la documentación del apartado anterior, se deberá presentar un documento inicial estratégico. En estos casos el alcalde, si resolviera su admisión a trámite, acordará seguir las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de la LOTUP, a los efectos de que se emita el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico o el informe ambiental y territorial estratégico, según proceda.

1.6.8.- Elección de la alternativa técnica del programa de actuación integrada.

Según el art. 1245 de la LOTUP

1. Finalizado el plazo de presentación de ofertas, el ayuntamiento someterá todas las alternativas técnicas a información pública y a consultas con las administraciones públicas afectadas, conforme al artículo 53 o 57 de esta ley, según proceda, y lo notificará a los titulares catastrales y registrales de los terrenos incluidos en la actuación, así como a cuantas personas, asociaciones, plataformas o colectivos se hubiesen personado o aportado sugerencias a las distintas fases de aprobación del programa.

2. Finalizada la información pública, si se hubiera seguido el procedimiento ambiental simplificado, y antes de seleccionar la alternativa técnica, el alcalde designará una comisión técnica, que ponderará, en el plazo máximo de tres meses, las alegaciones e informes aportados al expediente, atenderá a las consideraciones manifestadas en el informe ambiental y territorial estratégico, y a las preferencias de la población afectada, y valorará cada alternativa según los criterios determinados en las bases de programación. Dentro del citado plazo de tres meses, el ayuntamiento podrá convocar audiencias públicas para debatir y ponderar las propuestas en concurrencia, por un plazo máximo de quince días.

3. Si las alternativas técnicas estuvieran sometidas al procedimiento de evaluación ambiental ordinario, el ayuntamiento actuará de conformidad con lo establecido en el apartado anterior y, después de la propuesta de la comisión técnica, enviará la documentación de todas las alternativas técnicas presentadas, identificando aquella que se propone seleccionar, junto con el expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica, al órgano ambiental y territorial, con el fin de que emita una declaración ambiental y territorial estratégica única, en el plazo máximo de tres meses. A estos efectos, cada una de las propuestas tendrá la consideración de alternativa, conforme a la legislación de evaluación ambiental.

4. Si, de acuerdo con lo establecido en los apartados 7 y 8 de este artículo, el ayuntamiento introdujera alteraciones en la alternativa técnica, ya fuese por reelaboración de las propuestas concurrentes u otras razones de interés público, que la modificaran sustancialmente, el ayuntamiento vendrá obligado a llevar a cabo una información pública adicional de la alternativa técnica con sus modificaciones, por plazo de veinte días hábiles con carácter previo a la adopción del respectivo acuerdo. Idéntica cautela habrá de observarse en el supuesto de que la aprobación de la alternativa técnica pudiese comportar modificación de la ordenación estructural.

5. La alternativa técnica del programa de actuación integrada será elegida por el órgano competente del ayuntamiento en el plazo máximo de seis meses desde la finalización del plazo de presentación de alternativas técnicas, de acuerdo con lo establecido en el apartado 7 de este artículo. El cómputo del plazo se interrumpirá en los supuestos en que la alternativa técnica precise evaluación ambiental y territorial estratégica hasta la notificación de la declaración

ambiental y territorial estratégica. La falta de resolución expresa en el plazo establecido permitirá a los licitadores retirar sus ofertas y solicitar la compensación económica por el importe de los costes de elaboración del documento del programa de actuación presentado, cuando la demora sea por causa imputable a la administración actuante. La administración no podrá declarar desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en las bases de programación.

6. El acuerdo del Pleno del Ayuntamiento también establecerá, si fuera necesario, la modificación de las bases de programación iniciales para ajustarlas a la alternativa técnica que se apruebe, en las determinaciones aplicables a la continuación del procedimiento, así como el régimen de gestión de la actuación y, si éste es por gestión indirecta, el procedimiento de selección del urbanizador conforme a la subsección 3 de esta sección. Si se estableciera la gestión directa, el ayuntamiento indemnizará a quien propuso la alternativa técnica seleccionada, conforme al artículo 130 de esta ley.

7. El ayuntamiento aprobará la alternativa técnica por elección o reelaboración de las propuestas concurrentes, con las correcciones, enmiendas y soluciones de síntesis que estime oportunas, de acuerdo con los criterios señalados en las bases de programación y dentro de los límites y objetivos públicos definidos por:

- a) La ordenación estructural, si no es objeto de modificación en el programa de actuación.
- b) La declaración ambiental y territorial estratégica o el informe ambiental y territorial estratégico.
- c) La ordenación pormenorizada, si está definida por el planeamiento municipal y no es objeto de modificación por la alternativa técnica.
- d) Las bases de programación establecidas por el ayuntamiento.

8. En el caso de que se modifique la ordenación estructural, el ayuntamiento aprobará provisionalmente el plan y lo remitirá a la conselleria competente en urbanismo para su aprobación definitiva.

9. El acuerdo del órgano municipal competente de selección de la alternativa técnica se publicará en el boletín oficial de la provincia. Este acuerdo podrá ser objeto de recurso administrativo de conformidad con la legislación reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común y la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

10. En todo lo relativo a las actuaciones previas al procedimiento de aprobación y adjudicación del programa de actuación integrada, selección del urbanizador y sus relaciones con la administración actuante y terceros interesados cuando no estuviese expresamente regulado en la presente ley, sus normas de desarrollo y las bases de programación respectivas, se estará con carácter supletorio a las determinaciones de la legislación de contratos del sector público.

1.6.9.- Nombramiento del urbanizador y suscripción del convenio.

Según el art. 127 de la LOTUP

1. Concluidas las anteriores actuaciones, en el plazo máximo de diez días, el alcalde u órgano municipal competente según lo previsto en la legislación de contratos del sector público:

- a) Designará con la condición de urbanizador a quien resulte merecedor de ella y declarará aprobado el programa de actuación integrada escogido.
- b) Citará al urbanizador electo para suscribir el convenio de programación. Si el urbanizador desatiende el emplazamiento, decaerá en su derecho, pudiendo pasar este al siguiente candidato.
- c) Ordenará la inscripción en el Registro de Programas de Actuación y la publicación de la resolución aprobatoria y del convenio de programación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, conforme al apartado 3 de este artículo.

2.El técnico municipal responsable de la tramitación del programa de actuación integrada elaborará un informe escrito, en el que se incluirá, como mínimo: información sobre la identificación de la administración actuante, objeto e importe del programa de actuación integrada, identificación de los licitadores excluidos y motivos que justifican su exclusión, motivos por los que se hayan rechazado ofertas que se consideren anormalmente bajas, identificación del adjudicatario y motivos por los que se ha elegido su oferta; en su caso, los motivos por los que se proponga renunciar a adjudicar el programa de actuación integrada.

3. Los programas desplegarán sus efectos a los quince días de la publicación en el boletín oficial de la provincia del texto íntegro del convenio de programación o normas de actuación. En esta publicación, se deberá expresar el número de registro y la fecha de inscripción en el Registro de Programas de Actuación.

