

ÁREA DE REPARTO Nº 81
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 52
PLAN GENERAL DE TORREVIEJA

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
SISTEMA DE GESTIÓN
POR LAS PERSONAS PROPIETARIAS**



PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

ALICANTE CITY, SLU

TORREVIEJA, Julio 2022

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y PROMOTOR.....	3
2. ENTORNO DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA: LA ALTERNATIVA TÉCNICA.....	4
2.1. Ámbito de la Actuación Integrada.....	4
2.2. Parámetros urbanísticos.....	6
3. CONTENIDO FORMAL DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.....	11
4. DETERMINACIONES DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.....	13
4.1. Consideraciones previas.....	13
4.2. Obligaciones y derechos del urbanizador.....	15
4.3. Estimación de las cargas de urbanización del programa de actuación integrada.....	16
4.4. Licitación de las obras de urbanización.....	21
4.5. Relaciones con los propietarios: formas de retribución al urbanizador.....	22
4.6. Relaciones con la administración actuante.....	28
4.7. Hoja resumen de magnitudes económicas. Síntesis de la proposición jurídico-económica.....	33
5. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	34
6. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	35
7. PROPUESTA DE CONVENIO DE PROGRAMACIÓN.....	36
8. CONCLUSIÓN.....	37
9. ANEXOS (en documento aparte):.....	38
9.1. Notas registrales.....	38
9.2. Memoria de Sostenibilidad Económica.....	38
9.3. Memoria de Viabilidad Económica.....	38
9.4. Propuesta de Convenio urbanístico de programación.....	38

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y PROMOTOR.

La presente propuesta de Programa de Actuación Integrada tiene por objeto la programación del área de reparto nº 81 del Plan General de Ordenación Urbana de Torreveja, cuya ordenación viene establecida en el referido instrumento de planeamiento general (Modificación nº 52), así como en el Estudio de Detalle aprobado mediante Acuerdo plenario del Ayuntamiento de Torreveja de fecha 30 de diciembre de 2021.

Concorre, por tanto, la exigencia establecida en el artículo 72.3 TRLOTUP -existencia de planeamiento aprobado y vigente- que legitima toda actividad de transformación o gestión urbanística.

Promueve la presente propuesta de Programa de Actuación Integrada la mercantil denominada **ALICANTE CITY, S.L.U.**, cuyo C.I.F. es el número B-05464292, con domicilio social en Alcobendas (Madrid), Avenida de Europa, nº 19, código postal 28108, en quien concurren los requisitos exigidos en el artículo 120 TRLOTUP para que se le pueda asignar la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias, al disponer de más del sesenta por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya son de uso y dominio público, tal y como se justificará en posteriores apartados del presente documento.

Conforme a lo establecido en el artículo 117.1 TRLOTUP todo Programa de Actuación Integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

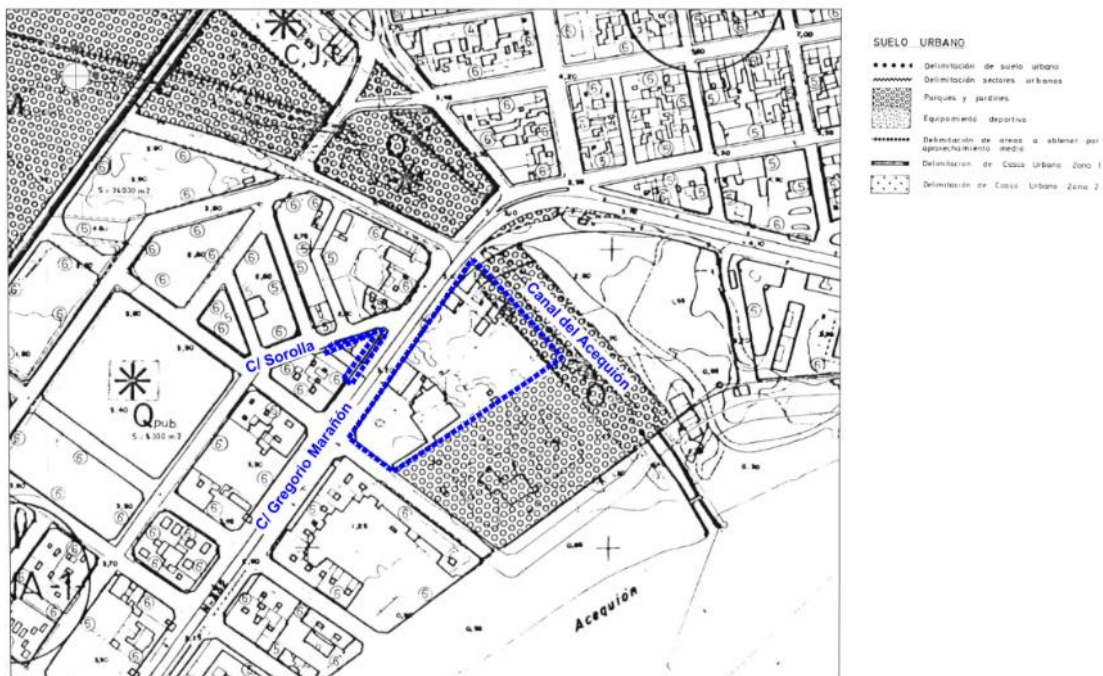
El presente documento, junto con sus anexos, constituye la **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA** del Programa de Actuación Integrada del área de reparto nº 81 del PGOU de Torreveja, e incluye el contenido establecido en el artículo 117.4 TRLOTUP, que en los siguientes apartados se desarrollará.

2. ENTORNO DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA: LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

2.1. Ámbito de la Actuación Integrada.

Conforme a lo establecido en el artículo 73 TRLOTUP las actuaciones integradas son ámbitos de gestión urbanística que comportan la programación conjunta de una o varias unidades de ejecución completas.

El presente Programa de Actuación Integrada –documento de Alternativa Técnica-, tiene por objeto el desarrollo y ejecución de la unidad de actuación correspondiente al área de reparto nº 81 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, que fue concretada por la modificación puntual nº 52 del referido Plan General.



Detalle del plano del Plan General de Torrevieja donde se delimita el AR nº 81

La unidad de actuación está formada, como se ve en la figura anterior, por dos figuras discontinuas bien delimitadas:

Una de las figuras, la de mayor dimensión, tiene forma trapezoidal cuyos límites son los siguientes (se corresponde con la antigua Unidad de Actuación nº 3 del PERI “El Acequión”):

- Noroeste: Avda. Doctor Gregorio Marañón
- Sureste: Parque Doña Sinforosa
- Suroeste: Calle Doña Sinforosa
- Noreste: Canal del Acequión



Detalle del solar situado junto al Parque Doña Sinfarosa.

La otra figura, la cual abarca la edificación que actualmente se encuentra en parte como fuera de ordenación, cuyos límites son:

- Norte: Calle Sorolla
- Oeste: Edificación medianera
- Sur: Avda. Doctor Gregorio Marañón
- Este: Avda. Doctor Gregorio Marañón



Detalle del inmueble cuyas alineaciones se reajustan con la MP nº 52 y se concretan en este Estudio de Detalle.

La superficie de los terrenos incluidos en el Área de reparto nº 81 del Plan General de Ordenación Urbana de Torreveja y que es, por tanto, objeto de la presente propuesta de programación, es de **9.819,83 m²**.





El ámbito de la actuación se encuentra en una situación estratégica dentro del municipio, junto al puerto y dando frente a una de las avenidas más importantes del municipio, Avenida Doctor Gregorio Marañón.

Su linde con el Canal del Acequión está marcado por la servidumbre de protección del canal (20 m.), área destinada a zona verde y por la servidumbre de tránsito, incluida en la anterior, que recae sobre una franja de seis metros, medidos desde el límite interior del Dominio Público Marítimo Terrestre.

