



**MEMORIA
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LAS PARCELAS
R3B, R3C Y R4D EN LA AMPLIACIÓN DE "LOS CIGARRALES DE
VISTAHERMOSA"
TOLEDO**

**EQUIPO REDACTOR· ARQUITECTO
AGENTE URBANIZADOR**

**JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT
INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.**

OCTUBRE 2.018

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.
-

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LAS PARCELAS R3B, R3C Y R4D EN LA AMPLIACIÓN DE “LOS CIGARRALES DE VISTAHERMOSA” TOLEDO.

1.- OBJETO Y DETERMINACIONES DEL PAU.

1.1.- Objeto.

El presente documento corresponde con la memoria general del Programa de Actuación Urbanizadora que se redacta por encargo de la sociedad INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A., N° de C.I.F. A-28.146.579, y con domicilio a efectos de notificaciones en la c/ Reino Unido nº 6. Local 7, en Toledo, representada por D. Rafael Bartolomé Marsá, con N.I.F. N° 3.832.236-E, como Director General de la misma, para el desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de las Parcelas R3B, R3C y R4D en la ampliación de “Los Cigarrales de Vistahermosa” en Toledo.

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

El Plan Especial de Reforma Interior es de Mejora (en adelante P.E.R.I.M.) 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.

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora se desarrolla en suelo urbano consolidado, denominado ampliación de “Los Cigarrales de Vistahermosa”. La Finca Matriz, sobre la que se pretende realizar el P.E.R.I.M., tiene la siguiente descripción:

- SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 203.971 m2s
- TIPOLOGÍA: Residencial Unifamiliar
- EDIFICABILIDAD: 72.302,20 m2c.
- Nº VIVIENDAS: 300
- Parcela de terreno urbano consolidado situado en el término municipal de Toledo, es de forma irregular y cuenta con una extensión superficial, según notas simples de Registro de 203.971m2, incluyendo la parcela situada en la calle Juan de Vergara, 3 (denominada “Residencial La Dehesa”), ya edificada, y que tiene una superficie de 11.675,84 m2s, incluyendo un vial existente que ya está ejecutado. Esta parcela de la calle Juan Vergara está compuesta por fincas correspondientes a 30 parcelas con viviendas unifamiliares, con una superficie asignada 4.439,59 m2c, de los cuales se han construido 4.217,59 m2c.

Los solares objeto de este PERIM se transformaron en suelo urbano consolidado a través de un Plan Parcial que formaba parte de un Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Toledo el 30 de

diciembre de 1999, donde se realizaron las cesiones obligatorias y gratuitas según la legislación vigente. Con posterioridad, este plan parcial ha sufrido varias modificaciones puntuales sin afectar a la clasificación ni calificación de las parcelas objeto de este PAU. Las parcelas que componen el ámbito se denominan Parcela R3B, Parcela R3C y Parcela R4D. Dentro de la Parcela R3B se encuentra ubicada la urbanización denominada "Residencial La Dehesa", las 30 fincas que constituyen la promoción inmobiliaria forman un proindiviso con el resto de los solares; proindiviso que con la realización de este PAU se pretende disolver.

Las parcelas que componen el ámbito tienen las siguientes referencias catastrales y características:

- Parcela R3B: Parcela urbana situada en el término municipal de Toledo, de forma irregular, cuenta con una extensión según la nota simple del Registro de 136.664 m², dentro de la cual se encuentra la parcela denominada "Residencial La Dehesa", ya edificada con 30 viviendas, que tiene una superficie de 11.675,84 m², incluyendo un vial existente que ya está ejecutado. La referencia catastral es la siguiente: 9059106VK0195G0001TP y el propietario es Inmobiliaria de Vistahermosa S.A., excepto las 30 parcelas ya edificadas en el complejo "Residencial La Dehesa".
- Parcela R3C: Parcela urbana situada en el término municipal de Toledo, de forma irregular, cuenta con una extensión según la nota simple del registro de 62.288 m². La referencia catastral es la siguiente: 9059108VK0195G0001MP y el propietario es Inmobiliaria de Vistahermosa S.A.
- Parcela R4C: Parcela urbana situada en el término municipal de Toledo, de forma irregular, cuenta con una extensión según la nota simple del registro de 5.019 m². La referencia catastral es la siguiente: 9059117VK0195G0001IP y el propietario es Inmobiliaria de Vistahermosa S.A.

La situación de estas parcelas, superficies, edificabilidad y aprovechamiento de las mismas, se concretan en la memoria informativa y en los planos de información del Plan Especial, en los que se detalla la topografía, distribución de propiedades y emplazamiento en el municipio.