4. La garantía provisional prestada por el urbanizador seleccionado se mantendrá hasta la firma del convenio de programación, momento en el que deberá constituir una garantía definitiva por un importe equivalente al 2 % de las cargas del programa que regirá hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva de acuerdo con las bases de programación hasta al menos un 5 % de las cargas de urbanización previstas en el programa.

1.6.10.- La ejecución del programa de actuación integrada.

Según el art. 131 de la LOTUP, la ejecución y efectos de los programas de actuación integrada se regirán por las previsiones del propio programa, por las bases de programación, por lo establecido en la presente ley y las normas que la desarrollan y, en lo no previsto en ellas, por lo dispuesto en la legislación sobre contratos del sector público.

Según el art. 132. De la LOTUP

1. Los programas de actuación integrada deberán ejecutarse de acuerdo con el contenido de sus documentos, sin perjuicio de las prerrogativas establecidas a favor de la administración actuante de acuerdo con la presente ley.
2. El urbanizador debe cumplir sus funciones con profesionalidad y eficiencia empresarial, ajustándose a las reglas fijadas por el programa de actuación integrada dentro del marco legal y a los compromisos contraídos al aprobarse.
3. El urbanizador responderá, ante los afectados, de los daños y perjuicios que les cause, salvo cuando actúe ejecutando órdenes directas de la administración, en cuyo caso será la administración la que se responsabilice de los daños y perjuicios causados.
4. El incumplimiento del urbanizador en sus obligaciones derivadas del programa de actuación integrada producirá las consecuencias previstas en su convenio de programación y en la ley.

Según el art.133 de la LOTUP, la ejecución del programa de actuación integrada se realizará a riesgo y ventura del urbanizador, sin perjuicio de lo establecido en esta ley respecto de los casos de fuerza mayor y de retasación de cargas.

Según el art. 134 de la LOTUP, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la presente ley, la administración actuante ostenta la prerrogativa de interpretar los programas de actuación integrada, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta.

1.6.11.- Relación entre el urbanizador y los propietarios.

Según el art. 138 de la LOTUP, las relaciones entre los propietarios y el urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan. En defecto de acuerdo voluntario, regirán las reglas establecidas en esta ley. En todo caso, la administración actuante tutelaré con imparcialidad la efectividad de los derechos y deberes que, conforme a la ley, el programa de actuación integrada establezca para las personas afectadas por él.

1.6.12.- Derechos y deberes básicos del propietario.

1. El propietario tiene derecho:

- a) A que el urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.
- b) A obtener del urbanizador y de la administración, sin dilación indebida, información verídica y concreta sobre cualesquiera aspectos relativos a la ejecución del programa de actuación integrada.
- c) A participar en la actuación, en los términos de la presente ley, 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 esta ley y en la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.

2. Los propietarios afectados por la actuación, si optan por adherirse al programa de actuación, tienen los deberes legales de:

- a) Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al urbanizador por su tarea.
- b) Proporcionar información sobre su propiedad, conforme al artículo 87 de esta ley.
- c) Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa de actuación.

1.6.13.- Posiciones básicas del propietario ante el programa de actuación integrada y sus efectos.

Según el art. 140 de la LOTUP

1. Los propietarios afectados por el programa de actuación integrada pueden elegir entre adherirse al mismo de forma expresa o no adherirse.
2. En caso de no adherirse al programa de actuación integrada, la reparcelación se limitará a prever, a favor del propietario, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.
3. 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 esta ley y en la legislación estatal de suelo. Los propietarios que se adhieren al programa de actuación integrada están obligados a asumir las cargas y obligaciones establecidas en el mismo, con el alcance necesario para cumplir los objetivos y previsiones del programa de actuación integrada; en concreto, las siguientes:
 - a) Retribuir al 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.
 - b) 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.
4. La adhesión al programa de actuación integrada no limita al propietario 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 de actuación integrada.

1.6.14.- La adhesión al programa: plazo y forma para efectuarla.

Según establece el art. 142 de la LOTUP:

1. Los propietarios interesados 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.
2. A tal fin, dispondrán del plazo mínimo de dos meses desde que el urbanizador les notifique la aprobación del programa de actuación integrada y sus características económicas, en la forma regulada en el artículo anterior. Dentro del primer mes de plazo, el propietario 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. El plazo establecido se aplicará tanto para pronunciarse como para prestar garantías. La adhesión tardía se admitirá, con consentimiento del 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.

3. 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.
4. La manifestación de adhesión al programa de actuación integrada deberá:
 - a) Identificar el domicilio y correo electrónico donde deban practicarse, en lo sucesivo, las notificaciones relativas al programa de actuación.
 - b) Identificar los terrenos que son objeto de la adhesión y la actuación a que se refiere.
 - c) Referir la superficie y características de la propiedad.
 - d) 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.
 - e) Señalar que el propietario 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.
 - f) Indicar si desea participar en la ejecución del programa de actuación mediante retribución en terrenos, en metálico, o mediante una modalidad de retribución mixta, conforme a lo establecido en esta sección.
 - g) Ir acompañada de la notificación que la motiva, así como del documento expresivo del título de propiedad y de los documentos justificativos de las garantías prestadas.
5. El otorgamiento puede efectuarse condicionado a que la administración o el urbanizador reconozcan y admitan o rechacen determinadas premisas o precios. Una vez admitidas o rechazadas, no se dará nuevo plazo al propietario para volver a elegir su posicionamiento.

1.6.15.- Modalidades de retribución al urbanizador.

Según el art. 143 de la LOTUP:

1. Los propietarios retribuyen al urbanizador en metálico o en terrenos, o en la modalidad de retribución mixta, según manifiesten en su escrito de adhesión al programa de actuación integrada, los gastos presupuestados en el mismo como máximo, conforme al artículo 144 de esta ley, sin perjuicio de la retasación de cargas. La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el programa de actuación integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre los interesados.
2. La retribución será en metálico cuando la consolidación del ámbito impida materialmente la retribución en terrenos.
3. La retribución en terrenos puede ser establecida con carácter forzoso cuando los terrenos que así sean adquiridos por un urbanizador público correspondan a la reserva legal destinada a viviendas de protección pública y se valoren conforme al precio máximo que se siga de esa vinculación.
4. En gestión indirecta y en gestión por propietarios, se presume escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada. Esta circunstancia deberá notificarse por el urbanizador a la administración y al propietario.

5. Las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación se retribuirán en metálico.

1.6.16.- Cargas de urbanización del programa de actuación integrada.

Según establece el art. 144 de la LOTUP:

1. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de esta ley:

a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 110 de esta ley.

b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.

c) Los gastos de gestión del 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:

1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del 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 urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

2. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, las siguientes:

a) 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.

b) Las indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.

c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.

d) 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 146 de esta ley.

