



MEMORIA
PAU UA-100 OESTE
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-100 OESTE DEL BARRIO DE
SANTA BÁRBARA
TOLEDO

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

UA-100 OESTE

SITUACIÓN:

SANTA BÁRBARA (TOLEDO)

AGENTE URBANIZADOR:

ACEROS GOMEZ MUÑOZ SL

EQUIPO REDACTOR. ARQUITECTOS:

FCO JAVIER PANTOJA GÓMEZ-MENOR
ANA DÍAZ DELGADO

DOCUMENTO 1

ÍNDICE GENERAL

1. OBJETO Y DETERMINACIONES DEL PAU

- 1.1. Objeto.
- 1.2. Propiedades.
- 1.3. Costes de urbanización.
- 1.4. Calendario de desarrollo.

2. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PAU

3. EL URBANIZADOR

- 3.1. El Urbanizador: Responsabilidad y Garantías.
- 3.2. Relación entre el urbanizador y los propietarios y el Ayuntamiento.
- 3.3. Cesión de la Adjudicación.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-100 OESTE DEL BARRIO DE SANTA BÁRBARA TOLEDO

1.- OBJETO Y DETERMINACIONES DEL PAU.

1. 1.- Objeto.

Por encargo de la sociedad ACEROS GOMEZ-MUÑOZ S.L. cif nº B-45525748 y con domicilio en Carretera Madrid-Toledo Km 66 cp 45450, Toledo, se redacta el presente Plan Especial de Reforma Interior correspondiente a la unidad de actuación de suelo urbano no consolidado UA 100 Oeste, en el barrio de Santa Bárbara, del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.

El presente documento es la memoria general del citado PAU que contempla una Alternativa Técnica, una Proposición Jurídico-económica, que consta a su vez de un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora y un Proyecto de Urbanización.

El presente Plan Especial se redacta, por tanto, de acuerdo con las disposiciones del texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (DOCM de 21 de mayo de 2010), así como en función de lo establecido en el decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de la Citada Ley (RPLOTAU) y según establece los artículos 76 y 88 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento que desarrolla la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que en su apartado 3 establece

3. Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma interior de Mejora (PERIM) pueden modificar:

a) La ordenación detallada (OD) definida, en su caso, por el Plan de Ordenación Municipal (POM) para el ámbito correspondiente, debiendo justificarse su modificación en la mejora que se introduzca.

b) La ordenación estructural (OE) a que se refiere el artículo 19 de este Reglamento, con las limitaciones y condiciones previstas en el artículo siguiente.

La unidad de actuación se encuentra situada en el barrio de Santa Bárbara, al norte del mismo, junto a las vías del ferrocarril, correspondiente a una antigua zona industrial cuyas actividades se prevén extinguir para ubicar el uso residencial plurifamiliar. Si bien, como puede observarse en las imágenes, en los terrenos no existen actualmente construcciones, lo que facilita su incorporación al proceso urbanizador para la implantación del nuevo uso.

La unidad de actuación se encuentra situada a continuación de la Unidad de Actuación UA 2 ADIF (al este), del PGMOU de Toledo. Al norte limita con las vías del AVE y al sur con espacio público municipal y el Paseo de la Rosa, al Oeste con la ya comentada Unidad de Actuación UA-2 ADIF y al Este con el restante suelo industrial a extinguir, que se corresponde con la unidad de Actuación UA-100 ESTE que recoge la

MP 29 del PGMOU.

El Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo forma parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora, que propone el citado promotor, para desarrollar La Unidad de Actuación Urbanizadora dentro de una actuación urbanizadora, de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística (en adelante TRLOTAU), así como en función de lo establecido en el Reglamento de la citada Ley.



La memoria del PAU en unión del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de desarrollo y del Proyecto de Urbanización completa lo marcado en el TRLOTAU para poder iniciar la actividad de ejecución.