2.2. Parámetros urbanísticos.

Los parámetros urbanísticos de aplicación al ámbito de la actuación se encuentran recogidos en la ficha de planeamiento y gestión del Estudio de Detalle del área de reparto nº 81 del Plan General de Ordenación Urbana de Torreveja.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA Nº-52

SUBZONA DE ORDENANZA		81
Área de reparto número		
	ORD. VIGENTE	
	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano- P.E.R.I. Acequión
	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MM.
	AREA DE REPARTO	Zona de planeamiento complementario
	USO GLOBAL	Residencial
	USO COMPATIBLE	Terciario en planta baja
	PARCELA MINIMA	No se establece
	CIRCULO INSCRITO	No se establece
	ANGULOS MEDIANEROS	No se establece
	NÚMERO DE PLANTAS/AT	Baja + 4 plantas + Ático, At s/P, E.R.I
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	Quince metros	
ATICO	Retranqueos 45º	
SITUACION 	SOTANOS	Cara inferior de forjado <= 1,20m
	DOTACION DE APARCAMIENTOS	1,25 viviendas/plaza
	ORD. MODIFICADA	
	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano. Casco actual
	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Edificación en altura
	AREA DE REPARTO	Área de Reparto 81. AT:4,05
	USO GLOBAL	Residencial
	USO COMPATIBLE	Terciario bajo rasante y en planta baja
	SUPERFICIE COMPATIBLE	8.024,50 m ²
	CALCULO DE LA OCUPACION	Cálculo de la ocupación s/ 7.682,50 m ²
EDIFICABILIDAD/ALTURA MÁXIMA	32.498,15 m ² / 26 P./Min 30% Uso Hotel >3º	
ORDENACIÓN VIGENTE 	OCUPACION	20,00%
	VIARIO OBJETO CESIÓN	342,00 m ²
	ZONA VERDE OBJETO DE CESIÓN	1.790,33 m ²
	PARCELA MINIMA	Manzana completa
	RETRANQUEOS	Uso residencial 5,00 m. Uso hotelero 0,00 m.
	SEPARACION ENTRE EDIFICIOS	40% de la altura del que la tenga menor.
	LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA	Máximo 25m.
	CUERPOS VOLADOS	Cerrados: 25% de la sup. de la fachada Abiertos: 75% de la sup. de la fachada
	ALTURA LIBRE DE PLANTA BAJA	7 m
	DOTACION DE APARCAMIENTOS	Según estándar vigente.
ORDENACIÓN MODIFICADA 		

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA Nº-52

SUBZONA DE ORDENANZA Área de reparto número	81
---	-----------

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO					
<p>Se trata de una zona desarrollada mediante la figura de planeamiento denominada P.E.R.I. Acequión, aprobada definitivamente a la que se le incluye un área de suelo urbano para posibilitar la obtención de suelo dotacional viario. Para su gestión se divide en tres unidades de actuación, de las que la número tres es la que denominamos subzona de ordenanza 6, a la que en el siguiente cuadro ya se ha añadido la superficie correspondiente a adscribir como suelo dotacional viario.</p>					
	Superficie bruta	cesión	Superficie neta	Edific. Absoluta	Edific. Total
-UA 1:	11.298,87 m ²	2.222,37 m ²	9.076,50 m ²	34.647,77 m ²	3,06 m ² /m ²
-UA 2:	13.723,73 m ²	4.061,70 m ²	9.662,03 m ²	44.546,47 m ²	3,24 m ² /m ²
-UA 3:	9.819,83 m²	2.137,33 m²	7.682,50 m²	32.498,15 m²	3,309
m²/m²					
<p>Su ámbito obliga a la reurbanización y resolución de los accesos sobre la Avenida Gregorio Marañón y resto de viario independientemente de su dominio, así como a la solución del frente marítimo mediante la prestación del oportuno aval para garantizar la colaboración en la ejecución de dicho elemento.</p> <p>Se respetará las perspectivas generadas por la Avenida de la Estación y calle Portalicos.</p>					
<p>Por tanto, la definición de aprovechamiento será la que sigue: Superficie neta: 7.682,50 m² (según cuadro del P.E.R.I. Acequión) Edificabilidad: 32.498,15 m², resultado de la suma de 31.058,15 m² de la UA-3 del P.E.R.I. Acequión, y 1.440,00 m² de la obtención de suelo viario clasificado (342,00 m² x 4,21 m²/m²s)</p>					
Suelo dotacional viario pendiente de obtención Superficie 342 m ² AT: 4,21 m ² /m ² s					
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA					
<p>La forma de gestión de la actuación que se determina para este ámbito de planeamiento vendrá determinada por la legislación urbanística de aplicación.</p> <p>El plazo para presentar la alternativa técnica será de dos años a partir de la entrada en vigor de la presente modificación; transcurrido dicho plazo el ámbito de planeamiento y gestión quedará sometido al régimen establecido por los artículos 217 y 218 de la LUV.</p> <p>Los Programas preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de un lustro desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo pueden aprobarse Programas con plazos más amplios o prórrogas a éstos.</p> <p>El Programa especificará el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la Actuación.</p> <p>Si el programa se ajusta al régimen de adjudicación preferente el plazo anterior se reducirá a tres años.</p> <p>La gestión del programa obtendrá gratuitamente a favor del Ayuntamiento al menos los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con carácter demanial: <ul style="list-style-type: none"> - Suelo dotacional viario clasificado por el PGOU. - Zona Verde clasificada por el P.G.O.U. - La totalidad de la planta baja de las manzanas edificables salvo el porcentaje de ocupación asignado para cada una de ellas, en régimen de división horizontal, con cuota de participación en los gastos de la comunidad 0,00%. El Ayuntamiento por su parte vendrá obligado a mantener todos aquellos elementos que recaigan por encima del elemento de impermeabilización más próximo a la cara exterior, excluido éste. - Terrenos con destino viario público clasificado por el P.G.O.U. - Cualquier otro bien que como mejora se ofrezca en la Alternativa Técnica. - Con carácter patrimonial: <ul style="list-style-type: none"> - Cualquier otro bien que como mejora se ofrezca en la Alternativa Técnica. <p>Se cederá al Ministerio de Medio Ambiente el dominio público marítimo terrestre</p>					
CONDICIONES DE URBANIZACIÓN					
<p>Corresponderá a los adjudicatarios del Programa la ejecución de los servicios urbanísticos de los que el ámbito carezca o tenga incompletos.</p> <p>La ejecución de la urbanización incluirá al menos lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Agua potable. - Saneamiento y alcantarillado. - Suministro eléctrico con la extensión de las redes necesarias para dar servicio a todo el ámbito. Queda prohibida la instalación de redes o centros de transformación sobre suelo público municipal. - Canalizaciones de reserva para el suministro de servicios de telecomunicación por cable, mediante la ubicación de tres tri-tubos de 100mm y arquetas cada 25m - Alumbrado público, de acuerdo con la ordenanza en vigor y las indicaciones del negociado municipal correspondiente. - Acceso rodado pavimentado por todas las fachadas y alineaciones. 					



Con el objetivo principal de concretar la ordenación de volúmenes y usos se tramitó el Estudio de detalle del área de reparto nº 81 que fue aprobado por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Torreveja de fecha 30 de diciembre de 2021.

Las principales magnitudes urbanísticas de la actuación son las siguientes:

SUPERFICIE UA-3: 9.819,83 m².
SUPERFICIE CESIÓN VIARIO: 342 m²
SUPERFICIE CESIÓN ZONA VERDE: 1.795,33 m²
SUPERFICIE NETA: 7.682,50 m².

2 UNIDADES FUNCIONALES:

- U.F.-1: Uso Residencial y/u Hotelero Superficie: 3.416,90 m²
- U.F.-2: Uso Residencial y/u Hotelero Superficie: 4.265,60 m²

Total Unidades Funcionales: 7.682,50 m².

OCUPACIÓN UNIDADES FUNCIONALES

• UNIDAD FUNCIONAL 1:

- Superficie Uso residencial (engloba terciario) y/u Hotelero: 625 m².

Total Ocupación espacio privativo: 625 m².

• UNIDAD FUNCIONAL 2:

- Superficie Uso residencial (engloba terciario) y/u Hotelero: 625 m².

Total Ocupación espacio privativo: 625,25 m²
ESPACIO LIBRE USO PUBLICO: el resto, salvo acceso garajes.

EDIFICABILIDAD UNIDADES FUNCIONALES

Unidad Funcional 1 Uso residencial y/u Hotelero: 16.249,075 m²
Unidad Funcional 2 Uso residencial y/u Hotelero: 16.249,075 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO RASANTE

Unidad Funcional 1 Aparcamiento: 3.416,90 m²
Unidad Funcional 2 Aparcamiento: 4.265,60 m²

ALTURA MÁXIMA UNIDADES FUNCIONALES:

Unidad Funcional 1 Uso residencial y/u Hotelero: 26 plantas (82,00 m.)
Unidad Funcional 2 Uso residencial y/u Hotelero: 26 plantas (82,00 m.)