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora forma parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora, que propone la citada promotora, para desarrollar 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 superficie del ámbito objeto del PERIM de acuerdo con el levantamiento topográfico, que se puede verificar en el plano topográfico que se presenta, el ámbito asciende a 203.971 m² y los linderos son los siguientes:

- Noroeste: Linda con la finca con referencia catastral 9059105VK0195G0001LP con uso de Zona Verde.

- Norte: Linda con la calle Juan Vergara.
- Este: Linda con la calle Juan Vergara y con las fincas de referencia catastral 9059109VK0195G0001OP y 9356301VK0195E0001ZG.
- Sur: Linda con la finca de referencia catastral 9059111VK0195G0001MP.
- Sureste: Linda con la finca de referencia catastral 9059111VK0195G0001MP y con el viario municipal.



El Programa de Actuación Urbanizadora viene motivado por la necesidad de adecuar el planeamiento a la situación del mercado inmobiliario en el que no existen este tipo de parcelas de mediano tamaño (500 m²) en la ciudad de Toledo.

Los Programas, tal y como establece el artículo 110 TRLOTAU, determinan y organizan la actividad de ejecución en los Municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal, fijando la forma de gestión de aquélla 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 de Actuación Urbanizadora tiene los siguientes objetivos funcionales básicos:

- a) Disolver el proindiviso existente en la actualidad entre las 30 viviendas pertenecientes al complejo "Residencial La Dehesa" y el resto de solares. Sobre la zona de actuación se presentó por parte de INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A., en septiembre del año 2013, un proyecto de

urbanización junto con un proyecto de conjunto inmobiliario al Excmo. Ayuntamiento de Toledo, que emitió un informe del mismo. En dicho informe se indicaba que se necesita contar con la unanimidad de todos los propietarios de la Urb. "Residencial La Dehesa" para su integración en el conjunto inmobiliario. Ante la gran dificultad de cumplir con las condiciones que se indican se opta por la formulación del PERIM, que disolverá el régimen de proindiviso existente entre Residencial La Dehesa e Inmobiliaria de Vistahermosa S.A. en el resto de los solares.

- b) Otro de los motivos que justifican la formulación del presente Plan es la excesiva concentración de suelo dotacional público que se localiza en una única parcela al norte de La Urbanización La Legua, inmediato a la carretera de Ávila. Con la nueva ordenación se cede una parcela dotacional al Ayuntamiento al sur, equilibrando así la distribución de dotaciones públicas.
- c) Además, se suplementan las dotaciones y zonas verdes publicas existentes con el fin de aumentar los niveles de calidad y servicio de la zona. Con la realización de este PAU se generan unas parcelas destinadas a jardines y áreas de juego, y una parcela dotacional que se ceden de manera gratuita al Ayuntamiento de Toledo. Estas cesiones no son obligatorias según la legislación urbanística vigente, ya que cuando se realizó el Plan Parcial se realizaron las cesiones obligatorias y gratuitas, y ahora no se realiza aumento de aprovechamiento, por lo tanto, se contribuye a aumentar las zonas públicas por encima del mínimo exigido. Además, de esta manera, se produce un equilibrio en la distribución de las mismas.
- d) Otra de las características del barrio de la Legua o Ampliación de Cigarrales de Vistahermosa es la ordenación en macromanzanas, salvo en la primera fase de construcción, motivada esta ordenación por el ritmo real de construcción de las viviendas y la obligatoriedad de realizar la urbanización en un máximo de cinco años. Con el nuevo trazado viario que se propone en este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora se permeabiliza la circulación, dando alternativas a los desplazamientos en el barrio, eliminando en esta zona esas grandes bolsas de suelo sin acceso público.
- e) Por último, se produce la generación de parcelas residenciales de tamaño medio (400 - 500 m²), adecuado el tamaño de las mismas a la demanda existente en la actualidad. Dentro de la ciudad de Toledo no existe ninguna zona de vivienda unifamiliar con parcelas de ese tamaño, lo que ha motivado que los demandantes de este tipo de parcela se hayan desplazado a los pueblos inmediatos, siendo población que trabaja y desarrolla su actividad en Toledo. Con esta ordenación se solventa esta carencia. Con la realización de este PERIM se mejora la calidad de vida de los habitantes de Toledo, dotando a la ciudad de una nueva zona residencial de calidad y adaptada a la situación inmobiliaria actual.

