

**Expediente n.º: 2248984P**

**Informe de los servicios técnicos**

**Procedimiento:** Modificación del Proyecto de Urbanización y Retasación de cargas del Programa de Actuación Integrada del Sector Industrial “El Tossalet” del Plan General de Ordenación Urbana de Bèlgida.

**Documento firmado por:** El Arquitecto Técnico municipal

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de fecha 28 de mayo de 2025, en relación con el expediente de modificación del proyecto de urbanización y retasación de cargas del Programa de Actuación Integrada del Sector Industrial “El Tossalet” del Plan General de Ordenación Urbana de Bèlgida, el Técnico que suscribe emite el siguiente,

### INFORME

**PRIMERO.-**Que tras analizar la documentación técnica elaborada por la mercantil UTECH SOLUTIONS, S.L., informo favorablemente sobre el sometimiento a información pública de la modificación del Proyecto de Urbanización del Programa de Actuación Integrada del Sector Industrial “El Tossalet” del Plan General de Ordenación Urbana de Bèlgida.

**SEGUNDO.-** Que tras analizar la documentación elaborada por la mercantil GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT, S.L. se considera procedente y necesaria la retasación de cargas derivada de la modificación del proyecto de urbanización habida cuenta el tiempo transcurrido y los nuevos requerimientos normativos, en particular, de tipo ambiental, aprobados con posterioridad a la fecha en que se aprobó el proyecto de urbanización.

**TERCERO.-**Que, de acuerdo con la propuesta de modificación elaborada por dicha mercantil, el incremento respecto del coste total de urbanización aprobado en el Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada es el siguiente:

<b>Coste total de urbanización aprobado en el año 2013:</b>	3.336,082,66 Euros
<b>Nueva tasación de las cargas de urbanización:</b>	5.309.084,00 Euros

De acuerdo con la documentación obrante al expediente, este incremento trae causa por

- a) El transcurso del tiempo (más de 10 años) desde la aprobación del proyecto de urbanización y el consecuente incremento generalizado de los precios, que durante ese periodo se han visto aumentados en un 36 % en el ámbito de la construcción.
- b) La necesidad de adecuar el proyecto de urbanización a los nuevos requerimientos normativos, en particular, de tipo ambiental.
- c) Los nuevos requerimientos y necesidades en los servicios urbanos (saneamiento de aguas residuales, drenaje de aguas pluviales, distribución de

agua potable, suministro eléctrico, red de alumbrado público y redes de telecomunicaciones).

ACTUALIZACIÓN PROJ. URB. ABRIL 2023	PEM	PEC (19%)	PBL (21%)
1) COSTE OBRA DE URBANIZACIÓN	3.510.000,00 €	4.176.900,00 €	5.054.049,00 €
1.1) Obra civil	2.539.465,35 €	3.021.963,77 €	3.656.576,16 €
1.2) Electrificación y alumbrado	634.359,30 €	754.887,57 €	913.413,96 €
1.3) Rotonda acceso CV-667	336.175,35 €	400.048,67 €	484.058,89 €
2) COSTE INDEMNIZACIONES	- €	- €	13.325,65 €
Indemnizaciones y cultivos	- €	- €	13.325,65 €
3) ACOMETIDAS Y OBRAS EXTERIORES	- €	- €	- €
Acometidas y obras exteriores	- €	- €	- €
4) BENEFICIO EMPRESARIAL	- €	- €	- €
Beneficio empresarial	- €	- €	- €
5) GASTOS DE GESTIÓN	- €	199.759,79 €	241.709,35 €
Honorarios documentos técnicos	- €	199.759,79 €	241.709,35 €
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>3.510.000,00 €</b>	<b>4.376.659,79 €</b>	<b>5.309.084,00 €</b>

**CUARTO.-** De acuerdo con lo establecido en el artículo 153.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, *“La retasación de cargas, salvo fuerza mayor, tiene un límite del veinte por cien del valor de las cargas ciertas totales, según el importe del programa de actuación integrada aprobado”*.

En el caso que nos ocupa, según se ha visto, el incremento de las cargas de urbanización supera el 20% del valor de las cargas ciertas totales, según el importe del programa de actuación integrada aprobado.

