

---

# **PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN 5 Y 6**

---



**AJUNTAMENT DE BENEIXAMA**

---

C/ Beatriz Tortosa, nº 2 Entlo. D  
Teléfono 96 393 05 43 /Fax 96 393 10 92  
46021 VALENCIA  
[www.civilmateng.com](http://www.civilmateng.com)



---

**TÉRMINO MUNICIPAL / TERME MUNICIPAL DE BENEIXAMA**

**PROVINCIA DE ALICANTE / PROVÍNCIA D'ALACANT**

**FECHA DE REDACCIÓN / DATA DE REDACCIÓ  
JULIO 2013 / JULIOL 2013**

---

## INDICE

---

### A\_ ALTERNATIVA TÉCNICA

---

- A.1\_ ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- A.2\_ ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
- A.3\_ CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN
- A.4\_ AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO
- A.5\_ PLAZOS DE DESARROLLO
- A.6\_ OBJETIVOS COMPLEMENTARIOS
- A.7\_ CONTROL DE CALIDAD
- A.8\_ GASTOS DE URBANIZACIÓN VARIABLES

### B\_ PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA

---

- B.1\_ PRESUPUESTO DE LICITACIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN
- B.2\_ COSTE DE PROYECTOS
- B.3\_ GASTOS DE GESTIÓN
- B.4\_ CARGAS DE URBANIZACIÓN
- B.5\_ CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

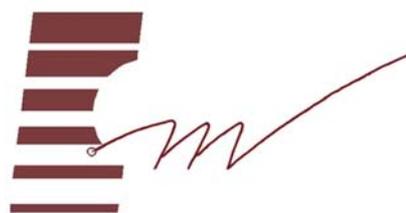
### C\_ PLANOS

---

- C.1\_ SITUACIÓN
- C.2\_ ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

### D\_ ANEJO CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

---



**CIVIL MATENG, S. L.**  
Empresa Consultora

*PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
DEL SECTOR DE LAS UNIDADES  
DE EJECUCIÓN 5 Y 6  
BENEIXAMA (Alicante)*

**> A\_ALTERNATIVA TÉCNICA**

## A.1\_ORDENACIÓN PORMENORIZADA

---

La ordenación pormenorizada objeto de desarrollo está constituida por los siguientes documentos.

- Plan de reforma interior del sector Unidades de Ejecución 5 y 6 que se tramita simultáneamente. Contiene la ordenación pormenorizada del sector y delimita la unidad de ejecución que constituye el ámbito del presente programa.
- Normas subsidiarias de planeamiento municipal de Beneixama, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión de 19 de febrero de 1993 (BOP de 12 de junio). Contienen la ordenación pormenorizada de la unidad de ejecución, en lo que excede del ámbito del Sector Unidades de Ejecución 5 y 6.

La ordenación pormenorizada contempla la totalidad de los aspectos relacionados en el art. 37 de la Ley Urbanística Valenciana.

- Delimitación de la unidad de ejecución.
- Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público.
- Fijación de alineaciones y rasantes.
- Régimen de parcelación de terrenos.
- Asignación de usos y tipos pormenorizados.
- Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.
- Ordenanzas generales de edificación.

## A.2\_ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

---

El ámbito del programa es la unidad de ejecución delimitada por el plan de reforma interior Unidades de Ejecución 5 y 6. Tiene los siguientes lindes.

- Norte: parte trasera de las parcelas recayentes a la futura calle Fontanares, con una profundidad máxima de 20,00 m.
- Sur: parte trasera de las parcelas recayentes a la futura calle Nueve de Octubre, con una profundidad máxima de 20,00 m.
- Este: eje de la calle Mestre J. Antonio Porto Valladares.
- Oeste: parcela calificada como equipamiento educativo docente, recayente a la futura calle Onil.

Tiene una superficie de 19.376,07 m<sup>2</sup><sub>s</sub> con el siguiente desglose.

Superficie del área reparcelable .....	12.320,83 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>
Parcelas consolidadas excluidas del área reparcelable .....	964,69 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>
Total sector .....	<u>13.285,52 m<sup>2</sup><sub>s</sub></u>
Superficie exterior al sector .....	<u>6.090,55 m<sup>2</sup><sub>s</sub></u>
Total unidad de ejecución .....	19.376,07 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>

---

## A.3\_CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN

La ficha de gestión del plan de reforma interior establece las siguientes condiciones de conexión e integración.

- Las redes de suministro de agua potable, electricidad y telecomunicaciones conectarán con las del suelo urbano colindante.
- Las aguas residuales conectarán con la red existente que enlaza con la depuradora.
- El nivel de calidad de las obras de urbanización será análogo al del suelo urbano colindante.