La superficie de la unidad de acuerdo con el levantamiento topográfico asciende a 18.152 m², incluyendo los sistemas generales interiores a la misma. La superficie de las parcelas catastrales de la unidad es de 17.920 m², repartida del siguiente modo:

- 01 Parcela catastral 4532005VK1143A0001SY 10.935 m²
- 02 Parcela catastral 4532004VK1143A0001EY 5.928 m²
- 03 Parcela catastral 4632702VK1143B0001TG 534 m²
- 04 Parcela catastral 4632703VK1143B0001FG 297 m²
- 05 Parcela catastral 4632701VK1143B0001LG 226 m²

De acuerdo con la medición realizada topográficamente, cuya superficie se puede verificar en los planos. Los límites del sector son los siguientes:

Los límites de la unidad son los siguientes:

Al este, limita con el camino que lo separa de la futura UA 100 Este.

Al sur, limita con espacio público y con el Paseo de la Rosa

Al oeste, limita con la UA-2 ADIF del PGMOU de Toledo.

Al norte, limita con un camino existente junto a las vías del AVE Madrid-Toledo.

La superficie del ámbito objeto del PERIM asciende pues a 18.152 m².

Dentro de la unidad de actuación se incluyen los terrenos de sistema general no afectos a su destino, sistema general 2 de comunicaciones, SG2, más el sistema general de espacios libres de zona verde. Y existe en sistemas generales de conexiones de dominio público.

El Programa de Actuación Urbanizadora es consecuencia de la necesidad de desarrollar y ejecutar el planeamiento aprobado en el municipio, tal y como define el artículo 97 TRLOTAU:

El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o las unidades de actuación a ejecutar, de:

- a) *El planeamiento territorial y urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, en todo caso.*
- b) *El Programa de Actuación Urbanizadora, en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras, con excepción de las actuaciones que deban verificarse en ejecución de Proyectos de Singular Interés y en régimen de obras públicas ordinarias.*
- c) *El proyecto de urbanización, en todos los supuestos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización, con la sola excepción de las actuaciones legitimadas por Proyectos de Singular Interés.*

Los Programas, tal y como establece el artículo TRLOTAU, determinan y organizan la actividad de ejecución en los Municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal, fijando la forma de gestión de aquella y estableciendo de manera definitiva los ámbitos de ejecución concretos y las condiciones de desarrollo necesarias para la completa ejecución de la actuación urbanizadora.

El presente Programa tiene los siguientes objetivos funcionales básicos:

El ámbito de actuación de este PERIM es suelo urbano que se encuentra totalmente integrado y conectado con el resto del suelo urbano del barrio de Santa Bárbara, en concreto con la unidad ferroviaria UA-2 definida en la MP 19 del PGMOU, actualmente en tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora por el Ayuntamiento de Toledo, a la que da continuación.

Se posibilita con esta actuación, la continuación peatonal del Paseo de la Rosa en su margen izquierda, ampliando la sección actual del espacio público, generando un parque como pulmón verde del barrio además de dotándolo de zonas de aparcamiento públicas y de servicios comerciales, y facilitando la renovación del parque inmobiliario de la zona, especialmente degradado

El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos podrá repercutirse en los propietarios de los terrenos para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad.

Asimismo, el PAU deberá:

- Describir las obras de urbanización a realizar con el grado de detalle, al menos, de proyecto.
- Preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.
- Determinar el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.
- Asegurar el cumplimiento de sus previsiones, mediante crédito retenido con cargo al presupuesto de una Administración, en el caso de que tengan por objeto actuaciones a desarrollar por gestión directa, y garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta.

1.2.- Propiedades.

En la memoria del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora se detallan todas las referencias a cada una de las parcelas y propiedades del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. Se incluye plano de propietarios catastrales dentro de los planos de información del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora donde se reseñan las propiedades existentes en la actualidad.

Los propietarios son los siguientes:

PROPIETARIO	REF. PLANO	LOCALIZACION	REF. CATASTRAL	SUP CATASTRAL m2	% DE CADA PARCELA EN LA SUP CATASTRAL
HIERROS ABEL S.L	01	FC HUERTA ROSA 1	4532005VK1143A0001SY	10.935,00	61,02
HIERROS ABEL S.L	02	FC HUERTA ROSA 3	4532004VK1143A0001EY	5.928,00	33,08
MARIA PAREJA JIMENEZ	03	FC HUERTA ROSA 5	4632702VK1143B0001TG	534,00	2,98
FILOMENA CIFUENTES ZARRACINA	04	FC HUERTA ROSA 7	4632703VK1143B0001FG	297,00	1,66
LUCIA SANCHEZ HERNANDEZ	05	FC HUERTA ROSA 10	4632701VK1143B0001LG	226,00	1,26
		TOTAL		17.920,00	100,00

En el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora se presentan las fichas catastrales del mismo.