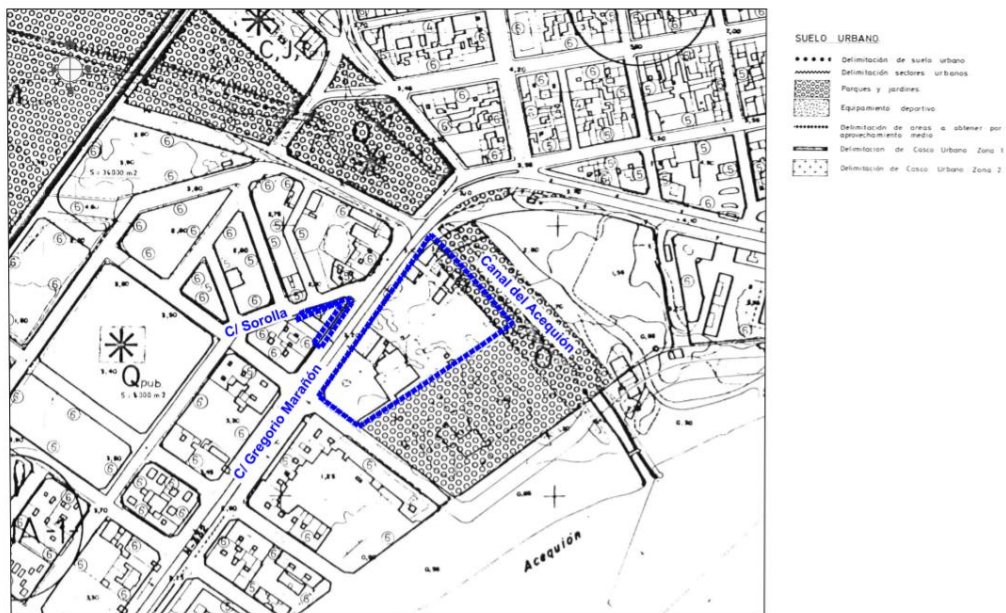
Así las Unidades Funcionales 1 y 2 se destinarán a uso Residencial y/u Hotelero, siendo la edificabilidad de cada una la de 16.249,075 m²t, siempre cumpliendo los estándares urbanísticos mínimos exigidos.

No se predetermina el uso (Residencial y/u hotelero) que albergará cada una de dichas Unidades funcionales (1 y 2).

Por el contrario, se establece la libertad en cuanto a la distribución de usos, de forma que en su día y a la hora de solicitar licencia de edificación ante el Ayuntamiento de Torreveja, el propietario podrá optar por atribuir usos diferenciados de forma íntegra a cada una de dichas unidades edificatorias (el uso residencial a una y el hotelero a la otra) o bien, combinar ambos usos en una misma unidad

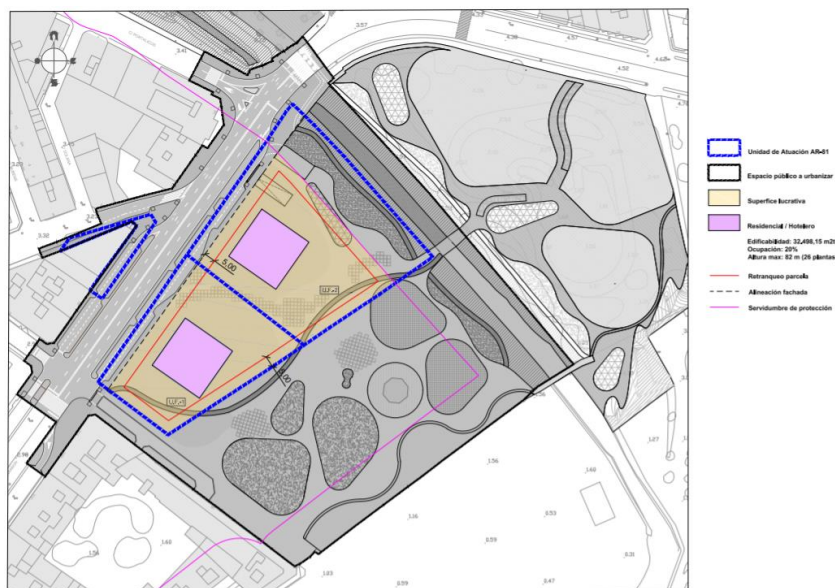
funcional de forma que el uso de cada una de las mismas pudiera ser mixto (residencial y hotelero), siempre cumpliendo, por supuesto, con los mínimos exigidos en cuanto al uso hotelero (mínimo 50%).

La ordenación pormenorizada viene recogida en el Plano de ordenación de suelo urbano PO-3, hoja 2-7 del Plan General de Ordenación Urbana de Torreveja.



Extracto del Plano de Ordenación de Suelo Urbano PO-3 hoja 2-7 del PGMPU de Torreveja.

El estudio de detalle del área de reparto nº 81 del PGOU de Torreveja establece la siguiente ordenación en cuanto a ocupación, usos y altura:



Extracto del plano de ordenación del estudio de detalle AR nº 81. Ocupación, usos y alturas.

Y respecto a las alineaciones, rasantes y cotas establece la siguiente ordenación:



Extracto del plano de ordenación del estudio de detalle AR nº 81. Alineaciones, rasantes y cotas.

3. CONTENIDO FORMAL DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

Según el artículo 117.4 TRLOTUP:

4. La proposición jurídico-económica se formalizará: en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por las personas propietarias. Regulará las obligaciones y derechos del agente urbanizador, de las personas propietarias adheridas al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en el presente texto refundido y en la legislación del Estado, y contendrá:

a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 150 de este texto refundido, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.

b) La forma de retribución al agente urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.

c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en él y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 de este texto refundido.

d) Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Sobre esta base se redacta la presente Proposición Jurídico-Económica para el desarrollo de la programación objeto del presente Programa de Actuación Integrada, que al regirse por el sistema de gestión por las personas propietarias incluye una memoria y una propuesta de convenio urbanístico, regulando las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al programa de actuación integrada y de la administración.

En la Alternativa Técnica formulada por esta mercantil se contiene el proyecto de urbanización de la totalidad del ámbito de la unidad de ejecución, identificando claramente el detalle de la obra que precisa el desarrollo del mismo y su conexión e integración en el entorno.

El costo de urbanización y gestión de la actuación se repercutirá sobre la propiedad del suelo afectado por la Actuación Integrada. En este sentido, en este documento se refleja el presupuesto de las cargas de urbanización dimanantes del Proyecto de Urbanización, al que debe incorporarse como complemento los demás gastos previstos en el artículo 150 TRLOTUP como cargas de urbanización.

De conformidad con lo expuesto, podemos concluir, de forma sensiblemente similar a lo que ya expusimos en nuestro documento de Alternativa Técnica, que el presente Programa tiene como objeto la urbanización del área de reparto nº 81 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, consolidando así el fin primordial del Programa.

Así pues, y previas las consideraciones expuestas en este apartado, procedemos a desarrollar el contenido de la presente Proposición Jurídico-Económica.

4. DETERMINACIONES DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

4.1. Consideraciones previas.

El artículo 119.3 TRLOTUP establece la posibilidad de que las personas propietarias del suelo del ámbito de una actuación puedan gestionar el Programa de Actuación Integrada para su desarrollo. Así, viene a establecer:

3. Cuando la administración, por razones de insuficiencia de medios personales o materiales u otras circunstancias que habrán de quedar justificadas en el expediente, decida no hacerse cargo de la gestión directa de la función urbanizadora, podrá adoptar un **acuerdo motivado de asignación de la gestión urbanística del programa de actuación integrada a las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación.**

De igual forma, viene a señalar el artículo 124.1 TRLOTUP:

1. Las personas propietarias de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en este texto refundido, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

Para que se active el sistema de Gestión de Propietarios, hay que verificar que el promotor cumpla los requisitos previstos en el artículo 120 TRLOTUP.

La mercantil ALICANTE CITY, S.L.U. es propietaria de una superficie de 8.187,00 m² de suelo del ámbito de la actuación, esto es, un 83,37 %, de la totalidad de la superficie de la actuación, por lo que se cumplen los requisitos establecidos en el art. 120 TRLOTUP para poder asignar la condición de agente urbanizador en régimen de gestión por las personas propietarias.

Estructura propiedad AR 181 PGOU Torreveja		
Superficie total actuación	Superficie propiedad ALICANTE CITY SLU	Porcentaje propiedad
9.819,83 m ² .	8.187,00 m ² .	83,37%

A este respecto, la mercantil ALICANTE CITY SLU es propietaria, en pleno dominio, de las siguientes fincas registrales del Registro de la Propiedad de Torreveja:

- **Finca registral nº 53.585 del Registro de la Propiedad nº 2 de Torreveja.**

Adquirida mediante escritura otorgada el día 6 de octubre de 2021 ante el Notario de Murcia don José Antonio Lozano Olmos, con número de protocolo 2440/2021.

Esta finca registral se corresponde con las siguientes parcelas catastrales con referencia 2959701YH0025N0001TA.