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

2. Los conceptos del apartado 2 se considerarán gastos variables ajenos al precio cierto del programa de actuación integrada. Podrán arbitrarse medidas para que sean directamente pagados y cobrados entre interesados sin anticipo y mediación del urbanizador. Este es responsable de que se hagan efectivos antes de la ocupación de los bienes afectados y de que sean tasados al valor que objetivamente corresponda según las normas que lo regulan, salvo en el supuesto previsto en el artículo 93.3 de esta ley.

3. Las cargas de urbanización correspondientes a la ejecución del sistema de saneamiento y depuración, cuando el programa de actuación incluya la construcción de un sistema propio, serán costeadas en su totalidad con cargo a la actuación urbanística. Cuando el programa de actuación incluya la conexión de la actuación al sistema público, la actuación urbanística participará en los gastos de construcción o ampliación de las infraestructuras públicas, con independencia de cuál sea su estado de ejecución, en la parte correspondiente a la actuación urbanística de que se trate. Este ingreso deberá ser transferido por la administración actuante o por el urbanizador a la Generalitat, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente, salvo que se establezca un pacto a través de los acuerdos que se prevean en los instrumentos contemplados en la normativa aplicable en materia de sector público.

1.6.17.- Cargas de la actuación a cuenta de cada propietario individual.

Según dice el art. 145 de la LOTUP:

Son cargas de la actuación que serán a cuenta de la propiedad de cada finca y no imputables al programa de actuación integrada:

- a) Los costes de descontaminación y limpieza de suelo, en los términos previstos por la legislación ambiental aplicable.
- b) Los costes de extinción de derechos reales y levantamiento de cargas incompatibles con el planeamiento, excepto las servidumbres prediales.
- c) Los costes por rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta.
- d) Los costes de servicios de mediación, peritaje o arbitraje previstos en el programa de actuación integrada devengados a instancia de un propietario individual, salvo que correspondan al urbanizador o al programa de actuación integrada.

1.6.18.- Redes de suministro y costes de urbanización.

El art. 148 de la LOTUP dice que:

1. Las redes de servicio (agua, gas, electricidad, telefonía, cable óptico y otras análogas) construidas por gestión del urbanizador y sufragadas por los propietarios se cederán al ayuntamiento en los términos establecidos en la legislación sectorial aplicable. El ayuntamiento optará bien por la gestión directa de estos servicios o bien por su asignación a las empresas suministradoras previo reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicio con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que prevé esta legislación.

2. La aportación de materiales y la ejecución de instalaciones, gratuita y a cargo o cuenta de una compañía suministradora, se deducirá proporcionalmente del valor de la prestación que le es exigible conforme al apartado anterior.

3. En ningún caso se exigirán por cuenta o cargo de una actuación urbanística instalaciones de las redes de servicios que excedan sus necesidades propias.

1.6.19.- Pago de la retribución al urbanizador.

El art. 149 de la LOTUP establece:

1. Cuando el propietario opte por la retribución al urbanizador en suelo, el pago se realiza en el proyecto de reparcelación.

2. Cuando el propietario opte por la retribución al urbanizador en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del urbanizador, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente. Para el cobro de los pagos se girarán cuotas de urbanización por el urbanizador, previa autorización administrativa de cobro. Ésta se instará acompañando las certificaciones o facturas justificativas y debe ser resuelta en el plazo de un mes. La falta de resolución expresa determinará las responsabilidades que procedan para mantener la indemnidad del urbanizador.

3. Las cuotas de urbanización se devengarán a medida que el urbanizador presente ante la administración las correlativas certificaciones de obra o facturas justificativas. El cobro anticipado de inversiones futuras es posible en caso de gestión directa, pero sólo tratándose de gastos previamente comprometidos y a ejecutar antes de seis meses y siempre que se haya inscrito la reparcelación en el registro de la propiedad. En todo caso, antes del inicio de las obras y después de la aprobación de la reparcelación, podrán girarse cuotas a cuenta del coste de los proyectos y de las indemnizaciones, según los documentos de programación aprobados.

4. Los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia a los afectados antes de su aprobación administrativa.

5. Los requerimientos de pago de las cuotas de urbanización, del urbanizador al propietario, establecerán los plazos y revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en período voluntario. La falta de pago en período voluntario determinará su cobro en vía ejecutiva; a tal efecto, la autorización para ejecutar garantías puede ser instada por el urbanizador a la administración, quien la acordará si procede.

6. Las cuotas impagadas en período voluntario se cobrarán ejecutando la garantía presentada para garantizar la retribución en metálico.

7. La administración, tan pronto advierta un exceso en el cobro de cuotas de urbanización, procederá a suspenderlo, requiriendo justificación al urbanizador.

8. En lo no previsto en este artículo respecto del pago de las cuotas de urbanización, regirá lo establecido en la legislación en materia de tributos respecto del pago y las actuaciones y procedimientos de recaudación de las deudas tributarias.

1.6.20.- Garantía de retribución al urbanizador.

El art. 153 de la LOTUP dice que:

1. Al optar un propietario por la retribución en metálico al urbanizador, los terrenos de su propiedad incluidos en el ámbito de la actuación, y los adscritos a ella, están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes urbanísticos, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal de suelo. La afección real podrá sustituirse por garantía financiera o garantía hipotecaria, de acuerdo con el artículo 150 de esta ley y en los términos de la legislación estatal de suelo respecto de las obligaciones derivadas de la cuenta de liquidación provisional. No obstante, deberá mantenerse la afección real o, en su caso, la garantía financiera o hipotecaria que se establezca por el urbanizador y apruebe por la administración, respecto de la diferencia entre la liquidación provisional y la definitiva.

2. La afección real de la propiedad de quienes retribuyan en terrenos desaparecerá tras la aprobación de la reparcelación.

3. Una vez aprobada la cuenta de liquidación definitiva, podrá cancelarse la afección real a instancia del titular del dominio o cualquier otro derecho real sobre la finca, acompañando a la solicitud certificación del órgano actuante expresiva de haber sido garantizado mediante fianza la cuenta de liquidación definitiva referente a la finca de que se trate. Igualmente, y salvo tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, podrá practicarse la nota de afección real en sustitución de la fianza anteriormente constituida.

1.6.21.- Cesión de la adjudicación.

El art. 158 de la LOTUP, dice que el urbanizador, previa autorización expresa de la administración actuante y mediante escritura pública, puede ceder dicha condición en favor de tercero que se subrogue en sus derechos y obligaciones. El cesionario deberá reunir los mismos requisitos y méritos que le fueron exigidos al cedente.

1.6.22.- Finalización normal del programa de actuación integrada. Recepción y conservación de la urbanización.

El art. 160 de la LOTUP establece:

1. El programa de actuación integrada concluye con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización. Las obras de urbanización públicas serán recibidas por acto expreso de la administración en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal. No obstante, transcurridos tres meses desde el ofrecimiento sin que medie resolución expresa de la administración, las obras se entenderán recibidas. También se entenderán recibidas desde que queden abiertas al uso público. Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público, quedarán en periodo de garantía durante doce meses, en los que el urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten. Finalizado este periodo, procederá la devolución de las garantías de promoción del programa de actuación integrada.

