

CONTRATO POR PROCEDIMIENTO NEGOCIADO SIN PUBLICIDAD PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ASISTENCIA JURÍDICA Y TÉCNICA EN MATERIA DE **DISCIPLINA URBANÍSTICA.**

1) Objetivo general

El objetivo principal del contrato es resolver en la medida de lo posible una gran cantidad de expedientes de disciplina urbanística que están pendientes de tramitación y resolución desde el año 2004 hasta la actualidad.

Objetivos particulares

1. Proceder a legalizar todos aquellos inmuebles construidos sin licencia que sea posible, de forma que sus propietarios puedan proceder a la patrimonialización de los mismos.
2. En los casos de actividades industriales y empresariales, se puedan obtener las correspondientes autorizaciones ambientales y licencias que permitan su funcionamiento

Para ello, en un primer momento, es necesario estudiar y realizara una evaluación de la situación legal en la que se encuentran los expedientes y, tras un adecuado análisis, plantear la propuesta de tramitación de los expedientes y la resolución de aquellos que en que quepa el otorgamiento de licencias. Concentrando los esfuerzos en la legalización de las construcciones y actividades sitas en la zona Industrial de la carretera de Onda y las construcciones unifamiliares ubicadas en las Unidades de Ejecución del Madrigal. Solventando de este modo los problemas industriales y residenciales fundamentales que le plantea a la cuida de Vil-real.

2) Razones que lo impulsan

Este contrato surge de la necesidad de impulsara la tramitación y resolución de mas de un millar de expedientes de disciplina urbanística, anclados desde el año 2004. Existiendo, con ello, una grave situación que debe ser solucionada, fundamentalmente, con el objetivo de proceder a legalizar todos aquellos inmuebles construidos sin licencia que sea posible, de forma que sus propietarios puedan proceder a la patrimonialización de los mismos así como, en los casos de actividades industriales y empresariales, se puedan obtener las correspondientes autorizaciones ambientales y licencias que permitan su funcionamiento.

3) En relación con el PGMOU y la normativa vigente

Con este contrato de pretende se articular un nuevo procedimiento al amparo de la nueva LOTUP que permita la mayor flexibilidad posible para la legalización de construcciones industriales y residenciales construidas irregularmente

- Referente a los expedientes disciplinarios caducados que no hayan prescrito, se estudiara la forma de reactivarlos, de forma que se permita la legalización de los máximos inmuebles sin licencia.
- Referente a los expedientes prescritos, se informarán y se propondrá su archivo.
- Referente a los expedientes en suelo urbanizable que no hayan prescrito pero que hubieran caducado, se estudiará la conveniencia y posibilidad de reactivarlos.
- Referente a los expedientes en suelo urbano prescritos y caducados pero cuyas construcciones fueran legaliza bies según los criterios de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (en adelante, LOTUP) se procederá a ofrecer a los propietarios su regularización para que puedan patrimonializarlas.
- Igualmente, para aquellos casos no prescritos ni caducados se instara a los propietarios a la legalización de sus construcciones y, con ello, a la restauración de la legalidad.

4) Características del contrato

Precio contrato **60.016 €** (49.600 € +10.416 € IVA) duración **6** meses

PROCEDIMIENTO NEGOCIADO SIN PUBLICIDAD PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ASISTENCIA Y DIRECCIÓN TÉCNICA EN MATERIA DE URBANISMO PARA EL ANÁLISIS DE ÁMBITOS OBJETO DE **REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN EN SUELO URBANO**

1) Objetivo general

La resolución en parte la problemática planteada de regeneración y renovación urbanas presentes en el Suelo Urbano de Vila-real por causa de la crisis del sector inmobiliario y la práctica paralización de los procesos de reparcelación.

Objetivos particulares

Resolver en parte la grave problemática que tiene el Ayuntamiento de Vila-real, por los innumerables requerimientos de "expropiaciones rogadas" que viene a comprometer, de manera fundamental, los recursos económicos disponibles en los presupuestos municipales.