- **Finca registral nº 2600 del Registro de la Propiedad nº 2 de Torreveja.**

Adquirida mediante escritura otorgada el día 6 de octubre de 2021 ante el Notario de Murcia don José Antonio Lozano Olmos, con número de protocolo 2440/2021.

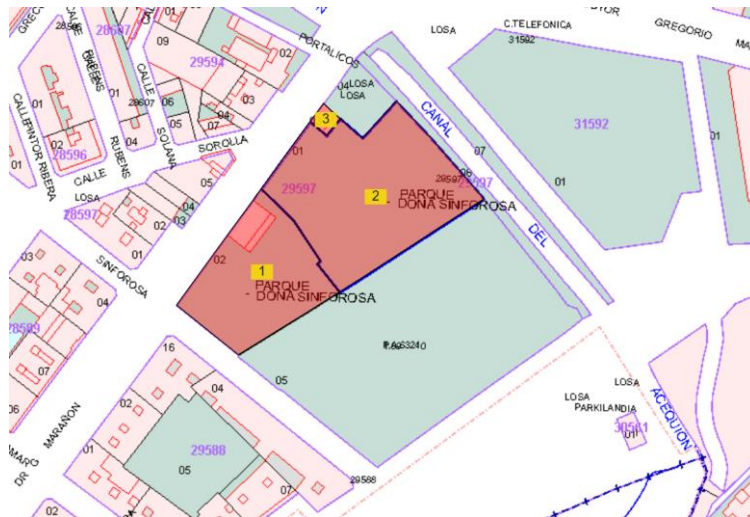
Esta finca registral se corresponde con la parcela catastral con referencia 2959703YH0025N0001MA.

- **Finca registral nº 116.199 del Registro de la Propiedad nº 2 de Torreveja.**

Adquirida mediante escritura otorgada el día 6 de octubre de 2021 ante el Notario de Murcia don José Antonio Lozano Olmos, con número de protocolo 2440/2021.

Esta finca registral se corresponde con la parcela catastral con referencia 2959702YH0025N0001FA.

En la siguiente imagen se identifican las parcelas catastrales propiedad de la mercantil proponente incluidas en el ámbito de la actuación:



Se inserta, a continuación, tabla resumen de las propiedades de ALICANTE CITY SLU en el ámbito de la actuación:

Propiedad de ALICANTE CITY SLU			
	Referencia catastral	Finca registral	superficie
1	2959702YH0025N0001FA	116199	3.065,00 m2
2	2959701YH0025N0001TA	53585	5.013,00 m2
3	2959703YH0025N0001MA	2600	109,00 m2
Total superficie:			8.187,00 ms

Se aporta, como anexo del presente documento, la documentación acreditativa de la propiedad de la mercantil ALICANTE CITY SLU.

Tal y como establece el artículo 120.3 TRLOTUP en el régimen de gestión urbanística por los propietarios, la designación del urbanizador se acuerda por la Administración al aprobar el Programa de Actuación Integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos del mismo expresados en su correspondiente convenio urbanístico.

La presente proposición jurídico-económica, conforme establece el artículo 117.4 TRLOTUP, regula las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al Programa de Actuación Integrada y de la Administración, de conformidad con lo establecido en el TRLOTUP, así como en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Este Programa establece unas bases de relación con la propiedad que forzosamente son las previstas en la Sección II del Capítulo IV del Título II TRLOTUP. De ahí que conforme a los artículos 148 y 149 TRLOTUP el propietario puede optar por colaborar con la actuación, retribuyendo su cuota de urbanización en metálico o en especie, o solicitar la indemnización de su inmueble por no ser de su interés participar en la gestión del suelo.

Para determinar el alcance de las relaciones con la propiedad, será necesario, en primer lugar, concretar el importe de las cargas de urbanización, y luego, establecer el coeficiente de canje para el caso de que el propietario optare por retribuir las cargas de urbanización en especie, previa valoración del suelo a tal efecto.

No obstante lo anterior, se hace la manifestación previa de que casi la totalidad de los terrenos integrantes en el ámbito del Programa son propiedad de la mercantil proponente, lo que facilita, sin duda alguna, la gestión de la misma y relativiza en gran modo las determinaciones económicas del Programa.

4.2. Obligaciones y derechos del urbanizador.

El artículo 120.1 TRLOTUP prevé que la gestión urbanística de un programa de actuación integrada pueda ser asignada por la Administración actuante en régimen de gestión urbanística por personas propietarias, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) A la persona propietaria única o a las personas propietarias de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación integrada.
- b) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.
- c) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que dispongan del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público y, además, obtengan la aceptación de los titulares de más del 40 por cien de las parcelas registrales privadas de dicho ámbito.

El agente urbanizador es el sujeto responsable de ejecutar una actuación urbanística sujeta a Programa de Actuación Integrada, viniendo sus funciones contempladas en el artículo 118.2 TRLOTUP, y son las siguientes:

- a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.
- b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.
- c) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en esta ley, gestionando su ejecución en calidad de promotor de las mismas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.
- d) Elaborar e impulsar la reparcelación.
- e) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de los propietarios adheridos al mismo.
- f) Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de los propietarios que se abstengan de participar en la reparcelación.
- g) Promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada, en los casos en que así se haya convenido por su interés social o necesidades funcionales de este.

Por otra parte, el agente urbanizador tendrá derecho a obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de los propietarios adheridos al mismo en el modo establecido en el artículo 156 TRLOTUP.

4.3. Estimación de las cargas de urbanización del programa de actuación integrada.

Conforme a lo establecido en el artículo 117.4.a) TRLOTUP la proposición jurídico-económica debe contener:

- a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 150 de este texto refundido, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.

Las cargas de urbanización previstas en la presente Proposición Jurídico-Económica para el desarrollo del Área de reparto nº 81 del Plan General de Ordenación Urbana de Torreveja se configuran a partir de los datos marcados en la Alternativa Técnica de Programa que formula la mercantil ALICANTE CITY SLU.

Por tanto, se incluyen como cargas de urbanización y de acuerdo con el artículo 150 TRLOTUP, los costes de las obras de urbanización, honorarios por coste de redacción y dirección de proyectos, gastos de gestión, beneficio del urbanizador y honorarios profesionales por informes externos.

En el presente apartado se indica el importe de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de actuación.

4.3.1. Cargas fijas.

Establece el artículo 150.1 TRLOTUP que tienen la consideración de cargas fijas de urbanización las siguientes:

Artículo 150. Cargas de urbanización del programa de actuación integrada.

1. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de este texto refundido:

a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 de este texto refundido.

b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.

c) Los gastos de gestión del agente urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:

1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del agente urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

d) El beneficio empresarial del agente urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

a) Obras programadas.

La definición de las infraestructuras y servicios de la urbanización y sus calidades, así como las características de la totalidad de las redes de servicio y viaria, vienen definidas en el Proyecto de Urbanización formulado por la mercantil proponente.

El **presupuesto de ejecución material** asciende a la cantidad de **3.323.836,86 €**.

El valor estimado con el porcentaje del 13% de Gastos Generales y el 6% de Beneficio industrial asciende a la cantidad de **3.955.365,86 €**.

El **presupuesto base de licitación (IVA incluido)** asciende a la cantidad de **4.785.992,69 €**.

b) Redacción de proyectos técnicos y dirección de obra.

Los honorarios por la intervención de profesionales liberales a lo largo del programa se concretan en la cantidad de **350.000,00 €**.

c) Gastos de gestión.

Conforme al artículo 145.1.c) TRLOTUP, los gastos de gestión del urbanizador se cuantifican como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, y suponen los gastos generales y financieros, relativos a: a) el mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración; b) Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar; c) Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de la actuación.

Estos gastos de gestión ascienden a la cantidad de **197.768,29 €**.

d) Beneficio empresarial del urbanizador.

Conforme al artículo 150.1.d) TRLOTUP constituye carga fija el beneficio empresarial del urbanizador hasta un porcentaje del 10% del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

Se prevé una partida que contempla el beneficio empresarial del urbanizador del **5%** de los conceptos descritos anteriormente, lo que supone una cantidad total de **197.768,29 €**.

4.3.2. Cargas variables de urbanización.

Junto a las cargas de urbanización anteriormente expuestas, hay que considerar que el apartado 2 del artículo 150 TRLOTUP establece que tendrán la consideración de cargas variables de urbanización las siguientes:

2. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, las siguientes:

- a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.
- b) Las indemnizaciones a las personas propietarias por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.
- c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.
- d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 152 de este texto refundido.

El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todas las personas propietarias en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada persona propietaria

o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.

Debe tenerse en cuenta que el importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todos los propietarios en régimen de equidistribución, asignando a cada propietario o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.