2. Es posible la recepción parcial de las obras de urbanización por fases de funcionalidad autónoma.

1. La recepción se entiende sin perjuicio de las acciones, incluso civiles, que asistan a la administración o a los administrados, por daños derivados de vicios ocultos.

2. La conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del ayuntamiento desde su recepción, siendo antes del urbanizador, salvo la reparación de vicios constructivos.

Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas, propietarios o asociaciones de propietarios, sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado.

3. La conservación de las obras de urbanización se podrá realizar por gestión directa o por gestión indirecta. En el caso de gestión indirecta, la contratación de la conservación de la urbanización se realizará de conformidad con la legislación de contratos del sector público. No obstante, los administrados podrán constituir e integrarse voluntariamente en asociaciones privadas de conservación de la urbanización, cuyo objeto sea la conservación de las obras públicas de urbanización y el mantenimiento de servicios extraordinarios que sean de interés particular.

1.6.23.- Cuenta definitiva de liquidación.

El art. 161 de la LOTUP dice lo siguiente:

Recibidas las obras de urbanización del programa de actuación integrada, el ayuntamiento aprobará la cuenta de liquidación definitiva conforme al artículo 90 de esta ley.

La cuenta de liquidación definitiva y los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia de los afectados antes de su aprobación administrativa.

2.- INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES QUE SE PUEDEN VER AFECTADAS

2.1.- ANTECEDENTES

Para la ejecución del presente Programa de Actuación Integrada, con la apertura de un nuevo vial, la ampliación de uno existente y la ejecución de la zona verde, es imprescindible la valoración del vuelo en los terrenos afectados.

Las parcelas se encuentran situadas en la parte Sur del casco urbano, lindando por el Este con el término municipal de Alcántara de Xúquer. Se valorará el vuelo de las partes afectadas por viales o equipamientos, que deban ser cedidos y demolidos durante la urbanización.

Así, la parcela catastral **0767601YJ1206N0001HE** cuenta con:

- Equipamiento: Zonas verdes y Espacios libres.

La parcela catastral **0667601YJ1206N0001QE** cuenta con:

- Equipamiento: Zonas verdes y Espacios libres.

La parcela catastral **0569602YJ1206N0001TE** cuenta con:

- Viales

La parcela catastral **0569601YJ1206N0001LE** cuenta con:

- Viales

Las superficies afectadas para la cesión, según fichas catastrales, son las siguientes:

2.1.- Parcela catastral **0767601YJ1206N0001HE** dentro del municipio de Cárcer.

* Suelo correspondiente a zona verde o aparcamiento 3.655,13 m²

2.2.- Parcela catastral **0667601YJ1206N0001QE** dentro del municipio de Cárcer.

* Suelo correspondiente a zona verde 2.453,00 m²

2.3.- Parcela catastral **0569602YJ1206N0001TE** dentro del municipio de Cárcer.

* Suelo correspondiente a viales (Oeste) 162,52 m²

* Suelo correspondiente a viales (Norte) 1.373,66 m²

2.4.- Parcela catastral **0569601YJ1206N0001LE** dentro del municipio de Cárcer.

* Suelo correspondiente a viales (Noroeste) 965,57 m²

2.2.-DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS Y LAS CONSTRUCCIONES

Las parcelas anteriores se encuentran destinadas en la actualidad, las dos primeras a aparcamiento de AMC, su propietario, la tercera a actividad industrial de AMC y la cuarta a terreno agrícola con plantación de naranjos.

Las construcciones existentes en las parcelas, consisten en tres tipos de vallado. El primero de fábrica de bloques de mortero de cemento, revestida de mortero de cemento por ambas caras y una altura de 1,60 metros. Contiene una puerta metálica de 4,00 x 1,80. El segundo consiste en una fábrica de bloques de mortero de cemento, revestida por ambas caras con mortero de cemento y pintura y una altura de 2,00 metros. El tercero consiste en una fábrica de bloques de mortero de cemento, revestida por ambas caras con mortero de cemento y pintura y una altura de 1,20 metros y malla metálica de simple torsión, sobre postes igualmente metálicos, anclados a la fábrica y una altura de 60 cm. También existen algunos postes de sujeción de cableado, que se quedan, así como un Centro de Transformación. Se valoran las construcciones que deben demolerse por encontrarse dentro del nuevo vial.

2.2.1. La fábrica de bloques de mortero de cemento de 20 x 20 x 40 cm, tomados con mortero de cemento, revestida por ambas caras con mortero de cemento, tiene una longitud de 64,10 metros y una altura media de 1,60 metros, según medición. Su estado de conservación es normal. Se construye sobre una zapata corrida de hormigón en masa de 30 x 20 cm.

2.2.2.- La fábrica de bloques de mortero de cemento de 20 x 20 x 40 cm, tomados con mortero de cemento, revestida por ambas caras con mortero de cemento y pintura, tiene una longitud de 12,01 metros y una altura media de 2,00 metros, según medición. Su estado de conservación es normal. Se construye sobre una zapata corrida de hormigón en masa de 30 x 30 cm.

2.2.3.- La fábrica de bloques de mortero de cemento de 20 x 20 x 40 cm, tomados con mortero de cemento, revestida por ambas caras con mortero de cemento y pintura, tiene una longitud de 62,12 metros y una altura media de 1,20 metros, según medición. Valla metálica en parte superior, formada con alambres de simple torsión, sobre postes metálicos redondos separados entre sí 1,50 metros y con una altura de 0,60 metros, según medición. Se construye sobre una zapata corrida de hormigón en masa de 30 x 20 cm.

2.2.4.- 80 naranjos entre 2 y 2,5 metros de altura.

2.2.5.- Umbráculo de estructura metálica y cubierta de chapa metálica de 40 x 4,50 metros.

2.3.-METODOLOGÍA PARA LAS VALORACIONES

2.3.1.-Método de valoración del vuelo

Tal como hemos citado anteriormente, según lo establecido en el artículo 6 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, referente al “Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración”:

“4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en suelo rural, así como el resto de elementos unidos inesperadamente al suelo, se tasarán con independencia de los terrenos”

2.3.2.-Método de valoración de las construcciones

El RDL 7/2015, de 30 de Octubre, del Ministerio de Fomento, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su título V, los criterios generales para las valoraciones.

El art. 36.- Valoración en Suelo Rural, en su punto 1, establece:

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

Según se establece en el art. 18.2 del Reglamento de Valoraciones, el valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

“1. La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

Siendo:

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla de el Anexo III.

El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.
- b) Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- c) Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- e) Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

2.4.-CÁLCULO DE LAS VALORACIONES

Para el valor del suelo y las construcciones, utilizaremos el valor de reposición.

Se considera que únicamente deberán valorarse los elementos y ejemplares que se encuentren en buen estado, excluyendo los deteriorados y aquéllos construidos sin las condiciones legales necesarias.