No obstante, de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, la aplicación de ese límite porcentual únicamente está reservada para los supuestos de gestión indirecta; no resultando aplicable a los programas de actuación integrada, como el que nos ocupa, que se han tramitado mediante gestión directa.

Así lo ha señalado el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en su Sentencia de 18 de septiembre de 2020 (ECLI:ES:TSJCV:2020:5171):

*“De lo expuesto se desprende que, tanto si se considera que es de aplicación a la retasación de cargas concernida la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), tal como se indica en la memoria, como la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (LUV), según así se apunta en el acuerdo de la JGL del Ayuntamiento apelado de 20 de septiembre de 2016 y se acepta por la Juzgadora de instancia, concurren en el presente caso circunstancias sobrevenidas que no pudieron preverse al tiempo de la redacción del programa que justifican la retasación de cargas controvertida, al modificar al alza el importe máximo de las cargas de urbanización contemplado en la proposición jurídico-económica, con repercusión a los propietarios afectados del resultado de la retasación -sin el*

*límite, al tratarse de gestión directa, del 20% establecido en el último párrafo del precitado art. 168.4 de la LUV y en el art. 147.4 de la LOTUP-”.*

**QUINTO.-** Los saldos resultantes de la modificación de las cargas de urbanización, quedarían como sigue (tras la aprobación de ésta y de la retasación de cargas):

<b>Finca Resultante</b>	<b>Titular</b>	<b>Cuota de participación (%)</b>	<b>Cargas de urbanización (€)</b>
6.4-1	COFRUDECA COOPERATIVA VALENCIANA	1,5806%	83.915,38 €
6.4-2	Carme Llorens Calatayud	2,7788%	147.528,82 €
6.4-3	COFRUDECA COOPERATIVA VALENCIANA	1,1591%	61.537,59 €
6.4-4	COFRUDECA COOPERATIVA VALENCIANA	7,9700%	423.134,00 €
6.4-5	COFRUDECA COOPERATIVA VALENCIANA	20,3483%	1.080.308,34 €
6.4-6	Elias Martí Borrás	1,6748%	88.916,54 €
6.3-2	Manuel Silvestre Soler	1,4161%	75.181,94 €
6.2-1	Consuelo Escrivá Llacer	4,5120%	239.545,87 €
6.2-2	Salvador Martí Tormo y Juan Bautista Martí Tormo	6,1268%	325.276,96 €
6.2-3	Rafael Soler Vidal	6,0189%	319.548,46 €
6.2-4	Salvador Martí Tormo y María del Carmen Lopez Cuenca y Juan Bta Martí Tormo y Juan y Gracia Martí Llacer	8,5529%	454.080,64 €
6.1-7	María del Carmen Sevadilla Soler	1,1048%	58.654,76 €
6.1-6	Jose Antonio Sanz	1,6442%	87.291,96 €

<b>Finca Resultante</b>	<b>Titular</b>	<b>Cuota de participación (%)</b>	<b>Cargas de urbanización (€)</b>
	Albert		
6.1-5	Begoña Diaz Murillo	1,8735%	99.465,69 €
6.1-4	Carmen Soler Pla	2,8513%	151.377,91 €
6.1-3	Josefa Más Micó, Santiago Juliá Giner, Cofrudeca Coop V, Ayuntamiento de Bèlgida	1,6039%	85.152,40 €
6.1-2	Elvira María/María Carmen/Maria Montserrat/Sebastian Jose Fuixench Soler	2,4447%	129.791,18 €
6.1-1	Salvador Marti Tormo y Maria del Carmen Lopez Cuenca, Juan Bautista Martí Tormo y Francisca Llacer Pau	8,5179%	452.222,46 €
----	Consuelo Escriva Llacer	8,9022%	472.625,27 €
6.3-1	Francisco Silvestre Soler	8,9192%	473.527,82 €
TOTAL		100,00 %	5.309.084,00 €

En conclusión a lo expuesto, este Servicio Técnico informa *favorablemente* la modificación del Proyecto de Urbanización del Programa de Actuación Integrada del Sector Industrial “El Tossalet” del Plan General de Ordenación Urbana de Bèlgida; así como la retasación de cargas de urbanización de la citada Unidad de Ejecución.

Bèlgida, 25 de junio de 2025  
El Arquitecto Técnico

Fdo.- José Ramón Sanchis Penadés