Asimismo, estos conceptos se considerarán gastos variables ajenos al precio cierto del programa de actuación integrada (artículo 150.3 TRLOTUP).

A este respecto, debe tenerse en cuenta que conforme se desarrolla en el inventario preliminar de elementos incompatibles con el planeamiento y la urbanización integrante de la alternativa técnica, se contempla la existencia de elementos afectos a la urbanización incompatibles con su mantenimiento cuyo importe, meramente preliminar, se estima en **150.000,00 €**.

4.3.3. Importe de las cargas totales de urbanización.

En el siguiente cuadro podemos observar resumidas y sintetizadas las cargas fijas de urbanización previstas para este Programa.

PRESUPUESTO DE CARGAS DE URBANIZACIÓN	
Conceptos	Importes
Trabajos previos y demoliciones	192.478,71 €
Red de aguas residuales	146.860,19 €
Red de drenaje	203.159,52 €
Red de agua potable	109.855,06 €
Red de alumbrado	225.986,73 €
Red de energía eléctrica	149.911,74 €
Telecomunicaciones	6.889,79 €
Pavimentación	965.568,06 €
Señalización y semaforización	16.076,46 €
Jardinería	103.988,57 €
Red de riego	58.617,16 €
Red de gas	6.771,18 €
Mobiliario y elementos ornamentales	800.596,72 €
Pasarela sobre acequión	155.022,13 €
Gestión de residuos	129.656,90 €
Seguridad y Salud	52.397,94 €
Presupuesto de Ejecución Material	3.323.836,86 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial obra (19%)	631.529,00 €
Presupuesto de licitación	3.955.365,86 €
Beneficio del Urbanizador (5%)	197.768,29 €
Gastos de Gestión (5%)	197.768,29 €
Honorarios profesionales	350.000,00 €
Indemnizaciones (gasto variable)	150.000,00 €
Cargas de urbanización totales (sin IVA)	4.850.902,45 €

Cuadro resumen cargas de urbanización.

Las **cargas de urbanización unitarias (sin IVA) repercutidas por metro cuadrado de terreno originario** serían: **493,99 €/m²s.**

Las **cargas de urbanización unitarias repercutidas por unidad de aprovechamiento** serían: **149,27 €/m²t.**

4.3.4. Retasación de cargas y modificación del Programa.

El importe global del presupuesto de gastos de urbanización, en que consiste la propuesta económica efectuada por el Urbanizador, no podrá ser superado, ya que la oferta se hace a riesgo y ventura del concursante, sin perjuicio de la posibilidad de retasación en caso previsto en el artículo 153 TRLOTUP de circunstancias que alteren el precio de las obras y que objetivamente no fuesen previsibles en el momento de la adjudicación. Así, viene a establecer el referido precepto:

Artículo 153. Retasación de cargas y revisión de precios.

1. La retasación de cargas presupuestadas en el programa de actuación integrada solo procede por causas imprevisibles y no imputables al agente urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable.
2. La retasación de cargas no puede implicar aumento del importe total correspondiente al beneficio del agente urbanizador.
3. La tramitación de la retasación de cargas podrá iniciarse de oficio o a instancia del agente urbanizador, exige audiencia de las personas afectadas, por el plazo de un mes, y aprobación por el órgano que aprobó el programa de actuación integrada en el plazo de tres meses desde su inicio. No se podrá solicitar la retasación de cargas una vez entregadas las obras a la administración y suscrita el acta de recepción de obras por la administración, salvo resolución judicial firme.
4. 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. Si lo supera, excediendo lo repercutible a las personas propietarias, el agente urbanizador podrá renunciar a su encomienda, salvo renuncia a percibir el exceso sobre dicho veinte por cien.
5. Las personas propietarias que retribuyan en suelo, después de haberlo aportado, pagarán la retasación de cargas en metálico, salvo acuerdo con el agente urbanizador para su pago en suelo.
6. Los incrementos de cargas derivados de las mejoras y cambios de proyectos ordenados unilateralmente por la administración en interés público tras la aprobación del programa de actuación integrada, serán de cargo de la administración ordenante. Los incrementos de coste imputables a una tercera persona, como compañías suministradoras, solo justifican la retasación si el agente urbanizador, con la diligencia empresarial que le es exigible, ni los puede evitar, ni los puede presupuestar con mayor certeza en el programa de actuación integrada, a falta de referencias objetivas, públicas y tasadas.
7. La revisión de precios será de aplicación en los términos regulados en la legislación de contratos del sector público.

4.4. Licitación de las obras de urbanización.

Respecto a la contratación de las obras de urbanización, hay que estar al régimen general que resulta de los artículos 124.2 y 163 TRLOTUP. Sin embargo, el coste previsto de transformación del presente programa está por debajo del umbral que establece el artículo 163.2 TRLOTUP (5.350.000 euros¹). De ahí que no sean de aplicación las reglas propias de la legislación de contratos del sector público (concurrencia, calificación del contratista, etc.) en el presente programa.

¹ Artículo 20.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

4.5. Relaciones con los propietarios: formas de retribución al urbanizador.

Establece el artículo 144 TRLOTUP que las relaciones entre los propietarios y el urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan, rigiendo, en defecto de acuerdo voluntario, las reglas establecidas en el TRLOTUP. En todo caso, la administración actuante tutelaré con imparcialidad la efectividad de los derechos y deberes que, conforme a la ley, el programa de actuación integrada establezca para las personas afectadas por él.

Los derechos y deberes básicos de los propietarios del suelo vienen regulados en el artículo 145 TRLOTUP, que establece:

Artículo 145. Derechos y deberes básicos de la persona propietaria.

1. La persona propietaria tiene derecho:

- a) A que el agente urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.
- b) A obtener del agente urbanizador y de la administración, sin dilación indebida, información verídica y concreta sobre cualesquiera aspectos relativos a la ejecución del programa de actuación integrada.
- c) A participar en la actuación, en los términos del presente texto refundido, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, o a abstenerse de participar, exigiendo la expropiación de su propiedad, en los términos establecido en este texto refundido y en la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.

2. Las personas propietarias afectadas por la actuación, si optan por adherirse al programa de actuación, tienen los deberes legales de:

- a) Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al agente urbanizador por su tarea.
- b) Proporcionar información sobre su propiedad, conforme al artículo 93 de este texto refundido.
- c) Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa de actuación.

Por su parte, el artículo 146 TRLOTUP establece que los propietarios afectados por el programa de actuación integrada pueden elegir entre adherirse al mismo de forma expresa o no adherirse.

En caso de no adherirse, la reparcelación se limitará a prever, a favor del propietario, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.

La adhesión al programa de actuación integrada implica ejercer la facultad de participar en la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo regulado en el TRLOTUP y en la legislación estatal de suelo. Los propietarios que se adhieren al programa de actuación integrada están obligados a asumir las cargas y obligaciones establecidas en el mismo, con el alcance necesario para cumplir los objetivos y previsiones del programa de actuación integrada; en concreto, las siguientes:

a) Retribuir al urbanizador por el coste de las obras, proyectos y gestiones necesarias para realizar el programa de actuación integrada, en justa proporción al valor de los solares adjudicados en la reparcelación y compensando las indemnizaciones que se les adeuden en su cuenta de liquidación.

b) Ceder gratuitamente a la administración, en régimen de equidistribución, los suelos de destino dotacional público o con destino al patrimonio municipal de suelo legalmente exigibles.

Respecto a la retribución al urbanizador por su labor, habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 149.1 TRLOTUP, a cuyo tenor:

Artículo 149. Modalidades de retribución al agente urbanizador.

1. Las personas propietarias retribuyen al agente urbanizador por los gastos presupuestados como máximos en el programa de actuación integrada en metálico, en terrenos o en la modalidad de retribución mixta, según manifiesten en su escrito de adhesión, ello conforme al artículo 150 de este texto refundido, y sin perjuicio de las modificaciones que pueda introducir la administración en la aprobación del programa, así como de la retasación de cargas. La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el programa de actuación integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre las personas interesadas.

Y el artículo 156 TRLOTUP viene a disponer:

Artículo 156. Pago de la retribución al agente urbanizador.

1. Cuando la persona propietaria opte por la retribución al agente urbanizador en suelo, el pago se realiza en el proyecto de reparcelación.

2. Cuando la persona propietaria opte por la retribución al agente urbanizador en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del agente urbanizador, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente. Para el cobro de los pagos se girarán cuotas de urbanización por el agente urbanizador, previa autorización administrativa de cobro. Esta se instará acompañando las certificaciones o facturas justificativas y debe ser resuelta en el plazo de un mes. La falta de resolución expresa determinará las responsabilidades que procedan para mantener la indemnidad del agente urbanizador.