Para las valoraciones se van a utilizar precios conocidos de valoraciones recientes, precios unitarios recogidos en el libro de precios vigente del IVE y precios globales establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia.

Dentro de la superficie a ceder, se encuentran las siguientes construcciones o plantaciones que deben ser objeto de indemnización:

1.- Parcela catastral **0767601YJ1206N0001HE:**

- a) Umbráculo formado por perfiles metálicos cuadrados y huecos, tanto en posición vertical como horizontal y cubierta de chapa metálica ondulada. Tiene una longitud de 40 metros, una anchura de 4,50 y una altura media de 2,50 metros. Fue construido hará unos 15 años y su estado de conservación es normal.

Superficie = $40,00 \times 4,50 = 180,00 \text{ m}^2$

Valor de reposición = 5.997,60 €

Valoración teniendo en cuenta la antigüedad y el estado de conservación

V = **4.498,50 €**

Total indemnizaciones parcela 0767601YJ1206N0001HE = **4.498,50 €**

2.- Parcela catastral **0569602YJ1206N0001TE**:

a) Valla formada por fábrica de bloques de mortero de cemento de 20 x 20 x 40 cm, tomados con mortero de cemento, revestida por ambas caras con mortero de cemento y pintura. Tiene una longitud de 12,01 metros y una altura media de 2,00 metros, según medición. Su estado de conservación es normal. Se construye sobre una zapata corrida de hormigón en masa de 30 x 30 cm. Fue construida hace 10 años.

Superficie = $12,01 \times 2,00 = 24,02 \text{ m}^2$

Valor de reposición = 1.354,65 €

Valoración teniendo en cuenta la antigüedad y el estado de conservación

V = **1.237,48 €**

b) Valla formada por fábrica de bloques de mortero de cemento de 20 x 20 x 40 cm, tomados con mortero de cemento, revestida por ambas caras con mortero de cemento y pintura con una altura media de 1,20 metros. En su parte superior cuenta con una valla metálica formada con alambres de simple torsión, sobre postes metálicos redondos separados entre sí 1,50 metros y con una altura de 0,60 metros, según medición. Se construye sobre una zapata corrida de hormigón en masa de 30 x 20 cm. Tiene una longitud de 62,12 metros. Fue construida hace 25 años y su estado de conservación es normal.

Superficie opaca = $62,12 \times 1,60 = 99,39 \text{ m}^2$

Superficie traslúcida = $62,12 \times 0,60 = 37,27 \text{ m}^2$

Valor de reposición = 5.943,28 €

Valoración teniendo en cuenta la antigüedad y el estado de conservación

V = **1.753,86 €**

Total indemnizaciones parcela 0569602YJ1206N0001TE = 1.237,48 (valla tipo 1) + 1.753,86 (valla tipo 2) = **2.991,34 €**

3.- Parcela catastral **0569601YJ1206N0001LE:**

a) Valla formada por fábrica de bloques de mortero de cemento de 20 x 20 x 40 cm, tomados con mortero de cemento, revestida por ambas caras con mortero de cemento. Tiene una longitud de 64,10 metros y una altura media de 1,60 metros, según medición. Su estado de conservación es normal. Se construye sobre una zapata corrida de hormigón en masa de 30 x 20 cm. Fue construida hace 40 años.

$$\text{Superficie} = 64,10 \times 1,60 = 102,56 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor de reposición} = 20.491,49 + 1.229,49 + 2.663,89 = 24.384,87 \text{ €}$$

Valoración teniendo en cuenta la antigüedad y el estado de conservación

$$V = \quad \quad \quad \mathbf{405,00 \text{ €}}$$

b) Puerta metálica de 4,00 x 1,80 metros, anclada a fábrica anterior mediante la formación de arco. Su estado es normal.

$$\text{Valor de reposición} = \quad 690,20 \text{ €}$$

Valoración teniendo en cuenta la antigüedad y el estado de conservación

$$V = \quad \quad \quad \mathbf{80,00 \text{ €}}$$

c) 80 naranjos de 2,00 metros de altura de media

$$V = \quad 80 \times 50 \text{ €/ud} = \mathbf{4.000 \text{ €}}$$

Total indemnizaciones parcela 0569601YJ1206N0001LE = 405,00 (valla)
+ 80,00 (puerta) + 4.000,00 (naranjos) = **4.485,00 €**

Total indemnizaciones = 4.498,50 + 2.991,34 + 4.485,00 = **11.974,84 €**

Asciende el valor preliminar de las indemnizaciones a la cantidad de ONCE MIL, NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS Y OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.