El proyecto de urbanización, que forma parte del programa, resuelve adecuadamente las anteriores condiciones.

---

#### A.4\_AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO

---

A los efectos previstos en el art.126 de la Ley Urbanística Valenciana se hace constar que no se tiene constancia de la existencia de ninguna agrupación de interés urbanístico.

---

#### A.5\_PLAZOS DE DESARROLLO

---

Sin perjuicio de la tramitación y aprobación de los distintos documentos que forman parte del programa, el desarrollo de las obras se ajustará a las previsiones del proyecto de urbanización.

---

#### A.6\_OBJETIVOS COMPLEMENTARIOS

---

De acuerdo con el art. 124.1 de la Ley Urbanística Valenciana, el programa tiene los siguientes objetivos.

- Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas.
- Urbanizar completamente la unidad de ejecución y realizar las obras públicas adicionales que se precisen, con sujeción a las previsiones temporales y económicas del programa.
- Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles reglamentariamente.
- Obtener los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma, a favor de la administración gratuitamente.
- Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación entre los afectados.
- Establecer plazos para edificar los solares resultantes de la actuación urbanizadora.

No se contempla la consecución de ninguno de los objetivos complementarios a los que se refiere el art. 124.2 de la Ley Urbanística Valenciana.

---

A.7\_CONTROL DE CALIDAD

---

El proyecto de urbanización contiene las prescripciones precisas en materia de control de calidad.

---

A.8\_GASTOS DE URBANIZACIÓN VARIABLES

---

El proyecto de urbanización contempla la totalidad de los gastos precisos para la urbanización de la unidad de ejecución.

De acuerdo con el art. 128. 4 de la Ley Urbanística Valenciana, al tratarse de una actuación por gestión directa, la liquidación definitiva se realizará por los importes efectivamente satisfechos por los distintos conceptos sin que rija la limitación a que se refiere el art. 127.2 del citado texto legal.



**CIVIL MATENG, S. L.**  
Empresa Consultora

*PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
DEL SECTOR DE LAS UNIDADES  
DE EJECUCIÓN 5 Y 6  
BENEIXAMA (Alicante)*

**> B\_PROPOSICIÓN  
JURIDICO ECONÓMICA**

## B.1\_PRESUPUESTO DE LICITACIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN \_\_\_\_\_

El presupuesto de licitación del proyecto de urbanización que forma parte del programa asciende a 606.517,73 € (IVA no incluido).

El anterior importe se desglosa en las siguientes cantidades, en atención a las superficies computables de los ámbitos que se indican.

Área reparcelable .....	364.676,79 €
Superficie exterior al sector .....	<u>241.840,95 €</u>
Total unidad de ejecución .....	606.517,73 €

Para efectuar el desglose se ha considerado la superficie de las parcelas resultantes de la reparcelación (7.563,50 m<sup>2</sup><sub>s</sub>) y la de las parcelas exteriores al área reparcelable, incluidas en la unidad de ejecución. En este último caso se ha tenido en cuenta sólo la mitad de la superficie de las parcelas de esquina, con una de sus fachadas recayente a calle urbanizada, en una profundidad de 20,00 m, coincidente con la profundidad edificable asignada por las normas subsidiarias de planeamiento vigentes (5.015,85 m<sup>2</sup><sub>s</sub>).

Por encontrarnos en un supuesto de gestión directa, de acuerdo con el art. 128 de la Ley Urbanística Valenciana, la contratación de las obras deberá efectuarse por el procedimiento abierto establecido en la Ley de Contratos del Sector Público, por lo que el importe a satisfacer por los afectados será el que resulte de la licitación, con las modificaciones que, en su caso, puedan producirse en ejecución de obra en los supuestos y con los límites establecidos en dicho texto legal.

## B.2\_COSTE DE PROYECTOS \_\_\_\_\_

El coste de los proyectos precisos para el desarrollo de la actuación integrada asciende a 25.828,96 € (IVA no incluido), de acuerdo con el contrato suscrito en su día con el Ayuntamiento.

La anterior cantidad se desglosa en los siguientes importes.

Área reparcelable .....	18.000,00 €
Superficie exterior al sector .....	<u>7.818,96 €</u>
Total unidad de ejecución .....	25.818,96 €

El desglose se ha realizado en atención al coste real de los distintos documentos elaborados.

### B.3\_GASTOS DE GESTIÓN

---

Los gastos de gestión de la actuación, sin perjuicio de la liquidación de los mismos de acuerdo con los importes efectivamente abonados se estiman en 30.000,00 € con el siguiente desglose.