3. Las cuotas de urbanización se devengarán a medida que el agente urbanizador presente ante la administración las correlativas certificaciones de obra o facturas justificativas. El cobro anticipado de inversiones futuras es posible en caso de gestión directa, pero solo tratándose de gastos previamente comprometidos y a ejecutar antes de seis meses y siempre que se haya inscrito la reparcelación en el registro de la propiedad. En todo caso, antes del inicio de las obras y después de la aprobación de la reparcelación, podrán girarse cuotas a cuenta del coste de los proyectos y de las indemnizaciones, según los documentos de programación aprobados.

4. Los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia a las partes afectadas antes de su aprobación administrativa. En el supuesto de retasación de cargas o cambios en el programa, el agente urbanizador podrá solicitar que se practique una nueva afección en la cuantía que apruebe la administración actuante, hasta cubrir el incremento del importe total debido por cuenta de cada finca resultante.

5. Los requerimientos de pago de las cuotas de urbanización, del agente urbanizador a la persona propietaria, establecerán los plazos y revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en período voluntario. La falta de pago en período voluntario determinará su cobro en vía ejecutiva; a tal efecto, la autorización para ejecutar garantías puede ser instada por el agente urbanizador a la administración, quien la acordará si procede.

6. Las cuotas impagadas en período voluntario se cobrarán ejecutando la garantía presentada para garantizar la retribución en metálico.
7. La administración, tan pronto advierta un exceso en el cobro de cuotas de urbanización, procederá a suspenderlo, requiriendo justificación al agente urbanizador.
8. En lo no previsto en este artículo respecto del pago de las cuotas de urbanización, regirá lo establecido en la legislación en materia de tributos respecto del pago y las actuaciones y procedimientos de recaudación de las deudas tributarias.

4.5.1. Alternativa de pago en metálico.

La modalidad de retribución que se postula como preferente por la mercantil proponente, será aquella en la que los propietarios podrán contribuir a sufragar las cargas de urbanización, incluidos los gastos del Programa, en metálico, de forma proporcional, en los porcentajes y cuotas que se señalarán, para cada finca resultante, en el Proyecto de Reparcelación, así como en la Cuenta de Liquidación Provisional, estableciéndose de forma subsidiaria el pago en especie. Esta deuda se garantizará de conformidad con las disposiciones al respecto del TRLOTUP en el artículo 160.

Las cuotas se liquidarán en el modo expuesto en el artículo 156 TRLOTUP.

Los gastos del Programa son los mismos que se exponen en el Cuadro Básico de Cargas de Urbanización, citado en el anterior apartado Cargas de urbanización.

4.5.2. Alternativa de pago en suelo o mixta.

Los propietarios afectados por una Actuación Integrada pueden cooperar con ella aportando su primitivo terreno sin urbanizar y recibiendo, a cambio, parcelas edificables urbanizadas. Conforme al artículo 149.1 TRLOTUP dicha cooperación admite tres modalidades, a saber, que el propietario:

1º) Abone -en metálico y como retribución en favor del Urbanizador- su cuota parte de las cargas de urbanización garantizando esta deuda.

2º) Contribuya proporcionadamente a las cargas de la urbanización cediendo terrenos. En este caso le corresponde recibir, libre de cargas, menor solar que el aportado, constituyendo la diferencia la retribución del Urbanizador. La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el programa de actuación integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre los interesados.

3º) Retribución mixta.

El importe de las anteriores cargas es el que se ha expuesto en el apartado 2.2.3. Cargas de urbanización de este documento, resultando del mismo un importe global, sin IVA, de **4.850.902,45 €**.

Para determinar el valor del suelo incluido en el ámbito de la actuación se ha procedido

a realizar un estudio de mercado de los usos del ámbito objeto de análisis, basándonos en testigos tomados de acreditadas páginas web del sector inmobiliario (www.idealista.com). Atendiendo a la particular morfología constructiva prevista en el Área, la identificación de los mismos se ha realizado sobre zonas residenciales anexas en las que las promociones inmobiliarias de vivienda nueva junto al mar permiten obtener valores homogéneos. Se ha obtenido un valor medio de venta para el uso residencial 2.300,00 €/m².

En relación con el uso hotelero, a partir de un supuesto con las características arquitectónicas y una finalidad prevista de alojamiento turístico residencial, se ha calculado el valor actual a partir de la rentabilidad anual estimada a 30 años, obteniéndose un valor por metro cuadrado construido de 2.279,49 €, que se considera valor de venta.

Partiendo de dichos valores se ha procedido al cálculo de los valores de repercusión, en solar urbanizado, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 40, en relación con el artículo 37 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana –en adelante TRLS-.

Así, viene a disponer el artículo 40 del TRLS:

Artículo 40 Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

Y, por su parte, el artículo 37 TRLS viene a establecer:

Artículo 37 Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

El método para obtener su valor ha sido, por tanto, el establecido en el artículo 37 del TRLS, tratando de obtener su valor en función de la aplicación del método residual estático, que ha arrojado los siguientes resultados:

Proposición Jurídico-económica

Julio 2022

METODO RESIDUAL ESTATICO	F= (Vv/k) - Cc		
USO RESIDENCIAL LIBRE			
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).			
VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso residencial			2.300,00 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)			1.154,33 €
	PEM:		801,67 €
	PEC (GG+BI):	19%	152,32 €
	Honorarios, tributos, gastos, etc.:	21%	200,34 €
		K	1,40
	VRS =	F= (Vv/1,4 - Cc)	
	VRS =		488,53 €
COEFICIENTE CORRECTOR USO Y TIPOLOGÍA			1,00

USO TERCIARIO HOTELERO			
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).			
VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso HOTELERO			2.279,49 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)			1.154,33 €
	PEM:		801,67 €
	PEC (GG+BI):	19%	152,32 €
	Honorarios, tributos, gastos, etc.:	21%	200,34 €
		K	1,40
	VRS =	F= (Vv/1,4 - Cc)	
	VRS =		473,88 €
COEFICIENTE CORRECTOR USO Y TIPOLOGÍA			0,97002

El Coeficiente K pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

El artículo 22.2 de la Reglamentación que regula la valoración de inmuebles establece que tendrá con carácter general un valor de 1,40.

Así las cosas, la valoración del suelo incluido en el ámbito citado y el porcentaje de retribución al Urbanizador por la promoción de la actuación, sería la siguiente:

RELACION COSTES DE URBANIZACIÓN - VALOR SUELO	
VALOR DEL SUELO	15.638.287,59 €
CARGAS DE URBANIZACIÓN	4.850.902,45 €
COEFICIENTE DE CANJE	0,3102 €

RELACION DE VALORES Y COSTES POR REPERCUSIÓN (NETO Y BRUTO)	
Repercusión urbanización sobre SE	631,42 €
Repercusión urbanización sobre SB	493,99 €
Valor suelo bruto sin urbanizar	1.098,53 €
Valor suelo bruto urbanizado	1.592,52 €

En consecuencia, la valoración del suelo bruto sería urbanizado, de **1.592,52 €/m²s** y, deducidos los costes de urbanización, de **1.098,53 €/m²s**, por lo que éste sería el valor que actualmente tendrían los terrenos desde una perspectiva urbanística.

Partiendo, pues, de las anteriores circunstancias, la alternativa de conversión de gastos de urbanización a cambio de entrega en suelo edificable se propone a razón de un **coeficiente de equivalencia del 31,02%**, sin incluir el I.V.A.

Debe tenerse en cuenta que toda vez que el planeamiento que se desarrolla tan solo prevé una única parcela lucrativa, las y los propietarios cuyos derechos no alcancen el 5% del aprovechamiento de la misma, de conformidad con lo establecido en el artículo 90.2.e) TRLOTUP, podrán ver sustituida su adjudicación por una indemnización en metálico, lo que se determinará en el oportuno expediente reparcelatorio.

4.6. Relaciones con la administración actuante.

4.6.1. Plazos para la ejecución del Programa de Actuación Integrada.

Por parte de la mercantil ALICANTE CITY SLU, se proponen, en desarrollo de su propuesta, los siguientes plazos:

- a) **Presentación del proyecto de reparcelación:** el proyecto de reparcelación se presentará en el plazo máximo de tres meses desde que finalice el plazo previsto en el artículo 148 TRLOTUP.
- b) **Iniciación de las obras de urbanización:** las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de 6 meses desde la inscripción del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad.
- c) **Terminación de las obras de urbanización:** el plazo de ejecución de las obras será de **doce meses**, sin perjuicio de que puedan concederse las prórrogas legalmente establecidas.
- d) **Plazos de garantía:** el plazo de garantía será de 12 meses desde la recepción de las obras.
- e) **Plazo máximo de edificación de solares:** los solares se edificarán en el plazo máximo establecido en el artículo 188 TRLOTUP, esto es, 6 años.