Por otro lado la resolución de los problemas de regeneración y renovación urbanas presentes en el Suelo Urbano de Vila-real previo conocimiento y pormenorizado de la situación en la que se encuentra, tanto la relativa a los aprovechamientos aún pendientes de materializar, como de aquellos derivados de las cesiones anticipadas susceptibles de solicitud de expropiaciones rogadas y, finalmente, aquellos otros de titularidad municipal obtenidos tras haber procedido a la indemnización expropiatoria. Asimismo, resulta necesario también conocer la capacidad jurídico-urbanística que presentan las parcelas urbanas existentes, tanto en Actuaciones Aisladas como Integradas, para recibir los aprovechamientos derivados de las reservas efectuadas.

Obviamente, la Metodología aplicable para este Análisis Urbano debe dar una respuesta solvente a la información señalada, tal como se expresa en el siguiente apartado.

2) Razones que lo impulsan

El PGMOU de Vila-real vigente, aprobado en 1993, se plateo de acuerdo a las determinaciones jurídico-urbanísticas contenidas en la legislación estatal aplicable en aquél momento, el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992. Dicha legislación estatal implicaba que la gestión en el Suelo Urbano, sobre todo en los procesos de regeneración y renovación urbanas, se estableciera mediante la determinación de Áreas de Reparto por ámbitos espaciales homogéneos, zonas urbanas que integraban tanto las parcelas edificables con atribución de aprovechamiento lucrativo, como las parcelas rotacionales destinadas al uso y dominio públicos (viario, zonas verdes, equipamientos etc.). Para cada Área así delimitada, se establecía un Aprovechamiento Tipo que permitiera la aplicación del Principio de Reparto de Cargas y Beneficios, base del sistema urbanístico español, con la finalidad de conseguir el desarrollo urbano previsto y obtener las dotaciones públicas de manera gratuita para la Administración, bien mediante la aplicación de la Reparcelación Discontinua y Voluntaria ("compensación" a través de las denominadas Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico) entre parcelas edificables y rotacionales, bien a través de la aplicación de la técnica denominada de las Reservas de Aprovechamiento, consistente en la anticipación de la cesión gratuita del suelo dotacional a la Administración, reservándose su propietario el aprovechamiento al que tuviera derecho para una posterior reparcelación.

Asimismo, también contemplaba la patrimonialización del 15% del Aprovechamiento Tipo en concepto de participación pública en las plusvalías. Sin embargo, el sistema previsto se vio lastrado gravemente ante la presencia de los siguientes problemas:

a) Una deficiente formalización de las determinaciones del PGMOU derivadas de la insuficiente cartografía existente en aquellos años (no se disponía de cartografía digitalizada), lo que impidió calcular con exactitud los Aprovechamientos Tipo para cada Área de Reparto y produjo, inevitablemente, los correspondientes errores técnicos.

b) La Sentencia 64/97 del Tribunal Constitucional que vino a anular la práctica totalidad de la Ley del Suelo del 92 y, en concreto la patrimonialización del 15% público, lo que implicó la supresión del fundamental recurso de aprovechamiento municipal para la obtención de los Sistemas Generales incluidos en la Áreas de Reparto y, consecuentemente, la generación de una nueva fuente de gasto para las arcas públicas. A mayor abundamiento, esta supresión no fue solventada por una disposición análoga a establecer por la Generalitat en su legislación valenciana, sobre la base de su competencia constitucional exclusiva. De hecho, no se dispuso de regulación relativa a la participación pública en las plusvalías en el Suelo Urbano hasta la promulgación del Decreto Ley 1/2008, que estableció dicho porcentaje en el 5% del incremento de aprovechamiento atribuible.

c) La aplicación, casi exclusiva, de la técnica de las reservas de aprovechamiento para la obtención de los suelos dotacionales en vez de utilizar la materialización de los aprovechamientos privativos que hubiera comportado la reparcelación, lo que conllevó a la creación de un "mercado de futuros" de aprovechamiento que, en el escenario de crisis económica que se viene sufriendo desde el verano del 2007, ha venido a generar numerosos requerimientos al Ayuntamiento por parte de los propietarios de reservas de aprovechamiento en solicitud de la denominada "expropiación rogada" a la que tienen derecho tras el transcurso de un plazo establecido legalmente, lo que implica el abono del valor de los suelos dotacionales que se anticiparon en su día.