1.3.- Costes de urbanización.

El Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, establece en sus artículos 110 y 120 dos fases en el procedimiento de elaboración y tramitación y aprobación de los P.A.U.

La primera fase de iniciación corresponde con la presentación de la Alternativa Técnica, acompañada de la Propuestas de Ordenación y de Urbanización. El contenido de tales documentos se recoge en el punto 4.1 del artículo 110. La segunda fase corresponde con la presentación de la proposición jurídico económica.

La presente alternativa técnica se obtiene con el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora y el proyecto de Urbanización, para adecuarse al presente TRLOTAU. La propuesta de urbanización de la unidad se ajusta asimismo a las normas que al respecto se establece en el POM de Toledo, y a lo establecido en los artículos 111 y 115 del TRLOTAU.

La segunda fase completa la anterior con la presentación de la proposición jurídico-económica, que consiste en la formalización de un convenio a suscribir, de una parte, por el Adjudicatario de la Actuación y de otra por la Administración actuante. En él se hacen constar los compromisos y plazos que asumen ambos, las garantías que el urbanizador presta para asegurar aquéllos, y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento. En esta proposición se regula las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios, justificando en su caso, la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados con éstos, y las disposiciones relativas al modo en que será retribuido el urbanizador. Dentro de ésta, se hace referencia a los costes aproximados de la obra.

La tramitación de ambas fases se detalla en el artículo 120, que establece un proceso para la alternativa técnica, y que posteriormente se puede complementar con la proposición jurídico-económica.

Las obras y costes de las mismas se incorporan en la citada proposición jurídica, si bien del estudio y análisis del proyecto de Urbanización se puede deducir el coste de las mismas. Dicho proyecto define con claridad las determinaciones para la ejecución de las obras de urbanización y sus conexiones con el resto de las redes de infraestructuras del municipio, y se ajusta a las normas de calidad vigentes y de aplicación.

Los costes del mismo se ajustan a lo establecido con claridad en el artículo 115 TRLOTAU, que establece lo siguiente:

1. Los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación son todos los correspondientes a los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; y

construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.

f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.

g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

h) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento a ejecutar o en el Programa de Actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

2. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el número anterior.

3. Los propietarios de los solares resultantes y el urbanizador tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditan mediante certificación expedida por la Administración actuante.

4. El Municipio podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por el urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización. La retasación de los costes no podrá suponer modificación o incremento en la cuantía del beneficio empresarial del urbanizador.

El costo inicialmente estimado de urbanización del presente sector se detalla en el Proyecto de Urbanización.

1.4.- Calendario de desarrollo.

La determinación del calendario de desarrollo y las fases de ejecución definidas en el apartado 3 c) del artículo 110 del TRLOTAU (*) Preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.*

Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.

Se detallan en el cuadro siguiente, a contar desde la aprobación definitiva y adjudicación del presente programa de los documentos que los acompañan.

Primer año desde la aprobación y adjudicación del PAU 6 meses para la presentación del proyecto de urbanización.

- 6 meses para la presentación del proyecto de reparcelación.
- Replanteo de las obras de urbanización.

Primer año desde la aprobación del Proyecto de urbanización
 Comenzar las obras de urbanización Ejecución de las obras de urbanización.

Estos plazos de desarrollo son máximos, pudiendo acortarse en la oferta jurídico-económica si así lo estima el agente urbanizador.

Las obras de urbanización se irán ejecutando en distintas fases, que se definirán en el correspondiente proyecto de urbanización.

2.- CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PAU.