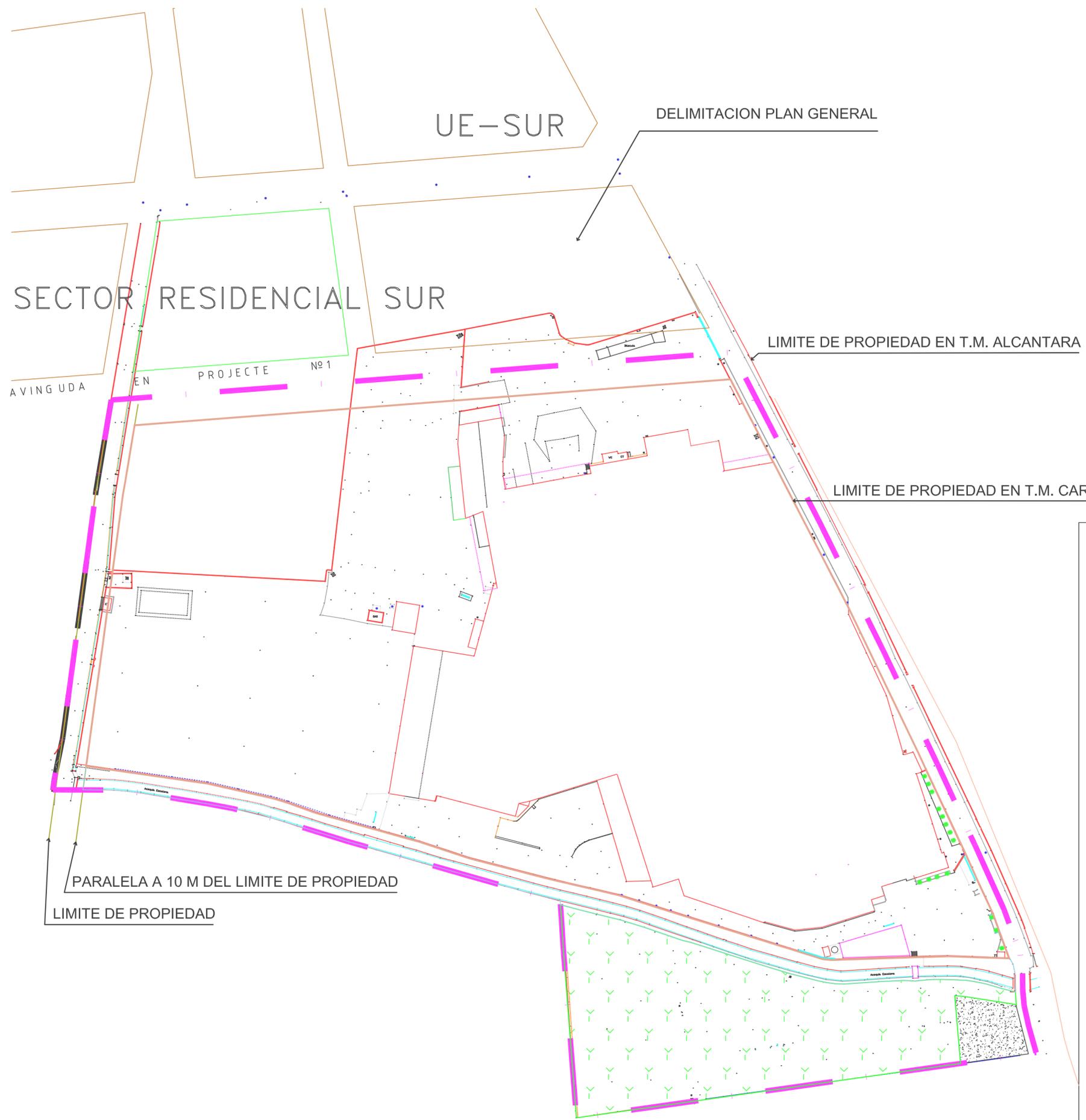
Cárcer, marzo 2021

**JOSE ENRIQUE|
VALLS|TOMAS**

Firmado digitalmente por JOSE ENRIQUE|VALLS|TOMAS
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.97=VATES-
B97682694,
2.5.4.13=RM//110337/8350//13/09-07-2008/3, cn=JOSE
ENRIQUE|VALLS|TOMAS, serialNumber=22615598C,
givenName=JOSE ENRIQUE, sn=VALLS TOMAS, o=VALLS
ARQUITECTES SLP, c=ES
Fecha: 2021.03.08 13:46:28 +01'00'

Valls Arquitectes S.L.P.

J. Enrique Valls Tomás



**PROGRAMA ACTUACION INTEGRADA
SECTOR INDUSTRIAL - 1 / CARCER**

PLANOS DE INFORMACION

Plano: SUPERPOSICIÓN DE ORDENACIÓN EN TOPOGRAFÍA *Escala:* 1:1.000

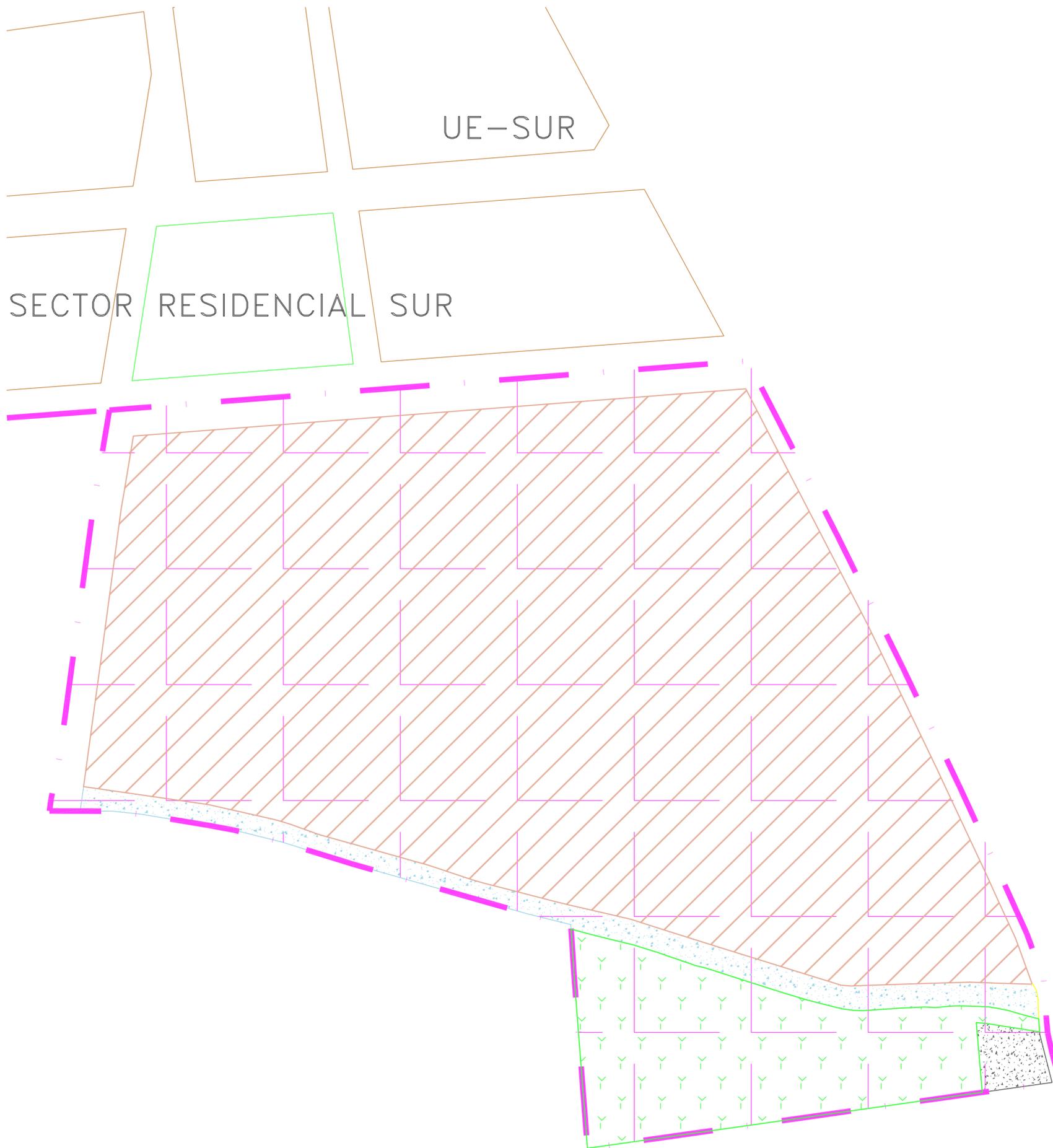
- SECTOR INDUSTRIAL-1
- SUELO EDIFICABLE
- ACEQUIA
- ZONA VERDE SJL
- APARCAMIENTO SAV

Promotor: AMC SPAIN FRESH AND NATURAL FOODS, S.L.

Arquitecto:
Enrique Valls Tomas
VALLS ARQUITECTES S.L.