3) En relación con el PGMOU y la normativa vigente

Este trabajo en función de la Metodología concreta debe plantear:

1. Cuantificación y localización urbana de las reservas de aprovechamiento, ya materializadas y pendientes de materializar en cada Área de Reparto del PGMOU del 93.
2. Adaptación de las Áreas de Reparto a Subzonas de Ordenación Pormenorizada contempladas en la LOTUP, analizado la posibilidad de su redelimitación, agregación, etc ..
3. Análisis de la capacidad jurídica que disponen, tanto las Unidades de Ejecución actuales (incluso las de Uso Industrial obsoletas) como las parcelas individuales, de recoger las reservas de aprovechamiento determinadas hasta el momento.
4. Proceder la aplicación de las diferentes técnicas e instrumentos de gestión para resolver el problema de las reservas de aprovechamiento actuales, si bien, su análisis y desarrollo serían objeto del otro Contrato de Asistencia Técnica.

4) Características del contrato

Precio contrato **59.096,40 €** (48.840€ + 10.256,40 € IVA) duración **tres** meses

PROCEDIMIENTO NEGOCIADO SIN PUBLICIDAD PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ASISTENCIA Y DIRECCIÓN TÉCNICA EN MATERIA DE URBANISMO PARA LA MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE **GESTIÓN DEL SUELO URBANO.**

1) Objetivo general

La restauración, en la medida de lo posible, de la grave situación desarrollada en la gestión del Suelo Urbano del vigente PGMOU en la aplicación práctica de las técnicas y procedimientos establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan.

Objetivos particulares

Plantear una metodología aplicable a la gestión en el Suelo Urbano, procediendo a establecer los procedimientos jurídico-urbanísticos encaminados no solo a terminar, de ahora en adelante, con las disposiciones normativas contempladas en el vigente PGMOU y que han dado pie a la comprometida situación actual, sino también procede adoptar aquellas otras medidas que permitan recuperar, dentro de lo posible, los derechos de aprovechamiento municipal derivados de las dotaciones compensadas onerosamente a través de la aplicación de las expropiaciones rogadas.

Asimismo, en la medida de lo posible, mantener los parámetros urbanísticos establecidos en el PGMOU vigente en aras de evitar alteraciones sustanciales que traigan causa de la disposición de las nuevas técnicas y procedimientos de gestión.

2) Razones que lo impulsan (similares o idénticas que contrato para rehabilitación, regeneración y renovación)

El PGMOU de Vila-real vigente, aprobado en 1993, se formuló de acuerdo a las determinaciones jurídico-urbanísticas contenidas en la legislación estatal aplicable en aquél momento, el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.

Dicha legislación estatal implicaba que la gestión en el Suelo Urbano se estableciera mediante la determinación de Áreas de Reparto por ámbitos espaciales homogéneos, zonas urbanas que integraban tanto las parcelas edificables con atribución de aprovechamiento lucrativo, como las parcelas dotacionales destinadas al uso y dominio públicos (viario, zonas verdes, equipamientos etc.). Para cada Área así delimitada, se establecía un Aprovechamiento Tipo que permitiera la aplicación del Principio de Reparto de Cargas y Beneficios, base del sistema urbanístico español, con la finalidad de conseguir el desarrollo urbano previsto y obtener las dotaciones públicas de manera gratuita para la Administración, bien mediante la aplicación de la Reparcelación Discontinua y Voluntaria ("compensación" a través de las denominadas Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico) entre parcelas edificables y dotacionales, bien a través de la aplicación de la técnica denominada de las Reservas de Aprovechamiento, consistente en la anticipación de la cesión gratuita del suelo dotacional a la Administración, reservándose su propietario el aprovechamiento al que tuviera derecho para una posterior reparcelación. Asimismo, también contemplaba la patrimonialización del 15% del Aprovechamiento Tipo en concepto de participación pública en las plusvalías.