Área reparcelable .....	18.000,00 €
Superficie exterior al sector .....	<u>12.000,00 €</u>
Total unidad de ejecución .....	30.000,00 €

Entre estos gastos se encuentran los honorarios de notarios y registradores, los costes de las publicaciones y notificaciones oficiales y otros análogos.

Por tratarse de una actuación por gestión directa el Ayuntamiento, en tanto que agente urbanizador, no percibe retribución alguna.

### B.4\_CARGAS DE URBANIZACIÓN

---

El total de las cargas de urbanización que corresponde abonar a los titulares de suelo afectado por la actuación asciende a 662.336,69 € (IVA no incluido).

Área reparcelable .....	400.676,78 €
Superficie exterior al sector .....	<u>261.659,91 €</u>
Total unidad de ejecución .....	662.336,69 €

Los propietarios afectados por la reparcelación, adicionalmente deben abonar o percibir las indemnizaciones por diferencias de adjudicación y extinción de elementos incompatibles con la ordenación que constan en la cuenta de liquidación provisional del proyecto.

### B.5\_CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

---

Como anejo al presente documento se incorpora cuenta de liquidación provisional en la que constan los importes a abonar por los afectados en concepto de cuota de urbanización, en proporción al aprovechamiento urbanístico de sus parcelas.

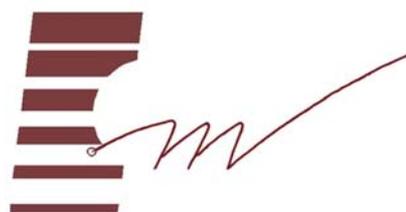
De acuerdo con el art. 128.4 de la Ley Urbanística Valenciana procede el cobro anticipado de las cuotas de urbanización correspondientes al coste de las obras cuya ejecución se encuentre prevista en los tres meses siguientes a su emisión.

Sin perjuicio de la liquidación preliminar de las indemnizaciones y gastos ya efectuados, una vez licitadas las obras, el Ayuntamiento establecerá los plazos de pago que procedan, de acuerdo con el plan de obra que apruebe la dirección facultativa de las obras.