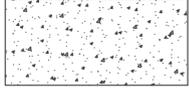
OCTUBRE 2020



**PROGRAMA ACTUACION INTEGRADA
SECTOR INDUSTRIAL - 1 / CARCER**

PLANOS DE INFORMACION

Plano:	ZONIFICACION	Escala:	1:1.000
---------------	--------------	----------------	---------

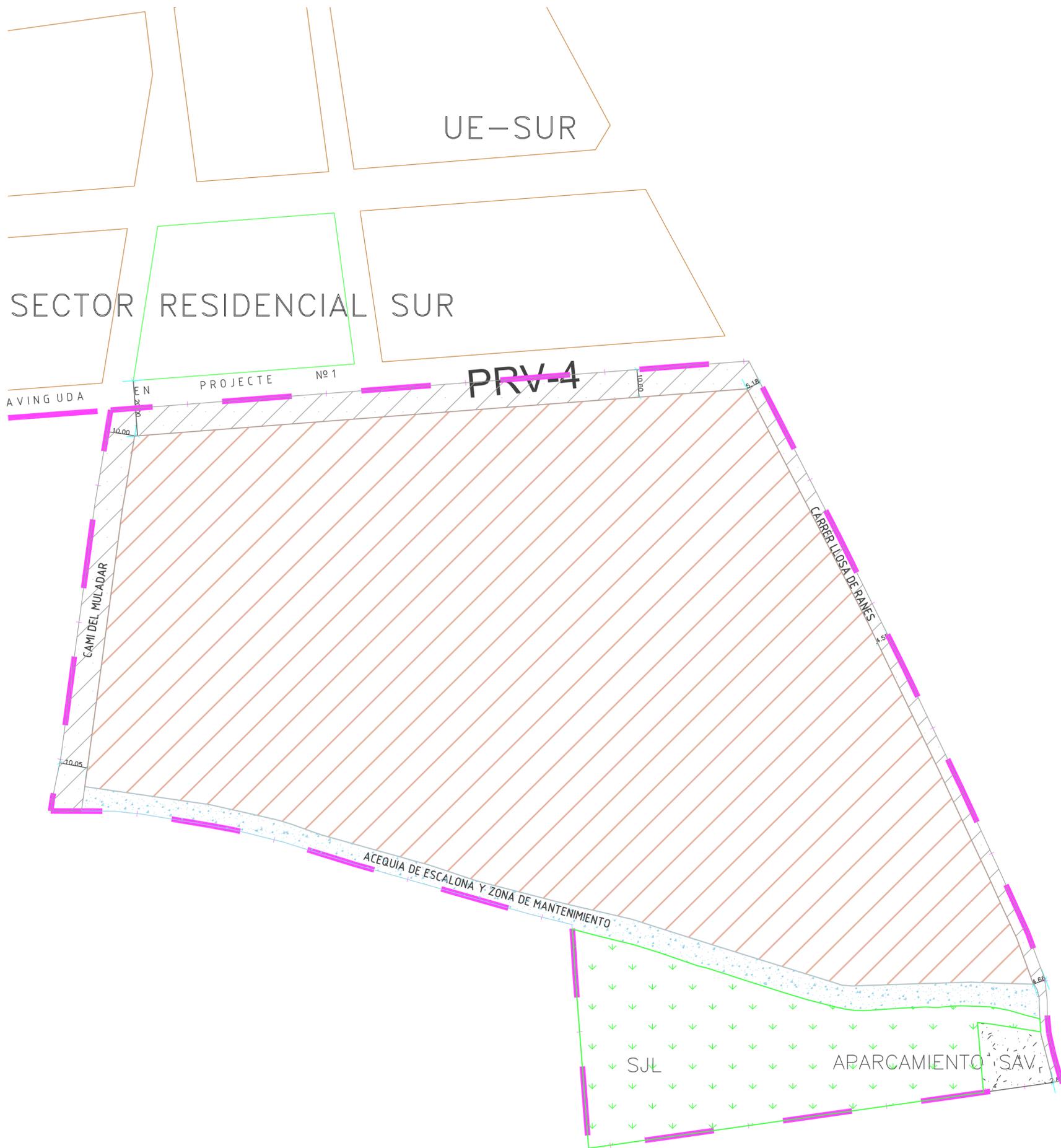
-  SECTOR INDUSTRIAL-1
-  SUELO EDIFICABLE
-  ACEQUIA Y ZONA MANTENIM.
-  ZONA VERDE SJL
-  APARCAMIENTO SAV

Promotor: AMC SPAIN FRESH AND NATURAL FOODS, S.L.

Arquitecto:
Enrique Valls Tomas
VALLS ARQUITECTES S.L.



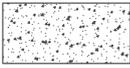
OCTUBRE 2020



**PROGRAMA ACTUACION INTEGRADA
SECTOR INDUSTRIAL - 1 / CARCER**

PLANOS DE INFORMACION

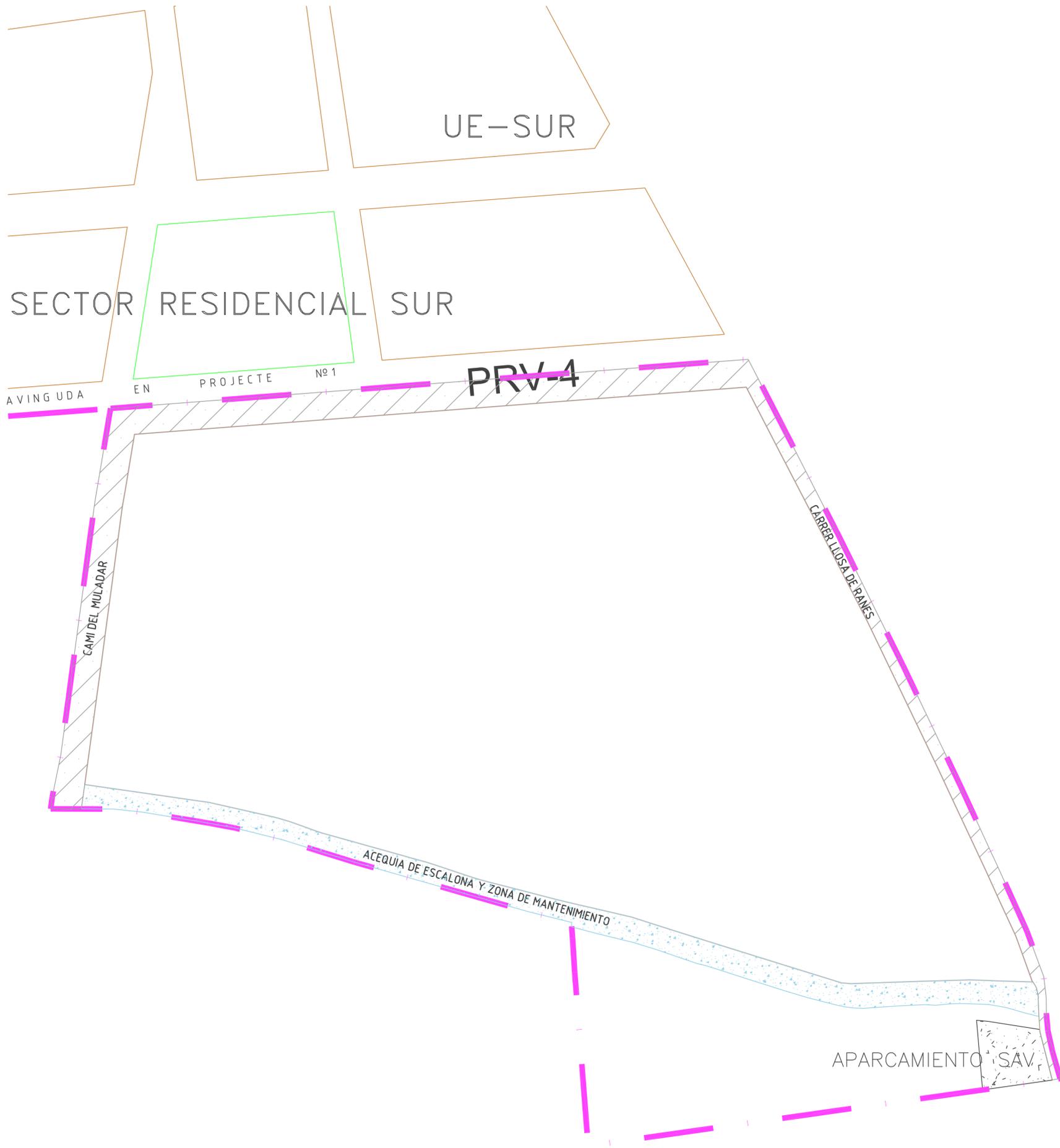
Plano: ALINEACIONES Y SUPERFICIES Escala: 1:1.000