De acuerdo con los apartados 4.1, 4.2 y 4.3 del artículo 110 del TRLOTAU, los Programas de Actuación Urbanizadora contendrán los siguientes documentos:

4. 1. Una alternativa técnica conformada por:

a) Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada establecida en el Plan de Ordenación Municipal o que contenga propuesta de ordenación que complete detalladamente la del sector, o unidad de actuación, o modifique la determinada en el planeamiento. Si la modificación propuesta afectara al área

de reparto definida en el Plan de Ordenación Municipal, el aprovechamiento tipo resultante deberá cumplir las condiciones señaladas en los números 1 y 2 del artículo 70, sin perjuicio de la aplicación posterior en el proyecto de reparcelación de lo dispuesto en el número 3 del artículo 72.

b) AnteProyecto y/o Proyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:

- 1) Definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total.
- 2) Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.
- 3) Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.
- 4) Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.
- 5) Capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

4.2. En el caso de gestión indirecta, se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. En caso de gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos

4.3. Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

- a) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.
- b) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 115.
- c) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.

d) *Incidencia económica, estimada tanto en términos de valoración de los terrenos que hayan de adjudicársele como en su cuantificación y modo de adquisición, de los compromisos que interese adquirir el urbanizador, ya sean con la finalidad de efectuar aportaciones al patrimonio municipal de suelo, de realizar obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente o de afectar dichos terrenos a la edificación con criterios de eficiencia ecológica que reglamentariamente se determinen o con fines de interés social.*

En función de tales determinaciones el presente Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad UA-100 OESTE cuenta con la siguiente documentación:

- DOC 1 Memoria del Programa de Actuación Urbanizadora que corresponde con el presente documento.
- DOC 2 Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la unidad UA-100 OESTE, de acuerdo con el contenido del TRLOTAU y su Reglamento de desarrollo.
- DOC 4 Planos de Información.
- DOC 5 Planos de Ordenación.
- DOC 6 Pliego Administrativo.
- DOC 7 Proyecto de Urbanización.
- DOC 8 Anexo de accesibilidad.

3.- EL URBANIZADOR.

3.1.- Responsabilidad y garantías.

La gestión del presente desarrollo es indirecta para el presente sector, empleando para ello la figura del urbanizador, que se define en el artículo 117 del TRLOTAU:

1. *El urbanizador, que podrá ser o no propietario de suelo, es el agente responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado, seleccionado en pública competencia al aprobar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.*

2. *El urbanizador podrá en cualquier momento y en escritura pública y previa autorización, ceder su condición en favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. Esta podrá denegar la autorización por razón de menoscabo el interés general o defraudación de la pública competencia en la adjudicación, debiendo en tal caso acordar simultáneamente la prosecución de la actuación por gestión directa o proceder a nueva licitación. La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la actuación, requerirá que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación*

debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria

3. Para que el urbanizador pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, bastará que dé cuenta de ello a ésta.

De acuerdo con lo establecido en el apartado 4 del artículo 118 TRLOTAU, el urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar las parcelas de quienes deban retribuirle, mediante garantías que:

De acuerdo con lo establecido en el apartado 4 del artículo 118 TRLOTAU, el urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar las parcelas de quienes deban retribuirle, mediante garantías que:

a) Se irán constituyendo al aprobarse la reparcelación forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen al urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización.

b) Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.

c) Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación del sector público.

d) Serán canceladas, previa resolución de la Administración actuante, a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.

De acuerdo con el apartado 3 del artículo 118 TRLOTAU, el urbanizador podrá ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

a) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los afectados, uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como ser oído, antes de dicha aprobación.

b) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa. El otorgamiento de las licencias precisas para tales actos requerirá la previa audiencia del urbanizador. No podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en las unidades de actuación o para terrenos sometidos a actuaciones urbanizadoras hasta que, una vez aprobado el correspondiente Programa, se cumplan las condiciones legales previstas para ello, debiendo el titular de la parcela haber contribuido proporcionadamente a las cargas de la actuación

y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela simultánea, al menos, a su edificación.

- c) Exigir que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la actuación.

El urbanizador podrá optar por la retribución mediante la cesión de terrenos edificables cuando asuma el compromiso de promover, sobre los terrenos que reciba en pago de su retribución, viviendas sujetas a un régimen de protección pública u otros usos de interés social, siempre que estos destinos atribuyan a los terrenos un valor máximo legal que permita determinar con objetividad su equivalencia con los gastos de urbanización.