4.6.2. Régimen de garantías.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158.2 TRLOTUP, la mercantil ALICANTE CITY SLU asegurará sus compromisos con una garantía definitiva del 2% del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada, lo que asciende a la cantidad de **97.018,05 euros**, hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva de acuerdo con las bases de programación hasta al menos un 5% del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada.

Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración. Las bases de programación podrán aumentar justificadamente el importe de la garantía definitiva hasta el 10%.

Esta garantía se constituirá antes de la aprobación del proyecto de reparcelación conforme establece el artículo 158.2 TRLOTUP.

4.6.3. Modificación del Programa de Actuación Integrada.

Respecto a la posibilidad de modificar el Programa de Actuación Integrada debe estarse a lo establecido en el artículo 141 TRLOTUP, a cuyo tenor:

1. Los programas de actuación integrada solo podrán ser modificados, por razones de interés público, cuando así se haya previsto en las bases de programación. En estos casos, las bases deberán detallar de forma clara, precisa e inequívoca las condiciones en que podrá hacerse uso de la posibilidad de modificación, así como el alcance y límites de las que pueden acordarse, con expresa indicación del porcentaje máximo del coste del programa de actuación integrada al que puedan afectar, y el procedimiento que haya de seguirse para ello. Los supuestos en que podrá tener lugar la modificación deberán definirse con total concreción por referencia a circunstancias cuya concurrencia pueda verificarse de forma objetiva.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, podrán efectuarse modificaciones no previstas en las bases de programación cuando se justifique suficientemente la concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias:

a) Inadecuación de la prestación contratada para satisfacer los objetivos de la programación, debido a errores u omisiones padecidos en la redacción de los documentos técnicos, ocasionados por una deficiente o insuficiente información facilitada por las administraciones públicas o empresas de servicios.

b) Inadecuación del programa de actuación integrada por causas objetivas que determinen su falta de idoneidad, consistentes en circunstancias de tipo geológico, hídrico, arqueológico, medioambiental o similares, puestas de manifiesto con posterioridad a la adjudicación del programa de actuación y que no fuesen previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida de acuerdo con una buena práctica profesional en la elaboración del proyecto de urbanización.

c) Fuerza mayor o caso fortuito, que hiciesen imposible la ejecución del programa de actuación en los términos inicialmente definidos.

d) Necesidad de ajustar la prestación a especificaciones técnicas, medioambientales, urbanísticas, de seguridad o de accesibilidad aprobadas con posterioridad a la adjudicación del programa de actuación integrada.

e) Cambio de planeamiento o suspensión de licencias por causa justificada de interés público.

f) Conveniencia de la división en fases de la obra de urbanización para facilitar la recepción y entrada en servicio anticipada de una parte de ella.

3. La modificación del programa no podrá realizarse, en ningún caso, con el fin de:

a) Ampliar el objeto del programa de actuación integrada a fin de que pueda cumplir finalidades nuevas no contempladas en su documentación preparatoria.

b) Alterar las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación, limitándose a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria.

Se entenderá que se alteran las condiciones esenciales de licitación y adjudicación del contrato en los siguientes casos:

1.º Cuando la modificación varíe sustancialmente la función y características esenciales del programa de actuación integrada aprobado.

2.º Cuando la modificación altere la relación entre la actuación urbanística y el precio, tal y como esa relación quedó definida por las condiciones de la programación.

3.º Cuando las modificaciones del programa de actuación integrada iguallen o excedan, en más o en menos, el diez por ciento del precio de adjudicación. En el caso de modificaciones sucesivas, el conjunto de ellas tampoco podrá superar ese porcentaje.

4.º Cuando la alteración exceda del veinte por cien del uso del terreno o del aprovechamiento de la actuación.

5.º En cualesquiera otros casos en que pueda presumirse que, de haber sido conocida previamente la modificación, hubiesen concurrido al procedimiento de adjudicación otras personas interesadas, o que las personas o entidades licitadoras que tomaron parte en él hubieran presentado alternativas técnicas o proposiciones jurídico-económicas sustancialmente diferentes a las formuladas.

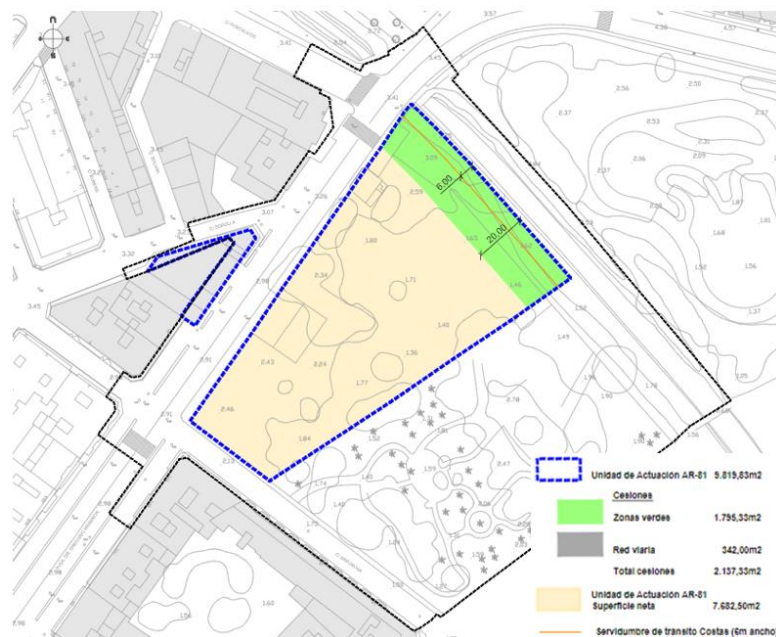
4. Las modificaciones acordadas por la administración serán obligatorias para el agente urbanizador.

5. En cualesquiera otros supuestos a los previstos en este artículo, si fuese necesario que la actuación urbanística se ejecutase en forma distinta a la programada inicialmente, deberá procederse a la resolución del programa de actuación en vigor y a la tramitación de otro bajo las condiciones pertinentes, de acuerdo con este texto refundido.

4.6.4. Cesión de suelo dotacional público.

Conforme a lo establecido en el art. 116 TRLOTUP uno de los objetivos legales de los Programas de Actuación Integrada es la obtención gratuita, a favor de la administración de los suelos dotaciones públicas del ámbito de la actuación, o adscritos a ella por el planeamiento

Y en este sentido, el planeamiento que se desarrolla mediante el presente programa de actuación integrada prevé los siguientes suelos con destino dotacional público:



Extracto del plano de cesiones contenido en el Estudio de detalle AR-81

Las condiciones de gestión establecidas en la ficha de planeamiento y gestión contenida en el Estudio de Detalle del área de reparto nº 81 del Plan General de Ordenación Urbana de Torreveja, vienen a determinar que la gestión del programa obtendrá gratuitamente a favor del Ayuntamiento de Torreveja con carácter demanial, al menos los siguientes suelos:

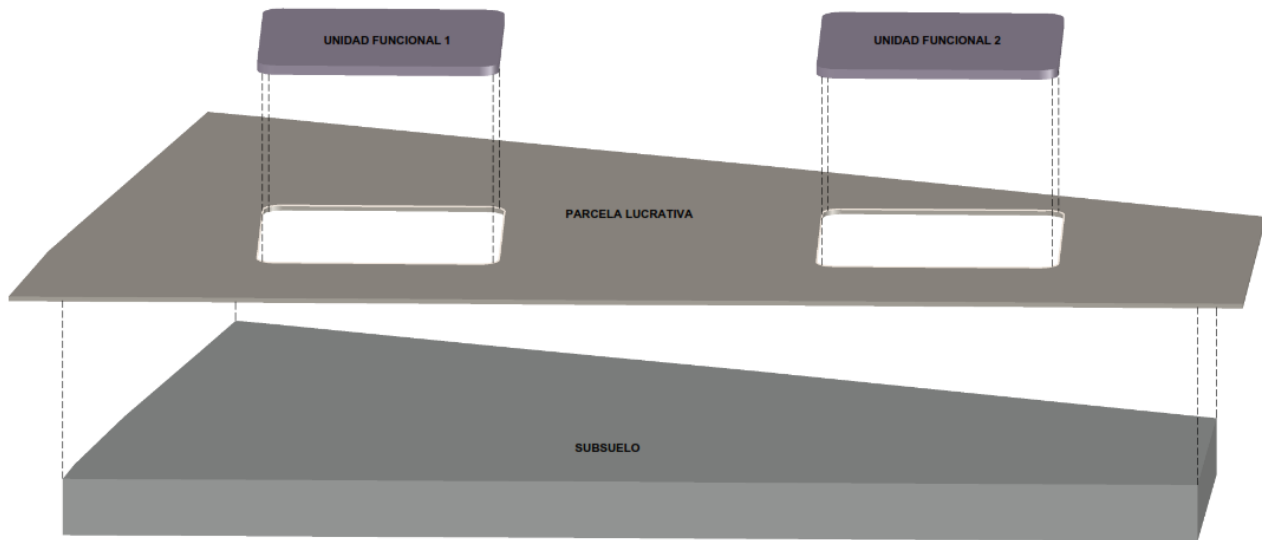
- Suelo dotacional viario clasificado por el PGOU.
- Zona verde clasificada por el PGOU.
- La totalidad de la planta baja de las manzanas edificables salvo el porcentaje de ocupación asignado para cada una de ellas, en régimen de división horizontal, con cuota de participación en los gastos de la comunidad 0,00%. El Ayuntamiento por su parte vendrá obligado a mantener todos aquellos elementos que recaigan por encima del elemento de impermeabilización más próximo a la cara exterior, excluido éste.