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 con las referencias catastrales y certificaciones registrales 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:

| DENOMINACION EN PLANO | REFERENCIA CATASTRAL | CERTIFICACIÓN REGISTRAL | PROPIETARIO REGISTRAL | SUPERFICIE REGISTRO | | EDIFICABILIDAD MÁXIMA | |
|-----------------------|----------------------|----------------------------------|--|---------------------|-----|-----------------------|-----|
| R3B | 9059106VK0195G0001TP | 54.825, IDUFIR Nº 45020000480438 | INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA S.A. Y PROPIETARIOS RESIDENCIAL LA DEHESA | 136.664,00 | m2s | 42.978,00 | m2c |
| R3C | 9059108VK0195G0001MP | 54.826, IDUFIR Nº 45020000480445 | INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA S.A. | 62.288,00 | m2s | 28.812,00 | m2c |
| R4D | 9059117VK0195G0001IP | 54.826, IDUFIR Nº 45020000480445 | INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA S.A. | 5.019,00 | m2s | 512,20 | m2c |
| | | | | 203.971,00 | m2s | 72.302,20 | m2c |

Dentro de la parcela R3B se encuentra el complejo Residencial La Dehesa, si desglosamos la superficie destinada a la Urbanización tendríamos:

| DENOMINACION | REFERENCIA CATASTRAL | CERTIFICACIÓN REGISTRAL | PROPIETARIO CATASTRAL | SUPERFICIE CATASTRO | | EDIFICABILIDAD | |
|-----------------------|--------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-----|----------------|-----|
| R3B | 9059106VK0195G0001TP | 54.825, IDUFIR Nº 45020000480438 | INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA S.A. | 124.988,16 | m2s | 38.538,41 | m2c |
| R3C | 9059108VK0195G0001MP | 54.826, IDUFIR Nº 45020000480445 | INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA S.A. | 62.288,00 | m2s | 28.812,00 | m2c |
| R4D | 9059117VK0195G0001IP | 54.826, IDUFIR Nº 45020000480445 | INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA S.A. | 5.019,00 | m2s | 512,20 | m2c |
| RESIDENCIAL LA DEHESA | MULTIPLES *(VER MEMORIA) | MULTIPLES *(VER MEMORIA) | MULTIPLES *(VER MEMORIA) | 11.675,84 | m2s | 4.439,59 | m2c |
| | | | | 203.971,00 | m2s | 72.302,20 | m2c |

En el Anexo 3 del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora se presentan las fichas catastrales y las certificaciones registrales de cada una de las parcelas que forman el ámbito de actuación.

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. El Proyecto de urbanización deberá cumplir con lo establecido en la normativa del Plan Parcial aprobado, y con 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 aproximado 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 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 (Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación), 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 reparcelación.
- Replanteo de las obras de urbanización.

Primer año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización

- Comenzar las obras de urbanización de la primera fase.
- Ejecución de las obras de urbanización de la primera fase.

Segundo año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización

- Finalización de las obras de ejecución de la primera fase
- Comenzar las obras de urbanización de la segunda fase.
- Ejecución de las obras de urbanización de la segunda fase

Tercer año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización

- Finalización de las obras de ejecución de la segunda fase
- Comenzar las obras de urbanización de la tercera fase.
- Ejecución de las obras de urbanización de la tercera fase

Cuarto año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización

- Finalización de las obras de ejecución de la tercera fase
- Comenzar las obras de urbanización de la cuarta fase.
- Ejecución de las obras de urbanización de la cuarta fase

Quinto año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización

- Finalización de las obras de ejecución de la cuarta fase.

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

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) 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 ampliación de "Los Cigarrales de Vistahermosa" cuenta con la siguiente documentación:

- DOCUMENTO 1 · Memoria del Programa de Actuación Urbanizadora que corresponde con el presente documento.
- DOCUMENTO 2 · Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la ampliación de "Los Cigarrales de Vistahermosa" en Toledo, redactado por D. José Germán Marcos Rubinat, arquitecto colegiado nº 105 del COACM, de acuerdo con el contenido del TRLOTAU y su Reglamento de desarrollo.
- DOCUMENTO 3 · Proyecto de Urbanización de la ampliación de "Los Cigarrales de Vistahermosa" en Toledo redactado por D. José Germán Marcos Rubinat, arquitecto colegiado nº 105 del C.O.A.M., de acuerdo al contenido exigido en el artículo 111 del TRLOTAU, y su Reglamento de desarrollo.

3.- EL URBANIZADOR.

3.1.- Responsabilidad y garantías.

La gestión del presente desarrollo es indirecta, 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:

- Se irán constituyendo, con independencia de las previstas en la letra d) del número 3 del artículo 110, al aprobarse la reparcelación forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen al urbanizador de los terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de la urbanización.
- 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.
- Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al urbanizador en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.
- 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 INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A. 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.

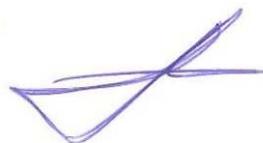
3.3.- Cesión de la adjudicación.

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 subroga 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.

En Toledo, octubre de 2.018

El arquitecto:



Fdo.: José Germán Marcos Rubinat

Arquitecto colegiado C.O.A.C.M.: 10