- d) Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos por la legislación general.

De acuerdo con los apartados 7 y 8 del artículo 118 TRLOTAU:

7. El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

8. Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada sobre los gastos de urbanización que hayan de asumir y a cooperar en la actuación en los términos establecidos por la Ley y el Programa, siempre que asuman las cargas y los riesgos de su desarrollo. Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de dicho Programa, someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos expresados en la letra a) del número 3, siempre que las pongan también en conocimiento del urbanizador.

El propietario que contribuya a los gastos de la urbanización podrá exigir que el urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos por la Ley.

El derecho de los propietarios afectados por la actuación se determinará en función de su aprovechamiento privativo.

La retribución al urbanizador se realizará conforme establece el artículo 119 del TRLOTAU, aspecto que se detallará en la proposición jurídico-económica.

3.2.- Relación entre el urbanizador y los propietarios.

El presente Programa de Actuación Urbanizadora se presenta por ACEROS GOMEZ MUÑOZ S.L. como agente urbanizador.

En base a ello las relaciones entre el urbanizador y los propietarios se detallarán en el documento de la proposición jurídico-económica, de acuerdo con el apartado 4.3 a) del artículo 110 TRLOTAU, que dice:

a) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

Estas relaciones las describe el artículo 118:

1. Cuando se refiera a actuaciones urbanizadoras a realizar en régimen de gestión indirecta, el Programa de Actuación Urbanizadora, además de lo previsto en el artículo 110, deberá regular las relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados, desarrollando las siguientes bases:

a) El urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora.

b) Los propietarios podrán cooperar con el urbanizador mediante la aportación de sus fincas originarias sin urbanizar y con arreglo a dos modalidades genéricas siguientes:

1ª) Abonando en metálico y como retribución en favor del urbanizador su cuota parte de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda, para recibir a cambio las parcelas urbanizadas que le correspondan de acuerdo con el Programa.

2ª) Contribuyendo proporcionadamente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables. En este caso les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior, constituyendo la diferencia la retribución del urbanizador.

2. Los propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, podrán renunciar a ello si piden, mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora, la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo. En este caso el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanística determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.

El apartado 4.2 del artículo 110 del TRLOTAU establece la necesidad de contar con un convenio urbanístico entre el adjudicatario y la Administración actuante en el que se hagan constar los compromisos, plazos, garantías y paralizaciones que regularán la adjudicación. Tales relaciones deben comprender los siguientes aspectos:

- Calendario de desarrollo de las fases, según el artículo 110.3 b) TRLOTAU.
- Someter a aprobación administrativa los proyectos de urbanización, el presupuesto de cargas y los proyectos de reparcelación, según el artículo 118.3.a) TRLOTAU.

- Asegurar, mediante las garantías establecidas en el artículo 118.4 TRLOTAU.
- Tramitación administrativa, de acuerdo con los artículos 120 y 122 TRLOTAU.
- Ejecución del P.A.U. por parte del urbanizador, según el artículo 125 TRLOTAU.
- Deber de conservación, de acuerdo con el artículo 135.4 TRLOTAU.
- Cesión de infraestructuras y suelos dotacionales, según el artículo 110.2 d) y e) TRLOTAU.

3.3.- Cesión de la adjudicación.

El urbanizador, de acuerdo con el artículo 117.2 de la LOTAU, podrá en cualquier momento y en escritura pública y previa autorización, ceder su condición en favor de tercero que se subroge en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. Ésta podrá denegar la autorización por razón de menoscabo del interés general o defraudación de la pública competencia en la adjudicación, debiendo en tal caso acordar simultáneamente la prosecución de la actuación por gestión directa o proceder a nueva licitación. La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la actuación, requerirá que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

Asimismo, según establece el apartado 3 del mismo artículo 117.2, para que el urbanizador particular pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, bastará que dé cuenta de ello a ésta.

Toledo a enero del 2023

Fdo.: Fco Javier Pantoja Gomez-Menor C.O.A.C.M. 3684
Ana Diaz Delgado C.O.A.C.M. 6115