Beneixama, julio de 2013

**CIVIL MATENG, S.L.**

Equipo redactor

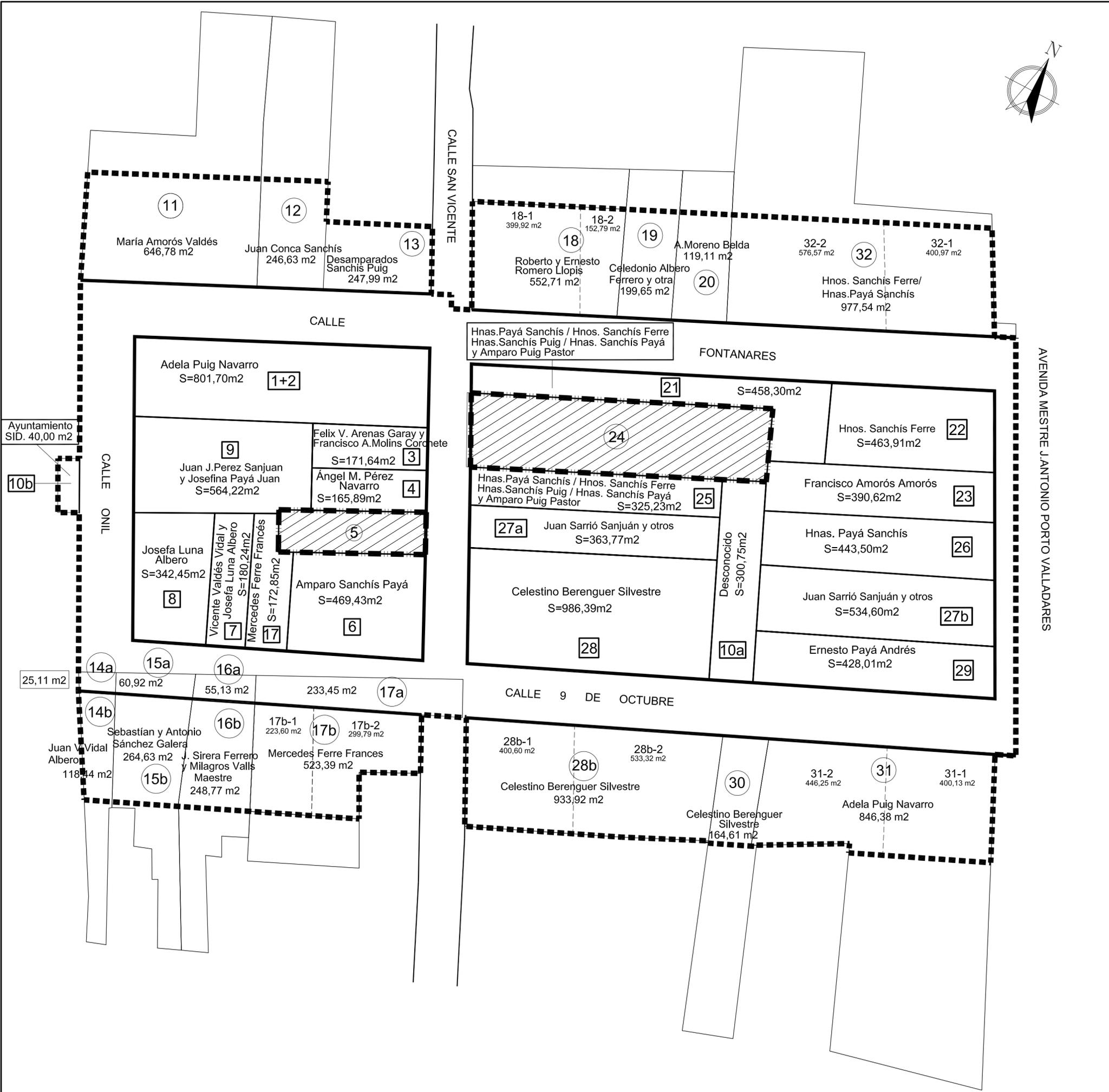


**CIVIL MATENG, S. L.**  
Empresa Consultora

*PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
DEL SECTOR DE LAS UNIDADES  
DE EJECUCIÓN 5 Y 6  
BENEIXAMA (Alicante)*

**> C\_PLANOS**





----- DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN

Escala Gráfica :



AYUNTAMENT DE BENEIXAMA

	PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN 5 Y 6	Fecha JULIO 2013
Número 2	Designación ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	Escala 1:500



INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS  
Ramón J. Matarredona Nebot

ARQUITECTOS:  
Angel Abad Melis  
José H. Garrido Pérez

ABOGADA:  
Amparo Ibañez Sanmartín



**CIVIL MATENG, S. L.**  
Empresa Consultora

*PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
DEL SECTOR DE LAS UNIDADES  
DE EJECUCIÓN 5 Y 6  
BENEIXAMA (Alicante)*

**> ANEJO: CUENTA DE  
LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**

## Cuenta de liquidación provisional

PARCELA Nº	TITULAR	APROVECH. m <sup>2</sup> t	SUPERFICIE PARCELA m <sup>2</sup> s	PORCENTAJE DE REPARTO	CUOTA REPARCEL.	GASTOS URBANIZAC	CUOTA PROVISIONAL		
					CUOTA GENERAL €	CUOTA GENERAL €	CUOTA €	IVA €	TOTAL €
1+2	Adela Puig Navarro	2.072,39	801,70	10,5996	-4.350,90	42.470,10	46.820,99	9.832,41	56.653,40
3	Francisco Antonio Molins Corchete Félix Vicente Arenas Garay	443,69	171,64	2,2693	1.016,11	9.092,64	8.076,53	1.696,07	9.772,60
4	Ángel M. Pérez Navarro	428,83	165,89	2,1933	977,86	8.788,03	7.810,17	1.640,14	9.450,31
6	Amparo Sanchis Payá	1.213,48	469,43	6,2065	-13.016,46	24.868,08	37.884,54	7.955,75	45.840,29
7	Vicente Valdés Vidal Josefa Luna Albero	465,92	180,24	2,3830	-302,58	9.548,22	9.850,80	2.068,67	11.919,47
8	Josefa Luna Albero	885,23	342,45	4,5277	1.772,30	18.141,31	16.369,01	3.437,49	19.806,50
9	Juan José Pérez Sanjuán Josefina Payá Juan	1.458,51	564,22	7,4598	-5.750,90	29.889,58	35.640,48	7.484,50	43.124,98
10a	Desconocido	777,44	300,75	3,9763	-189,79	15.932,25	16.122,04	3.385,63	19.507,67
17a	Mercedes Ferre Frances	446,82	172,85	2,2853	3.606,12	9.156,74	5.550,62	1.165,63	6.716,25
21	Hnas. Payá Sanchís Hnas. Sanchís Puig Hnas. Sanchís Payá Hnos. Sanchís Ferre Amparo Puig Pastor	1.184,71	458,30	6,0594	3.228,00	24.278,46	21.050,47	4.420,60	25.471,06
22	Hnos. Sanchís Ferre	1.199,21	463,91	6,1335	3.238,94	24.575,65	21.336,71	4.480,71	25.817,42
23	Francisco Amorós Amorós	1.009,75	390,62	5,1645	2.726,42	20.693,11	17.966,69	3.773,01	21.739,70
25	Hnas. Payá Sanchís Hnas. Sanchís Puig Hnas. Sanchís Payá Hnos. Sanchís Ferre Amparo Puig Pastor	840,72	325,23	4,3000	2.242,44	17.229,08	14.986,64	3.147,19	18.133,83
26	Hnas. Payá Sanchís	1.146,45	443,50	5,8637	-3.259,87	23.494,43	26.754,30	5.618,40	32.372,70
27a	Juan Sarrió Sanjuán y otros	940,35	363,77	4,8095	2.539,07	19.270,73	16.731,66	3.513,65	20.245,31
27b	Juan Sarrió Sanjuán y otros	1.381,94	534,60	7,0682	3.731,74	28.320,46	24.588,72	5.163,63	29.752,35
28	Celestino Berenguer Silvestre	2.549,82	986,39	13,0414	6.885,36	52.254,06	45.368,70	9.527,43	54.896,13
29	Ernesto Payá Andrés	1.106,41	428,01	5,6589	2.987,80	22.673,85	19.686,05	4.134,07	23.820,12
	<b>Total</b>	<b>19.551,65</b>	<b>7.563,50</b>	<b>100,0000</b>	<b>8.081,66</b>	<b>400.676,78</b>	<b>392.595,12</b>	<b>82.444,98</b>	<b>475.040,10</b>