Sin embargo, el sistema previsto se vio lastrado gravemente ante la presencia de los siguientes problemas:

a) Una deficiente formalización de las determinaciones del PGMOU derivadas de la insuficiente cartografía existente en aquellos años (no se disponía de cartografía digitalizada), lo que impidió calcular con exactitud los Aprovechamientos Tipo para cada Área de Reparto y produjo, inevitablemente, los correspondientes errores técnicos.

b) La Sentencia 64/97 del Tribunal Constitucional que vino a anular la práctica totalidad de la Ley del Suelo del 92 y, en concreto la patrimonialización del 15% público, lo que implicó la supresión del fundamental recurso de aprovechamiento municipal para la obtención de los Sistemas Generales incluidos en la Áreas de Reparto y, consecuentemente, la generación de una nueva

fuente de gasto para las arcas públicas. A mayor abundamiento, esta supresión no fue solventada por una disposición análoga a establecer por la Generalitat en su legislación valenciana, sobre la base de su competencia constitucional exclusiva. De hecho, no se dispuso de regulación relativa a la participación pública en las plusvalías en el Suelo Urbano hasta la promulgación del Decreto Ley 1/2008, que estableció dicho porcentaje en el 5% del incremento de aprovechamiento atribuible.

c) La aplicación, casi exclusiva, de la técnica de las reservas de aprovechamiento para la obtención de los suelos dotacionales en vez de utilizar la materialización de los aprovechamientos privativos que hubiera comportado la reparcelación, lo que conllevó a la: creación de un "mercado de futuros" de aprovechamiento que, en el escenario de crisis económica que se viene sufriendo desde el verano del 2007, ha venido a generar numerosos requerimientos al Ayuntamiento por parte de los propietarios de reservas de aprovechamiento en solicitud de la denominada "expropiación rogada" a la que tienen derecho tras el transcurso de un plazo establecido legalmente, lo que implica el abono del valor de los suelos dotacionales que se anticiparon en su día.

3) En relación con el PGMOU y la normativa vigente

En virtud de lo expresado respecto de la gestión del Suelo Urbano y el PGMOU de Vila-real, en síntesis, se puede planteara según las siguientes actuaciones a solventar con el presente contrato:

1. Delimitación en el Suelo Urbano actual de Unidades de Ejecución (de reparcelación sistemática), tanto en ámbitos espaciales continuos como discontinuos (la nueva Ley valenciana ya lo permite), que sean posibles jurídica y urbanísticamente, incluso analizando la posibilidad de modificaciones del uso en aquellas Unidades Industriales, hoy obsoletas y cuyos suelos edificables permitan incorporar parte de los aprovechamientos reservados en otros ámbitos de Suelo Urbano.

2. Disposición del régimen de las Actuaciones de Dotación en parcelas concretas (Actuaciones Aisladas), para el resto de reservas de aprovechamiento que no pudieran localizarse en Unidades de Ejecución, planteando la posibilidad de readaptar las Áreas de Reparto del PGMOU en Subzonas de Ordenación Pormenorizada contempladas en la LOTUP, estableciéndose una correcta correlación entre los incrementos de aprovechamiento (correspondientes a las reservas no materializadas ni compensadas mediante expropiaciones rogadas) que se atribuyan a parcelas edificables concretas y los suelos dotacionales aún no obtenidos, procediendo a reajustar, en su caso, dicha correlación en función del estándar rotacional que para este tipo de Actuaciones prevé la legislación autonómica.

3. Identificación y calificación jurídica, en la medida de lo posible, de parcelas edificables, bien en Unidades de Ejecución, bien en parcelas aisladas, con destino al Patrimonio Municipal de Suelo en las que se pueda materializar las reservas de aprovechamiento urbanístico público derivadas de las expropiaciones rogadas llevadas a cabo, así como de los Sistemas Generales onerosamente obtenidos en su día.

4. Por ultimo proponer la aplicación de la institución de los Complejos Inmobiliarios en aquellos casos en que la obtención de los suelos dotacionales así lo aconsejara, con la finalidad de facilitar la aplicación del proceso de equidistribución a determinadas parcelas.

4) Características del contrato

Precio contrato **57.299,55 €** (47.355€ + 9.944,55 € IVA) duración **seis** meses