	SECTOR INDUSTRIAL-1/	64.250,28 m2
	SUELO EDIFICABLE /	48.736,34 m2
	ACEQUIA Y ZONA MANTENIM. /	2.777,55 m2
	ZONA VERDE SJL /	7.284,41 m2
	APARCAMIENTO SAV /	520,10m2
	VIALES /	4.931,88 m2

Promotor: AMC SPAIN FRESH AND NATURAL FOODS, S.L.

Arquitecto:
Enrique Valls Tomas
VALLS ARQUITECTES S.L.


CTUBRE 2020



PROGRAMA ACTUACION INTEGRADA
SECTOR INDUSTRIAL - 1 / CARCER

PLANOS DE INFORMACION

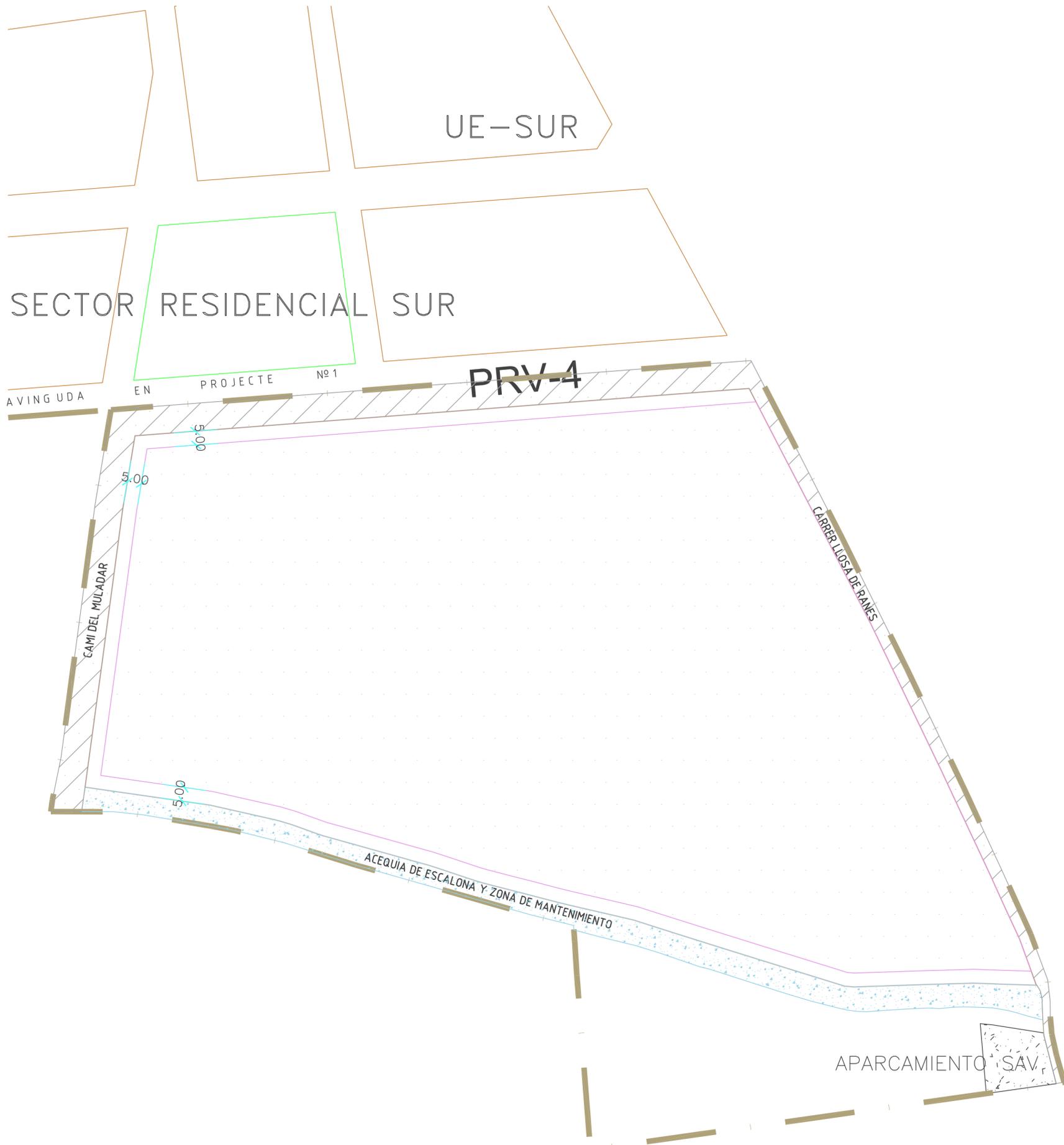
Plano:	RED VIARIA	Escala:	1:1.000
---------------	------------	----------------	---------

Promotor: AMC SPAIN FRESH AND NATURAL FOODS, S.L.

Arquitecto:
Enrique Valls Tomas
VALLS ARQUITECTES S.L.



OCTUBRE 2020



PROGRAMA ACTUACION INTEGRADA
SECTOR INDUSTRIAL - 1 / CARCER

PLANOS DE INFORMACION

Plano:	ALINEACION DE LA EDIFICACION	Escala:	1:1.000
---------------	------------------------------	----------------	---------

- LIMITE EDIFICACIÓN
- ALINEACION A VIAL EN C/ LLOSA DE RANES

Promotor: AMC SPAIN FRESH AND NATURAL FOODS, S.L.

Arquitecto:
Enrique Valls Tomas
VALLS ARQUITECTES S.L.



OCTUBRE 2020