Sin perjuicio de que la adjudicación a la administración de los terrenos dotacionales se producirá en el correspondiente instrumento reparcelatorio, conforme a lo establecido en el artículo 85 TRLOTUP, en el presente apartado se adelanta, sin perjuicio de su posterior concreción, que el proyecto de reparcelación generará tres parcelas resultantes: a) la destinada a suelo dotacional viario; b) la destinada a zona verde; y, c) una única parcela lucrativa.

Respecto a la parcela lucrativa, cabe señalar que para dar cumplimiento a las condiciones de gestión, y concretamente la obligación de cesión al Ayuntamiento de Torreveja, sobre la misma será constituido un complejo inmobiliario conforme a lo establecido en el artículo 26 TRLSRU en el que se configurarán las siguientes fincas:

- a) Huella edificatoria unidad funcional 1.
- b) Huella edificatoria unidad funcional 2.
- c) Vuelo de la planta de la parcela lucrativa, excluidas superficies huellas edificatorias (será gravada con una servidumbre que permita el paso y acceso en una banda de 6 metros de todo el perímetro de la superficie destinada a huella edificatoria).
- d) Subsuelo.

Se introduce, a continuación, esquema ilustrativo:



Proposición Jurídico-económica

Julio 2022

4.7. Hoja resumen de magnitudes económicas. Síntesis de la proposición jurídico-económica.

La presente proposición jurídico-económica contiene las siguientes magnitudes:

Total Gargas de Urbanización		4.700.902,45
I.V.A.	21%	987.189,51
Total Gargas de Urbanización con I.V.A. incluido		5.688.091,96
Total indemnizaciones por vuelo incompatible		150.000,00
Indemnizaciones por viviendas incompatibles	0,00	
Indemnizaciones por instalaciones y construcciones incompatibles	0,00	
Indemnizaciones por derechos, contratos u obligaciones incompatibles	0,00	
Otras indemnizaciones	0,00	
Total Gargas de Urbanización con I.V.A. Incluido e indemnizaciones		5.838.091,96
Total Gargas de Urbanización sin I.V.A. Incluido e indemnizaciones		4.850.902,45
Valor de Mercado del Suelo y Cargas de Urbanización		
Valor Total del Suelo Urbanizado	15.638.287,59	Euros
Cargas Totales de Urbanización	4.850.902,45	Euros
Valor Total del Suelo Sin Urbanizar	10.787.385,14	Euros
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Urbanizado	481,21	Euros/m2c uso característico U.A.
Cargas Unitaria Repercusión de Urbanización	149,27	Euros/m2c uso característico U.A.
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Sin Urbanizar	331,94	Euros/m2c uso característico U.A.
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Urbanizado	2.035,57	Euros/m2 Suelo Neto
Cargas Unitaria de Suelo Neto de Urbanización	631,42	Euros/m2 Suelo Neto
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Sin Urbanizar	1.404,15	Euros/m2 Suelo Neto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Urbanizado	1.592,52	Euros/m2 Suelo Bruto
Cargas Unitaria de Suelo Bruto de Urbanización	493,99	Euros/m2 Suelo Bruto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Sin Urbanizar	1.098,53	Euros/m2 Suelo Bruto
Cargas Totales de Urbanización Exteriores (sin I.V.A.)	0,00	Euros
Cargas Unitaria Repercusión de Urbanización (sin I.V.A.)	149,27	Euros/m2c uso característico U.A.
Cargas Unitaria de Suelo Neto de Urbanización (sin I.V.A.)	631,42	Euros/m2 Suelo neto
Cargas Unitaria de Suelo Bruto de Urbanización (sin I.V.A.)	493,99	Euros/m2 Suelo bruto
Coefficiente de Retribución del Urbanizador		
Cargas Totales de Urbanización	4.850.902,45	Euros
I.V.A. 21%	1.018.689,51	Euros
Cargas Totales de Urbanización con I.V.A.	5.869.591,96	Euros
Valor Total del Suelo Urbanizado	15.638.287,59	Euros
Coefficiente de Retribución del Urbanizador		31,02% sin I.V.A.

5. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El artículo 22 del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece la necesidad de que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística incluyan un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se analice la disponibilidad económica de la Administración actuante en relación con su participación en el proceso de construcción y, sobre todo, en el posterior mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano. Así viene a establecer su apartado cuarto:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Por su parte, el TRLOTUP, viene a exigir la Memoria de Sostenibilidad Económica como documento integrante de la Proposición Jurídico-económica.

El contenido de los Informes de Sostenibilidad Económica viene establecido en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo desarrolla en su artículo 3.1, que establece:

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

Dando cumplimiento al contenido de los preceptos reseñado se acompaña como **Anexo nº 2** de la presente Proposición Jurídico-Económica, formando parte integrante de la misma, Memoria de Sostenibilidad Económica en la que se procede a evaluar el impacto que sobre la Hacienda Pública de las diferentes administraciones puede tener la actuación a desarrollar.

6. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

El artículo 22 del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece la necesidad de que los instrumentos de ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano incorporen una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad. Así viene a establecer su apartado quinto:

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Por su parte, el TRLOTUP viene a exigir la Memoria de Viabilidad Económica como documento integrante de la Proposición Jurídico-económica.

Dando cumplimiento al contenido de los preceptos reseñado se acompaña como **Anexo nº 3** de la presente Proposición Jurídico-Económica, formando parte integrante de la misma, Informe de Viabilidad Económica de la propuesta que permita garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización.

7. PROPUESTA DE CONVENIO DE PROGRAMACIÓN.

De conformidad con lo establecido en el artículo 117.5 TRLOTUP se acompaña a la presente proposición jurídico-económica, formando parte integrante de la misma, como **Anexo nº 4**, propuesta de convenio de programación del Programa de Actuación Integrada del Área de reparto nº 81 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja.

8. CONCLUSIÓN.

El presente documento tiene como objeto dar cobertura formal y material a la **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA** del Programa de Actuación Integrada del Área de reparto nº 81 del Plan General de Ordenación Urbana de Torreveja, formulado por la mercantil ALICANTE CITY SLU.

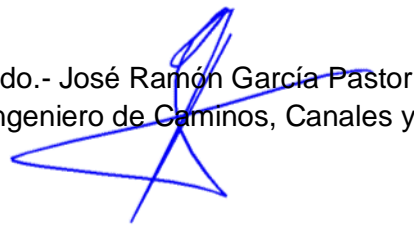
A tal efecto, quienes lo suscriben estiman que se adapta a las exigencias formales y materiales contempladas en el TRLOTUP, sin perjuicio de los ajustes y adaptaciones que fuera necesario introducir merced a las modificaciones que el Ayuntamiento estime oportuno, con las condiciones y límites establecidos en el artículo 140 TRLOTUP.

A tenor de lo expuesto, consideramos que la oferta presentada por la propiedad, cumple todos los requisitos exigidos por la Ley para poder resultar adjudicataria de la condición de agente urbanizador.


Torreveja, julio de 2022.

Por el Equipo Redactor


Fdo.- Rafael Ballester Cecilia
Abogado urbanista


Fdo.- José Ramón García Pastor
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Por el Promotor


Fdo.- Jesús Madrid Quesada
ALICANTE CITY SLU

9. ANEXOS (en documento aparte):

9.1. NOTAS REGISTRALES Y CERTIFICACIONES CATASTRALES.

9.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

9.3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

9.4. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE PROGRAMACIÓN.