11	María Amorós Valdés	1.940,34	646,78	12,8947	0,00	33.740,32	33.740,32	7.085,47	40.825,79
12	Juan Conca Sanchís	739,89	246,63	4,9170	0,00	12.865,85	12.865,85	2.701,83	15.567,68
13	Desamparados Sanchis Puig	371,99	124,00	2,4721	0,00	6.468,40	6.468,40	1.358,36	7.826,76
14b	Juan Vicente Vidal Albero	355,32	118,44	2,3613	0,00	6.178,61	6.178,61	1.297,51	7.476,12
15b	Sebastián Sánchez Galera Antonio Sánchez Galera	793,89	264,63	5,2759	0,00	13.804,85	13.804,85	2.899,02	16.703,87
16b	J. Sierra Ferrero Milagros Valls Maestre	746,31	248,77	4,9597	0,00	12.977,49	12.977,49	2.725,27	15.702,76
17b-1	Mercedes Ferre Frances	1.120,49	223,60	7,4463	0,00	19.483,97	19.483,97	4.091,63	23.575,60
17b-2			149,90						
18-1	Roberto Romero Llopis	1.058,25	199,96	7,0327	0,00	18.401,77	18.401,77	3.864,37	22.266,15
18-2	Ernesto Romero Llopis		152,79						
19	Celedonio Albero Ferrero y otra	598,95	199,65	3,9804	0,00	10.415,06	10.415,06	2.187,16	12.602,23
20	A. Moreno Belda	357,33	119,11	2,3747	0,00	6.213,57	6.213,57	1.304,85	7.518,41
28b-1	Celestino Berenguer Silvestre	2.200,86	200,30	14,6260	0,00	38.270,47	38.270,47	8.036,80	46.307,27
28b-2			533,32						
30	Celestino Berenguer Silvestre	493,83	164,61	3,2818	0,00	8.587,15	8.587,15	1.803,30	10.390,45
31-1	Adela Puig Navarro	1.938,95	200,07	12,8855	0,00	33.716,07	33.716,07	7.080,37	40.796,44
31-2			446,25						
32-1	Hnos. Sanchís Ferré	2.331,17	200,49	15,4920	0,00	40.536,33	40.536,33	8.512,63	49.048,96
32-2	Hnas. Payá Sanchís		576,57						
	<b>Total</b>	<b>15.047,55</b>	<b>5.015,85</b>	<b>100,0000</b>	<b>0,00</b>	<b>261.659,91</b>	<b>261.659,91</b>	<b>54.948,58</b>	<b>316.608,49</b>

	<b>Total unidad de ejecución</b>	<b>34.599,20</b>	<b>12.579,35</b>		<b>8.081,66</b>	<b>662.336,69</b>	<b>654.255,03</b>	<b>137.393,56</b>	<b>791.648,59</b>
--	----------------------------------	------------------	------------------	--	-----------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------